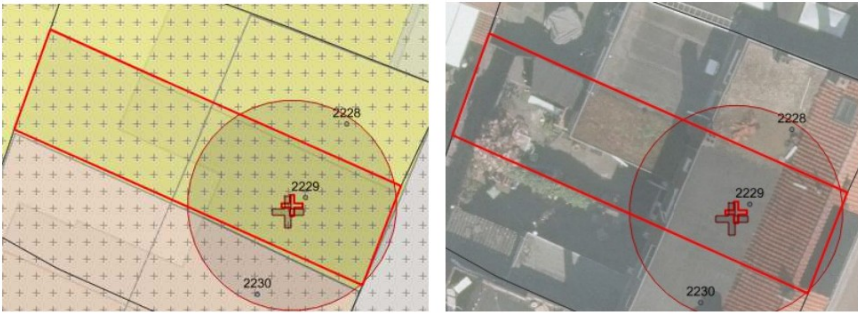




W.Z21.106416.01 / D211110308

	bestemmingsplantoets	Maasstraat 3 te Nijmegen
1	Plantoetser	
2	Toetsingsdatum	18 augustus 2021 + 9 september 2021 n.a.v. aangepast bouwplan
3	Datum tekeningen	18 augustus 2021
4	Geldend bestemmingsplan	1. "Nijmegen Oud West 2015" 2. "Facetbestemmingsplan Parkeren" 
5	Omschrijving plan	Het bouwen van een dakopbouw, nokverhoging en dakkapel en het plaatsen van zonnepanelen.
6	Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 2 Bor?	Is het project vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 2 Bor (let op bijlage II, artikel 4a e.v. Bor)? De zonnepanelen kunnen vergunningvrij worden geplaatst op grond van art. 2 lid 7 Bijlage II Bor. De rest van het bouwplan kan niet vergunningvrij worden uitgevoerd op grond van artikel 2 Bijlage II Bor.
7	Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 3 Bor?	Is het project vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 3 Bor (beschermd rijksmonument: controleer of voldaan wordt aan Bijlage II, artikel 4a e.v. Bor)? ☒ Nee. Betreft een opbouw en de dakkapel voldoet niet aan de eisen van artikel 3 lid 3 Bijlage II Bor. Zo is de onderkant meer dan 1 m boven de dakvoet en is een van de zijanten minder dan 0,5 m van de zijkant van het dakvlak.
8	Toets aan geldende bestemmingsplan	Toets aan de bestemming Wat is de bestemming en welke artikelen in het bestemmingsplan zijn van toepassing? Gelden er Facetbestemmingsplan(nen)? "Nijmegen Oud West 2015" Artikel 14 → Wonen Artikel 18 → Waarde – archeologie 3 Artikel 24.3 → Milieuzone - functiemengingsgebied "Facetbestemmingsplan Parkeren" Artikel 4.1 → Parkeerregels Wat is ingevolge het bestemmingsplan (qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegestaan en in hoeverre past het plan binnen het bestemmingsplan (m.a.w. wat is conform en wat is strijdig)? Wonen

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen; → De dakopbouw wordt gebouwd ten behoeve van het wonen; akkoord.

Algemene bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen en overkappingen; → De dakopbouw en dakkapel worden op onderdeel van het hoofdgebouw dat een gebouw is; akkoord.

Specifieke bouwregels

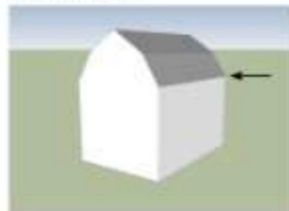
De in artikel 14.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak'; → De dakopbouw en dakkapel vallen binnen het bouwvlak; akkoord;

b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen:

- 1. het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' tot maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebouwd; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwperceel binnen de aanduiding 'bouwvlak' geheel worden bebouwd;** → Er is geen maximum bebouwingspercentage aangegeven, maar door het bouwen van de dakopbouw en dakkapel neemt het bebouwingspercentage ook niet toe; akkoord.
- 2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven;**

MANSARDEDAK



→ Betreft een dakopbouw met mansardedak.

→ De max goothoogte is 6 m en de goothoogte wordt 6 m; akkoord.

