

CD	bestemmingsplantoets	Buurmansweg 30 te Nijmegen
1	Plantoetser	
2	Toetsingsdatum	29 april 2022.... 4/10
3	Datum tekeningen	29 april 2022....diverse gew. Tek. Laatste versie 3/10/2022
4	Geldend bestemmingsplan	Naam bestemmingsplan(nen) Nijmegen Brakkenstein Facetbestemmingsplan Archeologie Facetbestemmingsplan Parkeren Facetbestemmingsplan Kamerverhuur
5	Omschrijving plan	Plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde en een daknokverhoging aan de achterzijde
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)? ☒ Nee. Betreft een nokverhoging ☐ 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)? ☒ Nee. Betreft een nokverhoging. ☐ Ja. Als het antwoord ja is, dan is het project vergunningvrij voor de activiteit "bouwen"(dat betekent geen preventieve toetsing aan Bouwbesluit, bouwverordening en welstandseisen). Er moet nog wel worden getoetst aan het bestemmingsplan. ☐ Het plan is niet strijdig met het bestemmingsplan. Dat betekent dat het plan geheel vergunningvrij is. ☐ Het plan is strijdig met het bestemmingsplan. Dat betekent dat de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" aangevraagd moet worden (tenzij deze activiteit reeds aangevraagd is).
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 20 Wonen Artikel 31 Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied Artikel 2 Waarde - Archeologie 2 Artikel 4.1 Parkeerregels Artikel 4 Regels verkamering

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

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; *betreft woonhuis -> **akkoord***

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemene bouwregels

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

- a. gebouwen en overkappingen; *woonhuis -> **akkoord***

20.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel 22.2.1 genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding bouwvlak; *dakkapel en dakopbouw vallen binnen bouwvlak -> **akkoord***
- b. ten aanzien van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 1. (...);
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak niet meer mogen bedragen dan is aangegeven; *max. goothoogte is 6m, max. bouwhoogte is 9m.*

Dakkapel

Het bestemmingsplan kent geen specifieke regels voor dakkapellen. Voor de gemeente Nijmegen geldt de algemene regel wanneer de dakkapel meer dan 60% van de totale breedte van het dakvlak bedraagt, de goothoogte wijzigt in de hoogte van de dakkapel.

*De dakkapel is 3m breed dit is 60% van de totale breedte van het dakvlak. De goothoogte aan de voorzijde blijft ongewijzigd -> **akkoord***

Dakopbouw

*Door het verhogen van de nok met een breedte van 4m wordt de bouwhoogte 7.90m, de max. bouwhoogte is 9m -> **akkoord***

*De goothoogte verplaatst zich door de 60% regel naar de onderzijde van het dakvlak van de nokverhoging, dit is ca. 7.25m, de max. goothoogte bedraagt 6m -> **strijdig***

Buitenplanse afwijking in beginsel mogelijk op grond van art.4 lid 4 bijlage II Bor. Hiervoor zijn de beleidsregels voor grondgebonden woningen van de gemeente Nijmegen van toepassing.

Artikel 5 Stedenbouwkundige matrix

Gebiedstype 3: Tuinstad

Bij woningen met een lage zolderverdieping onder een flauw hellend zadeldak is een nokverhoging door middel van het naar achteren doorzetten van het voordakvlak onder voorwaarden toegestaan:

1. de dakopbouw wordt niet gebouwd op een (rijks- of gemeentelijk-) monument, een stadsbeeldobject of in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht of gemeentelijk beschermd stadsbeeld; **akkoord**
2. het betreft de kap van het hoofdgebouw, dus niet van een aan- of uitbouw of van een bijgebouw; **akkoord**

3. het betreffende dak heeft nog geen toevoegingen (in de vorm van dakkapellen of andere opbouwen) per woning of gebouw gerekend; **akkoord**
4. de nokverhoging is bouwtechnisch noodzakelijk. Dit wil zeggen dat de hoogte tussen de niet-afgewerkte vloer en de onderzijde van de nokbalk dusdanig klein is, dat met een dakkapel vanuit de bestaande nok geen stahoogte van 2,1m gerealiseerd kan worden; **akkoord**
5. de verhoging van de nok mag niet meer bedragen dan bouwtechnisch noodzakelijk is om ter plaatse van het raamkozijn een stahoogte van 2,1 m boven de vloer te realiseren (hbi in tekening) met een maximum van 0,75m. En met dien verstande dat, indien er schoorstenen in de nok aanwezig zijn/waren, de nok niet hoger mag worden dan de oorspronkelijke schoorstenen; *nieuwe stahoogte is ca. 2.05m, nokverhoging is 0.50m ->* **akkoord**
6. De hellingshoek van het doorgetrokken dakvlak is gelijk aan die van het voordakvlak; **akkoord**
7. De hellingshoek van het achterdakvlak van de opbouw is, indien mogelijk, gelijk aan dat van het voordakvlak. De hellingshoek van het achterdakvlak van de opbouw is minimaal de helft van, maar nooit groter dan de hellingshoek van het voordakvlak; **akkoord**
8. De hoogte bedraagt maximaal 1,75 meter; **akkoord**
9. De onderzijde van de dakopbouw ligt op minimaal 0,5m boven de dakvoet; afstand tot dakvoet is 1m -> **akkoord**
10. De breedte van de dakopbouw is afhankelijk van de situatie:
 - a. (...)
 - b. Als er van oorsprong geen schoorstenen aanwezig waren, dan is de afstand van de buitenzijde van de wanden tot het hart van de woning-scheidende wanden minimaal 0,5 meter; *afstand is 0.5m ->* **akkoord**
 - c. Bij hoekwoningen ligt de zijkant van de dakopbouw minstens 0,5 meter van de zijkant van het dakvlak; 2-onder 1kapwoning, dus hoek, afstand is 0.5m -> **akkoord**
11. De vormgeving van de dakopbouw sluit aan bij de woning:
 - a. De daken van de dakopbouw worden uit gevoerd in dezelfde pannen als de woning (bv door hergebruik van de vrijkomende pannen); **akkoord**
 - b. (...);
 - c. De materialisering en kleurstelling (van bijvoorbeeld kozijnen en geveldelen) is afgestemd op de rest van de woning; **akkoord**

