



W.Z21.109127.01 / D220009707

	bestemmingsplantoets	Korte Bredestraat 8 te Nijmegen
1	plantoetser	
2	toetsingsdatum	5 januari 2022 en 3 februari 2022
3	datum tekeningen	5 januari 2022
4	geldend bestemmingsplan	Nijmegen West Facetbestemmingsplan Archeologie Facetbestemmingsplan Parkeren 
5	omschrijving project	L vormige uitbouw
6	Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 2 Bor?	Een uitbreiding over 2 verdiepingen is altijd vergunningsplichtig. In de tekeningen wordt de tweede bouwlaag als optioneel bestempeld. Daarom toch toetsing aan artikel 2 lid 3: een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: • a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan: ○ 1°.5 m, -> akkoord ○ 2°.0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en -> akkoord ○ 3°.het hoofdgebouw, -> akkoord • b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw: ○ 1°.indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; ○ 2°.functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg, • c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, -> akkoord • d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, -> indien geen 2^{de} bouwlaag is dit akkoord • e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet

- **op de grond gelegen buitenruimte, -**
- **f.de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:**
 - **1°.in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,**
 - **2°.in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,**
 - **3°.in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,**

Op basis van een meting in de kaartviewer kom ik uit op een bebouwingsgebied van zo'n 675m².

$$375 \times 0.10 = 37,5 \text{ m}^2$$

$$90 + 37.5 = 127,5 \text{ m}^2$$

De huidige schuur is zo'n 112m². Er blijft 15,5 m² over.

Optie slopen:

Indien een gedeelte van de schuur wordt gesloopt. Neemt het aantal beschikbare vierkante meters toe met dat aantal schuur.

Optie afsplitsen:

Indien een gedeelte van het perceel wordt afgesplitst wordt het bebouwingsgebied kleiner. Er ligt een voorstel om 115,67m² te verkopen. Er blijft dan een bebouwingsgebied over van 559,33m².

$$559,33 - 300 = 259,33 \text{ m}^2$$

$$259,33 \times 0.10 = 25,933 \text{ m}^2$$

$$25,933 + 90 = 115,93 \text{ m}^2$$

De overgebleven schuur is 49,43m²

$$115,93 \text{ m}^2 - 49,43 \text{ m}^2 = 66,5 \text{ m}^2$$

NB!

Ruimtes dienen als 1 geheel te worden getoetst. Kamers kunnen niet worden gesplitst in vergunningsplichtig en vergunningsvrij. Zowel de uitbreiding van het hoofdgebouw, als een aanbouw wordt gezien als bijbehorend bouwwerk. En die tellen dus beide mee voor het aantal vierkante meters

- **g. niet aan of bij:**
 - **1°.een woonwagen, -> akkoord**
 - **2°.een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de**

		vergunning bestaande toestand hersteld te hebben, -> akkoord ○ 3°.een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden; -> akkoord 
7	Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 3 Bor?	Indien, geen 2^{de} bouwlaag. Dan wordt er voldaan aan artikel 3 lid 1 Bijlage II Bor.
8	toets aan geldende bestemmingsplan	Wat is de bestemming en welke artikelen in het bestemmingsplan zijn van toepassing (bestemming(en), aanvullende bepalingen)? Wat is ingevolge het bestemmingsplan (qua gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegestaan en in hoeverre past het project binnen het bestemmingsplan (m.a.w. wat is conform en wat is strijdig)? Conclusie: is het project strijdig of niet strijdig met het geldende bestemmingsplan? Antwoord: ☐ Aanvrager moet de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" nog toevoegen aan zijn aanvraag. <i>Let op: bij wijzigingen of aanvullingen van de aanvraag dit o.v.v. de datum vermelden.</i>
9	Parkeerartikel?	Geen invloed op de parkeerbalans
10	Aanlegvergunning	Nee
11	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: project past binnen de beleidsregels dus vergunning is in zoverre te verlenen ☐ Beleidsregels zijn wel van toepassing: project voldoet niet aan de beleidsregels dus vergunning weigeren. ☐ Uitgebreide buitenplanse afwijking (projectbesluit: 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