→ De max bouwhoogte is 9 m en de bouwhoogte wordt 9 m; akkoord.

→ De dakkapel aan de voorzijde telt niet mee in het meten van de goot- en bouwhoogte; akkoord.

→ De dakopbouw in het aangepaste bouwplan is nog steeds een mansardedak. De max goothoogte is 6 m en de goothoogte wordt 6 m; akkoord. De max bouwhoogte is 9 m en de bouwhoogte wordt 9 m; akkoord. (Zelfs als het gedeelte dat buiten het dak uitsteekt moet worden gezien als dakkapel, wijzigt de goothoogte niet, omdat dakkapellen worden aangemerkt als ondergeschikte bouwonderdelen).

3. (...);

4. (...);

5. (...);

6. (...).

Waarde – archeologie 3

Er wordt niet in en/ of direct op de grond gebouwd waardoor de archeologische verwachtingswaarden van de gronden niet in het geding komen.

Milieuzone – functiemengingsgebied

		Er is geen sprake van functiemenging. Parkeerregels Het bouwen van de dakopbouw en dakkapel leidt niet tot een toename in de parkeerbehoefte. Conclusie Wonen - Akkoord. Waarde – archeologie 3 - Akkoord. Milieuzone – functiemengingsgebied - Akkoord. Parkeerregels - Het bouwen van de dakopbouw en dakkapel leidt niet tot een toename in de parkeerbehoefte.
9	Indien strijdig, welke afwijkingsprocedure is van toepassing??	Welke (combinatie van) afwijkingsmogelijkheden zijn van toepassing: ☐ Reguliere binnenplanse afwijking (2.12, lid 1 sub a onder 1 Wabo) ☐ Reguliere buitenplanse afwijking (kruimelgeval: 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo jo. Bijlage II, artikel 4 Bor). ☐ Beleidsregels zijn niet van toepassing: ad hoc beoordeling. ☐ Beleidsregels zijn wel van toepassing: plan voldoet aan de beleidsregels dus vergunning is in zoverre te verlenen. Motiveren waarom voldaan wordt aan de beleidsregels. ☐ Beleidsregels zijn wel van toepassing: project voldoet niet aan de beleidsregels dus vergunning weigeren. Motiveren waarom niet voldaan wordt aan de beleidsregels. ☐ Uitgebreide buitenplanse afwijking (projectbesluit: 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo). Het is aan de stedenbouwkundige afdeling om hierover advies uit te brengen.
10	Aanlegvergunning?	Is er sprake van werken en werkzaamheden? ☒ Nee.
11	Bestemmingsplan in procedure	Is er een bestemmingsplan in procedure (bijvoorbeeld een voorontwerp of ontwerp bestemmingsplan)? ☒ Nee.
12	Advies vragen aan	☐ De volgende adviseurs moeten advies geven aan de bestemmingsplantoetser: ☐ Adviseur parkeren/verkeer ☐ Adviseur archeologie ☐ Adviseur stedenbouw ☐ Adviseur natuur en landschap ☐ Adviseur cultuurhistorie ☐ Adviseur waterbeheerder ☐ Adviseur geluid ☐ Adviseur milieu ☐ Adviseur leidingbeheerder ☐ Adviseur:

		Opmerking:
13	Plantoets conclusie en vervolg	<i>Eén of meer van onderstaande keuzemogelijkheden aanvinken:</i> ☐ Bestemmingsplantoets is nog niet (geheel) afgerond! ☐ Plan is (deels) vergunningvrij (zie punt 6 en/of 7) ☒ De omgevingsvergunning kan, voor wat betreft de toets aan het bestemmingsplan, worden verleend. ☐ Aanvrager moet aanvullende gegevens indienen. ☐ Aanvrager moet de kans krijgen zijn aanvraag zodanig aan te passen dat de strijdigheden worden weggenomen, want het betreft eenvoudig te verhelpen strijdigheden. ☐ De adviseurs genoemd in punt 12 moeten advies geven aan de bestemmingsplantoetser (zie punt 12): ☐ Aanvrager moet (mogelijk) één of meer activiteiten toevoegen aan zijn aanvraag: ☐ Activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan" ☐ Activiteit "aanleg activiteit" ☐ Activiteit "slopen in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan is bepaald" ☐ Anders nl. de activiteit: ☐ Aanvrager moet ervan op de hoogte worden gesteld dat zijn aanvraag wordt aangehouden (dit kan pas op het moment dat er geen weigeringsgronden zijn ten aanzien van de bouwactiviteit, zie art. 3.3. lid 1 Wabo) (zie punt 11). Binnenplans afwijken ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking): art. 2.12, lid 1 sub a onder 1 Wabo. <i>Gemeente Nijmegen: ODRN handelt dit zelf af (ziet niet op eventueel parkeerartikel in bestemmingsplan).</i> Binnenplans afwijken (parkeren) ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking): art. 2.12, lid 1 sub a onder 1 Wabo). <i>Gemeente Nijmegen: Adviseur "parkeren/verkeer" handelt dit af (ziet enkel op het parkeerartikel in het bestemmingsplan).</i> Buitenplans afwijken (beleidsregels zijn van toepassing) ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend in de bij het Bor aangewezen gevallen (art. 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft de situatie genoemd in Bijlage II, artikel 4 lidBor. <i>Gemeente Nijmegen: ODRN handelt dit zelf af (op grond van vastgesteld beleid).</i> Buitenplans afwijken (geen beleidsregels: ad hoc) ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend in de bij het Bor aangewezen gevallen (art. 2.12, lid 1 sub a onder 2 Wabo).

		Het betreft de situatie genoemd in Bijlage II, artikel 4 lid ... Bor. <i>Gemeente Nijmegen: Er moet om een ad hoc advies gevraagd worden bij relevante adviseurs (van de gemeente).</i> Buitenplans afwijken (projectafwijgingsbesluit nodig) ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (art. 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo): "projectbesluit". <i>Gemeente Nijmegen: Afdeling Stadsontwikkeling is verantwoordelijk voor de afhandeling (SO levert een integrale afweging aan). SO beoordeelt ook of er wel/niet een verklaring van geen bedenkingen vereist is.</i> <i>Let op: bij wijzigingen of aanvullingen van de aanvraag dit onder vermelding van de datum vermelden.</i>
14	Tekst "knippen en plakken"	<i>Tekst aan aanvrager:</i> Uw bouwplan bestaat uit het bouwen van een dakopbouw, nokverhoging en dakkapel en het plaatsen van zonnepanelen. Het bouwplan is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). De zonnepanelen kunnen vergunningvrij worden geplaatst op grond van artikel 2 lid 7 Bijlage II Bor. De rest van het bouwplan kan niet vergunningvrij worden uitgevoerd. Vervolgens is het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen Oud West 2015" en aan het "Facetbestemmingsplan Parkeren". Het bouwplan past binnen het bestemmingsplan en binnen het facetbestemmingsplan.
15	Advies aan behandelaar	De zonnepanelen kunnen vergunningvrij worden geplaatst op grond van art. 2 lid 7 Bijlage II Bor. De rest van het bouwplan kan niet vergunningvrij worden uitgevoerd op grond van artikel 2 en 3 Bijlage II Bor. Het bouwplan past binnen het bestemmingsplan "Nijmegen Oud West 2015" en binnen het "Facetbestemmingsplan Parkeren". Wonen - Akkoord. Waarde – archeologie 3 - Akkoord. Milieuzone – functiemengingsgebied - Akkoord. Parkeerregels - Het bouwen van de dakopbouw en dakkapel leidt niet tot een toename in de parkeerbehoefte. Op 9 september 2021 is er een aangepast bouwplan ingediend. Deze aanpassing verandert mijn toets niet. De dakopbouw in het aangepaste bouwplan is nog steeds een mansardedak. De max goothoogte is 6 m en de goothoogte wordt 6 m; akkoord. De max bouwhoogte is 9 m en de bouwhoogte wordt 9 m; akkoord. (Zelfs als het gedeelte dat buiten het dak uitsteekt moet worden gezien als dakkapel, wijzigt de goothoogte niet, omdat dakkapellen worden aangemerkt als ondergeschikte bouwonderdelen).

