



W.Z22.103582.01 / D220544383

	bestemmingsplantoets	Korte Bredestraat 8 te Nijmegen
1	Plantoetser	
2	Toetsingsdatum	27 mei 2022
3	Datum tekeningen	27 mei 2022
4	Geldend bestemmingsplan	Naam bestemmingsplan(nen) Nijmegen West Facetbestemmingsplan Archeologie Facetbestemmingsplan Parkeren Facetbestemmingsplan Kamerverhuur 
5	Omschrijving plan	L vormige uitbouw
6	Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 2 Bor?	Nee: 2 laagse uitbouw Let op de begane grondlaag kon vergunningsvrij worden gerealiseerd op grond van artikel 2 lid 3 Bijlage II Bor na verkoop van de grond
7	Vergunningvrij op grond van bijlage II, artikel 3 Bor?	Nee: 2 laagse uitbouw
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 22 Wonen Parkeerregels Kamerverhuur 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)? Artikel 22 Wonen 22.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; -> akkoord 22.2 Bouwregels 22.2.1 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.**

Het bouwvlak is 10m diep. En 6m breed.

De uitbreiding over 2 verdieping is 11,28m diep en ligt dus gedeeltelijk buiten het bouwvlak

22.2.2 Specifieke bouwregels

De in artikel [22.2.1](#) genoemde bouwwerken zijn toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak'; -> strijdig**
- 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**
 - 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven; -> max. 9 en max. 6m -> akkoord**
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de onderdoorgang vrij te blijven van bebouwing; -> akkoord**
- 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. Bestaande legale aan- en uitbouwen dieper dan 3 meter achter de achtergevellijn mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot; 2,5m -> akkoord**
 - 2. indien de aan- en uitbouw tot gevolg heeft dat tegen een bestaand bijgebouw wordt aangebouwd, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid en mits het bijgebouw niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen. Ten aanzien van het aangebouwde bijgebouw blijven de bouwregels voor bijgebouwen van toepassing; -> n.v.t.**

3. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste de hoogte van begane grondlaag van het hoofdgebouw bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste de hoogte van de direct daarboven gelegen bouwlaag bedragen;
-> bouwhoogte -> akkoord
-> goothoogte -> strijdig
 4. de goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag ten hoogste 5 meter bedragen; -> n.v.t.
 5. ter plaatse van de aanduiding bijgebouw (bg) is een bijgebouw toegestaan van 200m² en een maximale hoogte van 5m; -> n.v.t.
 6. de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen; -> n.v.t.
 7. de totaal bebouwde oppervlakte mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 50 m². Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken zijn toegestaan. De totaal bebouwde oppervlakte mag in dat geval ten hoogste 75% van de oppervlakte van het erf bedragen, met een maximum van 75 m²; -> akkoord
 8. voor appartementengebouwen geldt, in afwijking van het bepaalde in lid 6, dat de totaal bebouwde oppervlakte ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf mag bedragen; -> n.v.t.
- d. erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht met dien verstande dat:
1. aangrenzend aan de woning mogen ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, zoals luifels en balkons, worden gebouwd met een maximale diepte van 2 meter; -> n.v.t.
 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen; -? N.v.t.
- e. [voor zover van toepassing dient voldaan te worden aan de vastgestelde hogere waarde Wet geluidhinder en de daarin opgenomen voorwaarden.]

35.2 Geluidszone - Industrie

Op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de geldende bestemmingen, geen bebouwing voor geluidsgevoelige functies worden opgericht, tenzij een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder is vastgesteld. -> akkoord

Waarde Archeologie 3

Geen grondwerkzaamheden -> begane grondlaag is vergunningsvrij

Parkeerregels

→ Geen invloed op de parkeerbalans -> akkoord

		Kamerverhuur → Geen kamerverhuur -> akkoord Conclusie: NB: De begane grondlaag kan vergunningsvrij worden gerealiseerd op grond van artikel 2 lid 3 Bijlage II Bor, na de verkoop van de grond. De aanvraag heeft alleen betrekking op 2^{de} bouwlaag. Toetsing bestemmingsplan: Nijmegen West Wonen → Nijmegen West • Wonen Het bouwvlak is 10m diep en 6m breed. De uitbreiding valt gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Het bouwplan voldoet aan de eisen voor binnen het bouwvlak. Het bouwplan is op de volgende punten in strijd met de regels voor buiten het bouwvlak: ➤ De goothoogte mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag zijn. In beginsel is een buitenplanse afwijking op grond van artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor van toepassing. De beleidsregels voor grondgebonden woningen gelden. De woning staat in gebiedstype historisch open. Op basis van punt 1 en punt 7 is het bouwvlak 15m diep. Dit maakt dat goothoogte akkoord de beleidsregels. Facetbestemmingsplan Archeologie Geen grondwerkzaamheden -> akkoord Facetbestemmingsplan Parkeren Geen invloed op de parkeerbalans -> akkoord Facetbestemmingsplan Kamerverhuur Geen Kamerverhuur -> akkoord
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. Ga door naar de volgende stap.
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	<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"

15	Advies aan behandelaar	NB: De begane grondlaag kan vergunningsvrij worden gerealiseerd op grond van artikel 2 lid 3 Bijlage II Bor, na de verkoop van de grond. De aanvraag heeft alleen betrekking op 2^{de} bouwlaag. Toetsing bestemmingsplan: Nijmegen West Wonen → Nijmegen West • Wonen Het bouwvlak is 10m diep en 6m breed. De uitbreiding valt gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Het bouwplan voldoet aan de eisen voor binnen het bouwvlak. Het bouwplan is op de volgende punten in strijd met de regels voor buiten het bouwvlak: ➤ De goothoogte mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag zijn. In beginsel is een buitenplanse afwijking op grond van artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor van toepassing. De beleidsregels voor grondgebonden woningen gelden. De woning staat in gebiedstype historisch open. Op basis van punt 1 en punt 7 is het bouwvlak 15m diep. Dit maakt dat goothoogte akkoord de beleidsregels. Facetbestemmingsplan Archeologie Geen grondwerkzaamheden -> akkoord Facetbestemmingsplan Parkeren Geen invloed op de parkeerbalans -> akkoord Facetbestemmingsplan Kamerverhuur Geen Kamerverhuur -> akkoord
----	------------------------	---