12	bestemmingsplan in procedure	Facetbestemmingsplan Kamerverhuur
13	toets aan bestemmingsplan in procedure	Geen Kamerverhuur
14	Aanvullende informatie nodig?	☐ Aanvrager moet aanvullende gegevens indienen. Het gaat om de volgende gegevens:
15	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:
16	Aanvrager moet kans krijgen om aanvraag aan te passen	☐ Aanvrager moet in de gelegenheid worden gesteld het project zodanig aan te passen dat de strijdigheden worden weggenomen (want het betreft eenvoudig te verhelpen strijdigheden). Opmerking:
17	plantoets conclusie en vervolg	<i>Eén of meer van onderstaande keuzemogelijkheden aanvinken:</i> ☐ Bestemmingsplantoets is nog niet (geheel) afgerond! ☐ Project 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 (zie punt 14) ☐ De adviseurs genoemd in punt 15 moeten advies geven aan de bestemmingsplantoetser (zie punt 15): ☐ 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 noemen)

	☐ Aanvrager moet in de gelegenheid worden gesteld het bouwplan zodanig aan te passen dat de strijdigheden worden weggenomen (want het betreft eenvoudig te verhelpen strijdigheden) (zie punt noemen) ☐ 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> ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse ontheffing) (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> ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft de situatie genoemd in bijlage 2, artikel 4 lidBor. <i>Gemeente Nijmegen: ODRN handelt dit zelf af (op grond van vastgesteld beleid).</i> ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft de situatie genoemd in bijlage 2, artikel 4 lid ... Bor. <i>Gemeente Nijmegen: Er moet om een ad hoc advies gevraagd worden bij de relevante adviseurs (van de gemeente).</i> ☐ De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Het betreft de situatie genoemd in bijlage 2, artikel 4 lid Bor. Het betreft een geval waarvoor vóór 1 november 2014 een "projectbesluitprocedure gevoerd moest worden (situaties dus die vóór 1 november 2014 niet onder de reikwijdte van bijlage II, artikel 4 Bor vielen). <i>Gemeente Nijmegen: Afdeling Stadsontwikkeling is verantwoordelijk voor afhandeling (SO levert een integrale afweging aan).</i> ☐ 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) (het oude "projectbesluit"). <i>Gemeente Nijmegen: Afdeling Stadsontwikkeling is verantwoordelijk voor afhandeling (SO levert een integrale afweging aan).</i> ☐ Er is wel een verklaring van geen bedenkingen van de Raad nodig: De gemeente heeft in dit geval liever dat er een bestemmingsplanprocedure i.p.v. een projectbesluitprocedure wordt gevolgd. ☐ Er is geen verklaring van geen bedenkingen van de Raad
--	---

		nodig, want het valt onder één van de hieronder genoemde categorieën: • Bouw van 1 woning; • Bouw van 2 woningen voor zover het gaat om twee particulieren die samen 2 woningen voor eigen gebruik bouwen (twee-onder-één-kap); • De uitbreiding van een gebouw met maximaal 1000 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo); • De bouw van (een) bijgebouw(en) bij een ander hoofdgebouw tot in totaal maximaal 1000 m2 bvo; • De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, voor zover minder dan 10 woningen worden gerealiseerd; • De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorzieningen of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten hoogste 1500 m2 bvo bedraagt; • De bouw van kassen met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m2 bvo; • De aanleg van nieuwe en aanpassing van bestaande lokale verkeers-, water- en groenvoorzieningen voor zover passend in bestaand gemeentelijk beleid; • Ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten ten behoeve van duurzame energie. • Realiseren van een bouwwerk, geen gebouw zijnde (zoals palen, licht- en antennemasten, vlaggenmasten en bruggen). <i>Let op: bij wijzigingen of aanvullingen van de aanvraag dit o.v.v. de datum vermelden.</i>
18	Tekst "knippen en plakken"	<i>Tekst aan aanvrager:</i> <i>Tekst aan een adviseur:</i>
19	advies aan behandelaar	