D221179010
W.Z22.108406.01 / D221179010

	bestemmingsplantoets	[redacted] **te Nijmegen**
1	**Plantoetser**	
2	**Toetsingsdatum**	17 november 2022 aangepast 01/02/23 aangepast 13/03/23 07/04/23
3	**Datum tekeningen**	17 november 2022 nieuwe tekeningen 04/01/22 10/03/23 03/04/23
4	**Geldend bestemmingsplan**	**Naam bestemmingsplan(nen)** Nijmegen Zuid 2017 Facetbestemmingsplan Kamerverhuur
5	**Omschrijving plan**	**1. plaatsen van nokverhoging** **2. uitbreiden hoofdgebouw** **3. plaatsen van een aanbouw** **4. verwijderen bestaande garage** **5. bouwen van kleine schuur**
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)? ☒ *deels, de berging is vergunningsvrij.* Alle overige voldoet niet aan de vergunningsvrije regels van artikel 2 lid 3. De aanbouw die is aangemerkt als vergunningsvrij in de tekening, ligt op een afstand van meer dan 4m van het oorspronkelijke hoofdgebouw, is hoger dan 3m en niet functioneel ondergeschikt. ☐ Ja. Dat betekent dat het project vergunningvrij is, zowel voor de activiteit "bouwen" als voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan". Een toetsing van het project aan het bestemmingsplan is niet nodig.
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)? ☒ alleen de een-laags aanbouw is vergunningsvrij op grond van art. 3 lid 1 voor de activiteit bouwen. De nokverhoging en de uitbreiding kunnen niet vergunningsvrij worden gerealiseerd. de een-laags aanbouw voldoet niet aan de bouwregels van het bestemmingsplan, de activiteit 'buitenplans afwijken van het bestemmingsplan' moet worden toegevoegd aan de aanvraag.

8	**Toets aan geldende bestemmingsplan**	**Toets aan de bestemming** Wat is de bestemming en welke artikelen in het bestemmingsplan zijn van toepassing (bestemming(en), bouw- en gebruiksvoorschriften, aanvullende bepalingen, eventuele dubbelbestemmingen, parkeervoorschriften, archeologievoorschriften e.d.) Gelden er Facetbestemmingsplan(nen)? **Artikel 14 Tuin** **Artikel 17 Wonen** **Artikel 28.12 Wetgevingzone - waarde archeologie 1** **30.1 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)? **Tuin** **14.1 Bestemmingsomschrijving** De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: in- en uitritten, parkeervoorzieningen en overige verhardingen (waaronder terrassen) behorend bij het op hetzelfde bouwperceel gelegen bebouwing; *parkeerplaatsen -> **akkoord*** **14.3 Specifieke gebruiksregels** a. het totale oppervlak van ongebouwde parkeervoorzieningen mag niet meer dan 50% van de tot "Tuin" bestemde gronden bedragen, met dien verstande dat bestaand gebruik ten behoeve van parkeren van meer dan 50% is toegestaan; *parkeerplaats heeft een opp. 12.5 m2, dit is minder dan 50 % vd opp. Tuin -> **akkoord*** **Wonen** Bestemmingsplan heeft een ruim begrip voor wonen, waardoor bewoning door meerdere huishoudens personen is toegestaan. **1.127 wonen** de huisvesting van één of meerdere personen in een gebouw, niet zijnde een woonwagen of woonboot. **1.128 woning** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één of meer personen, niet zijnde een woonwagen of woonboot. **Artikel 17 Wonen** **17.1 Bestemmingsomschrijving** De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; *appartementen en studio's -> **akkoord*** b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' voor een onderdoorgang; c. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' tevens voor zorgwoningen; d. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in artikel 27.1; **e.** bijbehorende voorzieningen zoals verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen; *parkeerplaatsen -> **akkoord*** f. wadi's, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals duikers, kunstwerken en overbruggingen. **17.2 Bouwregels** **17.2.1 Algemene bouwregels**

		Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: a. gebouwen en overkappingen; ***akkoord*** b. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde. **17.2.2 Specifieke bouwregels** De in artikel 17.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels: a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak'; *hoofdgebouw ligt binnen 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; *geen bebouwingspercentage -> **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; *aanduiding max. bouwhoogte 9m, max. goothoogte 6m. ~~De bouwhoogte van het hoofdgebouw (incl. de nokverhoging) binnen bouwvlak bedraagt 8.39m~~(geen nokverhoging/uitbouw over 3 bouwlagen meer) de bouwhoogte blijft gelijk, de goothoogte van de uitbreiding binnen het bouwvlak is 5.73m -> **akkoord*** 3. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de aan- of uitbouw; *de uitbreiding hoofdgebouw heeft dezelfde hoogte als het hoofdgebouw -> **akkoord*** 4. (...); 5. (...); 6. (...); 7. (...); c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op het bouwperceel zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht; buiten de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende bepalingen: 1. aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn of tot maximaal 4 meter vanaf de zijgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter is. (...); *de aanbouw ligt op afstand van 3.98m achter de achtergevellijn (de achterste grens van het bouwvlak) -> **strijdig ->aangepast, diepte van de aanbouw ligt tot 3m achter de achtergevellijn -> akkoord*** 2. er op de perceelsgrens wordt gebouwd of anders een afstand van tenminste 1 meter tot de perceelsgrens wordt aangehouden; *aan 1 zijde op de perceelgrens, andere zijde op meer dan 1m afstand van de perceelgrens -> **akkoord***

		3. (…); 4. de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen; *de hoogte van de begane grondlaag is 2.80m, de goothoogte is 3.02m* -> ***strijdig*** 5. (…); 6. (…); 7. het bebouwde oppervlakte van het erf mag niet meer bedragen dan: a. (…); b. in geval van een erf groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het erf dat groter is dan 100 m^2; *erf is 177,7 m2. Het bebouwde opp. mag max. 65.5 m2. Bedragen. Het deel wat aangebouwd wordt buiten het bouwvlak bedraagt ca. 25 m2, overige bebouwing is de garage die wordt afgebroken, er wordt een nieuwe berging geplaatst van ca. 10 m2, totaal 35m2 bebouwing ->**aangepaste opp. aanbouw buiten bouwvlak ca. 19m2, nieuwe berging ca. 6 m2, totaal 25 m2 -> akkoord*** c. (…); 8. (…); 9. (…); 10. (…); d. (…); e. bij realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld, moet worden voldaan aan het hogere waarden besluit en de daaraan verbonden voorwaarden; *het is een woonhuis wat wordt omgebouwd in appartementen -> **geen nieuwe geluidsgevoelige functie*** Een binnenplanse afwijking is niet inzetbaar. Een buitenplanse afwijking is in beginsel mogelijk. Hiervoor zijn de beleidsregels voor grond gebonden woningen van toepassing. Artikel 5 Stedenbouwkundige matrix criterium 15 Gebied 4: jaren 70 en 80 wijken Op het **erf** zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan mits: - aan- en uitbouwen zijn gelegen binnen een afstand van 4,00 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw of binnen3,00 meter van de achtergevellijn, met dien verstande dat de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van de aan- of uitbouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 5,00 meter is; *aanbouw ligt op een afstand van meer dan 4m oorspronkelijke hoofdgebouw en op meer dan 3m achter de achtergevellijn -> **voldoet niet aan beleidsregels -> aangepast, diepte van de aanbouw ligt tot 3m achter de achtergevellijn -> past binnen de regels van het bestemmingsplan*** - De hoogte van de aan- of uitbouw **op het erf** moet aansluiten bij de

		bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goot- en bouwhoogte maximaal 0,3m hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw; *de hoogte eerste bouwlaag is 2.80m, de hoogte aanbouw mag max. 3.10 bedragen, aanbouw is 3.02m hoog ->* ***voldoet aan de beleidsregels*** ***-> De diepte van de aanbouw dient te worden teruggebracht naar max. 3m achter de achtergevellijn om te voldoen aan het bestemmingsplan (en de beleidsregels).*** **Wetgevingzone - waarde archeologie 1** **28.12.1 Omgevingsvergunning voor omvangrijke bodemingrepen** Gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - waarde archeologie 1' hebben een lage, middelhoge of nog onbekende archeologische verwachtingswaarde. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag op deze gronden bodemingrepen (zowel bouwen als werken en werkzaamheden) te doen of te laten uitvoeren met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 2500 m^2 (…); *opp. is minder dan 2500 m2* -> ***akkoord*** **Parkeerregels** **30.1.1 Algemene parkeerregels** Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen. **30.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen** Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeer- en stallingsbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels Parkeren. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels Parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels; *verandering in de parkeerbalans->* ***ter beoordeling adviseur Parkeren*** **Conclusie**: alleen de een-laags aanbouw is vergunningsvrij op grond van art. 3 lid 1 voor de activiteit bouwen. De nokverhoging en de uitbreiding kunnen niet vergunningsvrij worden gerealiseerd. de een-laags aanbouw voldoet niet aan de bouwregels van het bestemmingsplan, de activiteit 'buitenplans afwijken van het bestemmingsplan' moet worden toegevoegd aan de aanvraag. BP Nijmegen Zuid 2017: Wonen: Aanvraag in strijd met bp. De aanbouw (begane grond) past niet binnen de bouwregels. Diepte aanbouw is 3.98m, max. 3m toegestaan. Bouwhoogte is 3.02m, max. 2.80m toegestaan. Buitenplanse afwijking artikel 4 lid 1 -> beleidsregels van toepassing Bouwhoogte voldoet aan de beleidsregels. De diepte is in strijd met de beleidsregels (staan zelfde toe als bp). De diepte van de aanbouw moet worden teruggebracht tot max. 3m