De dakopbouw voldoet aan de beleidsregels

Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

*Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats -> **akkoord***

Waarde - Archeologie 2

*Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats -> **akkoord***

Parkeerregels

*Er vinden geen wijzigingen plaats in de parkeerbalans-> **akkoord***

Regels verkamering

*Het bouwplan heeft geen betrekking op kamerverhuur -> **akkoord***

Conclusie:

Wonen: goothoogte max. 6m, de goothoogte van de dakopbouw wordt 7.25m -> strijdig -> buitenplans afwijken art.4 lid 4 bijlage II Bor ->

		voldoet aan de beleidsregels Voldoet aan alle facetbestemmingsplannen → 3/10/2022, getoetst 4/10/2022 Tekeningen zijn diverse keren aangepast. Niet elke keer langs de bestemmingsplantoetser. Laatste versie is van 3/10. Breedte woning is 5m. 60% hiervan is 3m. Breedte dakkapel voorzijde is 2,3m: conform bestemmingsplan. Breedte dakopbouw achterzijde wordt 3,45m. Dit is nog steeds breder dan 60%. Goothoogte ligt bovenaan, ic 7,6m. Goothoogte mag maximaal 6m bedragen. In beginsel is een buitenplanse ontheffing inzetbaar. Het plan voldoet aan de beleidsregels.
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? ☒ <i>Nee.</i> Ga door naar de volgende stap. ☐ <i>Ja.</i>
11	Bestemmingsplan in procedure	Is er een bestemmingsplan in procedure (bijvoorbeeld een voorontwerp of ontwerp bestemmingsplan)? ☒ <i>Nee.</i> Ga door naar de volgende stap. ☐ <i>Ja.</i> Wat is de naam van het bestemmingsplan in procedure?
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 bestemmingsplantoetsers (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 (projectafwijkingsbesluit 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> <i>Uw bouwplan bestaat uit het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde en een dakopbouw aan de achterzijde van de woning.</i> <i>Het bouwplan is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Door de dakopbouw ontstaat een nieuwe nokhoogte, de dakkapel ligt boven de bestaande nokhoogte. Om die reden kan uw bouwplan niet vergunningsvrij worden gerealiseerd.</i> <i>Vervolgens is het bouwplan getoetst aan het bestemmingsplan "Nijmegen Brakkenstein" en aan de volgende "Facetbestemmingsplannen:</i> - "Archeologie" - "Parkeren" - "kamerverhuur" <i>Het bouwplan voldoet aan deze facetbestemmingsplannen.</i> <i>Het bouwplan is op het volgende punt in strijd met het bestemmingsplan "Nijmegen Brakkenstein ":</i> - de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven. De max. goothoogte is 6m, de goothoogte wordt 7.25m. <i>In beginsel is er een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 4 lid 4 bijlage II Bor. Hiervoor zijn de beleidsregels voor grondgebonden woningen van de gemeente Nijmegen van toepassing. Het bouwplan voldoet aan de beleidsregels en kan met toepassing van een buitenplanse afwijking worden gerealiseerd.</i> <i>Wel dient de activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan" toegevoegd te worden aan de aanvraag.</i>
15	Advies aan behandelaar	Ontvankelijk Niet vergunningsvrij op grond van art. 2 en art. 3 bijlage II Bor, door de dakopbouw ontstaat nieuwe nokhoogte, de dakkapel voorzijde ligt boven de bestaande nokhoogte. Wonen: goothoogte max. 6m, de goothoogte van de dakopbouw wordt 7.25m -> strijdig -> buitenplans afwijken art.4 lid 4 bijlage II Bor -> voldoet aan de beleidsregels Activiteit "strijdig gebruik bestemmingsplan" toevoegen aan de aanvraag. Voldoet aan alle facetbestemmingsplannen

		→ 3/10/2022, getoetst 4/10/2022 Tekeningen zijn diverse keren aangepast. Niet elke keer langs de bestemmingsplantoetser. Laatste versie is van 3/10. Breedte woning is 5m. 60% hiervan is 3m. Breedte dakkapel voorzijde is 2,3m: conform bestemmingsplan. Breedte dakopbouw achterzijde wordt 3,45m. Dit is nog steeds breder dan 60%. Goothoogte ligt bovenaan, ic 7,6m. Goothoogte mag maximaal 6m bedragen. In beginsel is een buitenplanse ontheffing inzetbaar. Het plan voldoet aan de beleidsregels.
--	--	---