		achter de achtergevellijn. Wetgevingzone - waarde archeologie 1: Minder dan 2500m2 ->akkoord Parkeerregels: verandering in de parkeerbalans -> ter beoordeling adviseur Parkeren
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 deels wel en deels niet aan de beleidsregels dus vergunning weigeren, of aanpassen. ☐ 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*. Ga door naar de volgende stap. ☐ *Ja*.
11	**Bestemmingsplan in procedure**	Is er een bestemmingsplan in procedure (bijvoorbeeld een voorontwerp of ontwerp bestemmingsplan)? ☒ *Nee. Ga door naar de volgende stap.*
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**	*Eén of meer van onderstaande keuzemogelijkheden aanvinken:* ☐ 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 ☒ 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. *Gemeente Nijmegen: ODRN handelt dit zelf af (ziet niet op eventueel parkeerartikel in bestemmingsplan).* **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). *Gemeente Nijmegen: Adviseur "parkeren/verkeer" handelt dit af (ziet enkel op het parkeerartikel in het bestemmingsplan).* **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 lid ……Bor. *Gemeente Nijmegen: ODRN handelt dit zelf af (op grond van vastgesteld beleid).* **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. *Gemeente Nijmegen: Er moet om een ad hoc advies gevraagd worden bij relevante adviseurs (van de gemeente).* **Buitenplans afwijken (projectafwijkingsbesluit nodig)** ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening èn de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (art. 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo): "projectbesluit". *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. *Let op: bij wijzigingen of aanvullingen van de aanvraag dit onder vermelding van de datum vermelden.*
14	**Tekst "knippen en plakken"**	*Tekst aan aanvrager:* *Uw aanvraag bestaat uit het slopen van een garage, het verhogen van de nok en het uitbreiden en aanbouwen van de woning en het plaatsen van een berging.* *Uw aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). De berging is vergunningsvrij op grond van artikel 2 lid 3 bijlage II Bor. De aanbouw is vergunningsvrij op grond van artikel 3 lid 1 bijlage II Bor voor de activiteit 'Bouwen'. Echter omdat de aanbouw niet aan de bouwregels van het bestemmingsplan voldoet dient de activiteit 'buitenplans afwijken van het bestemmingsplan' te worden toegevoegd aan de aanvraag.* *De nokverhoging en de uitbreiding kunnen niet vergunningsvrij worden gerealiseerd.* *Uw bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen Zuid 2017".* *De nokverhoging en de tweelaagse uitbreiding van het hoofdgebouw voldoen aan het bestemmingsplan.* *De aanbouw is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:* *- de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen. De hoogte van de begane grondlaag is 2.80m, de aanbouw heeft een goothoogte van 3.02m.* *- aangrenzend aan de hoofdbebouwing mogen aan- en uitbouwen worden gebouwd tot maximaal 3 meter achter de achtergevellijn. De aanbouw heeft een diepte van 3.98m.* *Een buitenplanse afwijking is in beginsel mogelijk op grond van artikel 4 lid 1 bijlage II Bor. Hiervoor zijn de beleidsregels van toepassing.* *De bouwhoogte van de aanbouw past binnen de beleidsregels.* *De diepte van de aanbouw past niet binnen de beleidsregels, deze staan hetzelfde toe als het bestemmingsplan, nml. max. 3m achter de achtergevellijn.* *De aanbouw dient te worden aangepast tot een max. diepte van 3m achter de achtergevellijn om te voldoen aan het bestemmingsplan (en de beleidsregels).* *Of uw aanvraag voldoet aan de parkeerregels is ter beoordeling van de adviseur Parkeren.* *Ook wil ik u er op wijzen dat u mogelijk een sloopmelding moet indienen voor het verwijderen van de garage. Dit is verplicht wanneer er sprake is van meer dan 10 m3 sloopafval, of asbesthoudende materialen, wat mogelijk is gelet op het bouwjaar van de garage.*

		Aangepaste tekst 01/02/2023: aangepast 13/03/23 aangepast 07/4/23 *Uw aanvraag bestaat uit het slopen van een garage, plaatsen van een dakkapel en het uitbreiden en aanbouwen van de woning en het plaatsen van een berging.* *Uw aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). De berging is vergunningsvrij op grond van artikel 2 lid 3 bijlage II Bor. De aanbouw is vergunningsvrij op grond van artikel 3 lid 1 bijlage II Bor voor de activiteit 'Bouwen'. Echter omdat de aanbouw niet aan de bouwregels van het bestemmingsplan voldoet dient de activiteit 'buitenplans afwijken van het bestemmingsplan' te worden toegevoegd aan de aanvraag.* *De dakkapel en de uitbreiding kunnen niet vergunningsvrij worden gerealiseerd.* *Uw bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen Zuid 2017".* *De dakkapel aan de achterzijde en de tweelaagse uitbreiding van het hoofdgebouw voldoen aan het bestemmingsplan.* *De aanbouw is op de volgende punten in strijd met het bestemmingsplan:* *- de hoogte van aan- en uitbouwen moet aansluiten bij de bouwhoogte van de hoofdbebouwing. Daarbij geldt dat de goothoogte ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van de hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw mag bedragen. De hoogte van de begane grondlaag is 2.80m, de aanbouw heeft een goothoogte van 3.02m.* *Een buitenplanse afwijking is in beginsel mogelijk op grond van artikel 4 lid 1 bijlage II Bor. Hiervoor zijn de beleidsregels van toepassing.* *De bouwhoogte van de aanbouw past binnen de beleidsregels.* *Of uw aanvraag voldoet aan de parkeerregels is ter beoordeling van de adviseur Parkeren.* *Ook wil ik u er op wijzen dat u mogelijk een sloopmelding moet indienen voor het verwijderen van de garage. Dit is verplicht wanneer er sprake is van meer dan 10 m3 sloopafval, of asbesthoudende materialen, wat mogelijk is gelet op het bouwjaar van de garage.*
15	**Advies aan behandelaar**	Ontvankelijk alleen de een-laags aanbouw is vergunningsvrij op grond van art. 3 lid 1 voor de activiteit bouwen. De nokverhoging en de uitbreiding kunnen niet vergunningsvrij worden gerealiseerd. de een-laags aanbouw voldoet niet aan de bouwregels van het bestemmingsplan, de activiteit 'buitenplans afwijken van het bestemmingsplan' moet worden toegevoegd aan de aanvraag. BP Nijmegen Zuid 2017: Tuin: Parkeerplaats -> akkoord Wonen:

		Aanvraag in strijd met bp. De aanbouw (begane grond) past niet binnen de bouwregels. Diepte aanbouw is 3.98m, max. 3m toegestaan. Bouwhoogte is 3.02m, max. 2.80m toegestaan. Buitenplanse afwijking artikel 4 lid 1 -> beleidsregels van toepassing Bouwhoogte voldoet aan de beleidsregels. De diepte is in strijd met de beleidsregels (staan zelfde toe als bp). De diepte van de aanbouw moet worden teruggebracht tot max. 3m achter de achtergevellijn. Wetgevingzone - waarde archeologie 1: Minder dan 2500m2 ->akkoord Parkeerregels: verandering in de parkeerbalans -> ter beoordeling adviseur Parkeren Mogelijk een sloopmelding noodzakelijk, bij meer dan 10 m2 afval en/of bij het vrijkomen asbesthoudende materialen. Parkeerplaatsen toegestaan zowel in Tuin als in Wonen. 01/02/23: Aangepast bouwplan, de aanbouw is teruggebracht naar 3m achter de achtergevellijn en er wordt een berging geplaatst. Berging vergunningsvrij op grond van artikel 2 lid 3 bijlage II Bor. BP Nijmegen Zuid 2017: Wonen: Aanvraag in strijd met bp. De aanbouw past niet binnen de bouwregels. Bouwhoogte is 3.02m, max. 2.80m toegestaan. Buitenplanse afwijking artikel 4 lid 1 -> beleidsregels van toepassing Bouwhoogte voldoet aan de beleidsregels. Wetgevingzone - waarde archeologie 1: Minder dan 2500m2 ->akkoord Parkeerregels: verandering in de parkeerbalans -> ter beoordeling adviseur Parkeren Parkeerplaatsen toegestaan zowel in Tuin als in Wonen. Parkeervoorzieningen houdt in de daadwerkelijke parkeerplaatsen. Niet de ruimte om parkeerbewegingen te maken, en bestrating zoals verhardingen om bij de parkeervoorziening te komen. Wanneer men nml niet parkeert in de tuin mag men ook paden en evt. hardingen aanbrengen en die worden dan ook niet gezien als parkeervoorzieningen. Aangepast bouwplan n.a.v. advies commissie Beeldkwaliteit, Derde bouwlaag van uitbreiding is vervangen door dakkapel aan de achterkant en een toevoeging van een dakkapel aan de voorkant. Dakkapel achterzijde: Breedte dakkapel is minder dan 80% van de totale breedte en op meer

		dan 0.50m uit de zijkanten van het dakvlak, de goothoogte blijft (volgens wijze van meten) op bestaande goothoogte, onderaan dakrand -> akkoord Dakkapel voorzijde: Breedte dakkapel is minder dan 60% van de totale breedte en op meer dan 0.50m uit de zijkanten van het dakvlak, de goothoogte blijft (volgens wijze van meten) onderaan dakrand -> akkoord Het bouwplan past binnen het bestemmingsplan. Aangepast 07/04/23: Bouwplan is aangepast. De dakkapel aan de voorzijde is uit het bouwplan gehaald, i.v.m. niet akkoord welstand. En parkeren is akkoord bevonden door de adviseur Parkeren.