

Onderwerp

Beleidsregels voor categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Programma / Programmanummer
Ruimte & Bouwen / 9210

BW-nummer

Portefeuillehouder
H. Kunst

Samenvatting

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) was het mogelijk een buitenplanse ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan (artikel 3.23 Wro). In het Besluit ruimtelijke ordening stond aangegeven waarvoor deze ontheffingsmogelijkheid gold (artikel 4.1.1 Bro). Ons college heeft beleidsregels vastgesteld die aangeven wanneer gebruik wordt gemaakt van deze ontheffingsmogelijkheid. Op 1 oktober 2010 treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Deze ontheffingsmogelijkheden komen daarmee onder de omgevingsvergunning van de Wabo te vallen. In de beleidsregels dient naar de Wabo en het Bor te worden verwezen. De beleidsregels dienen daartoe te worden aangepast. Verder hebben er enkele inhoudelijke aanpassingen plaatsgevonden.

Directie/afdeling, ambtenaar, telefoonnr.
G230, Marc Muntjewerff, 2896

Datum ambtelijk voorstel
1 juli 2010

Registratienummer
10.0016339

Ter besluitvorming door het college

1. Beleidsregels op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2 Wabo; juncto bijlage II, artikel 4 Bor vast te stellen.
2. Deze beleidsregels tegelijkertijd met de Wabo inwerking laten treden.
3. Dit besluit bekend te maken in het gemeenteblad en De Brug.

Paraaf Datum
akkoord

Leidinggevende
M.A. Versleijen, G230

Programmamanager
P. Oomens

Programmadirecteur
B. Drummen

Alleen ter besluitvorming door het College

Besluit B&W d.d. 13 juli 2010 nummer: 4.2

- Conform advies
 Aanhouden
 Anders, nl.

Paraaf Datum
akkoord

Bestuursagenda

Gemeentesecretaris
(waarnemend)

Portefeuillehouder

1 Probleemstelling

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) was het mogelijk een buitenplanse ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan (artikel 3.23 Wro). In het Besluit ruimtelijke ordening stond aangegeven waarvoor deze ontheffingsmogelijkheid gold (artikel 4.1.1 Bro). Ons college heeft beleidsregels vastgesteld die aangeven wanneer gebruik wordt gemaakt van deze ontheffingsmogelijkheid. Op 1 oktober 2010 treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. Deze ontheffingsmogelijkheden komen daarmee onder de omgevingsvergunning van de Wabo te vallen. In de beleidsregels dient naar de Wabo en het Bor te worden verwezen. De beleidsregels dienen daartoe te worden aangepast. Verder hebben er enkele inhoudelijke aanpassingen plaatsgevonden.

2 Juridische aspecten

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan ons college een omgevingsvergunning verlenen indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening in de bij het algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. In bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) is aangegeven voor welke gevallen dit geldt. Het is gewenst om het geldende beleid op grond van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto artikel 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan te passen aan de regeling in de Wabo en het Bor. De beleidsregels op grond van de Wro worden niet ingetrokken maar blijven gelden voor verzoeken die nog volgens de Wro moeten worden afgedaan.

3 Doelstelling

Beleidsregels vast te stellen voor categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend. Deze beleidsregels dienen tegelijkertijd met de Wabo inwerking te treden.

4 Argumenten

In het Inwerkingstredingsbesluit Wabo is aangegeven dat met ingang van 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking zal treden. De ontheffingsmogelijkheden van de Wro komen daarmee onder de Wabo te vallen. In de beleidsregels dient naar de Wabo en het Bor te worden verwezen. De beleidsregels dienen daartoe te worden aangepast.

Verder hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden:

- artikel 2 (wijze van meten) lid 3 en 4: regeling opgenomen die ziet op de situatie dat er een verspringing in de voor- of achtergevel is;
- artikel 3 (algemene beleidsregels) lid 3: ook ontheffing mogelijk als er een nieuw bestemmingsplan in procedure of in werking is. Anticipatie op een nieuw bestemmingsplan wordt mogelijk;
- artikel 3 (algemene beleidsregels) lid 4 (nieuw): ad hoc beoordeling als bouwvlak niet exact vast te stellen is;
- artikel 4 (specifieke beleidsregels) lid 3: voor dakkapellen wordt geregeld dat er toestemming wordt verleend als voldaan wordt aan de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit;
- artikel 4 (specifieke beleidsregels) lid 4 onder d (oud): is komen te vervallen. Ten aanzien van aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten wordt onder c al aangegeven dat de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling dienen te passen in een woonomgeving.

Vervolgvel

2

5 Klimaat

n.v.t.

6 Financiën

Dit heeft voorstel heeft geen financiële consequenties.

7 Communicatie

De beleidsregels zullen bekend worden gemaakt via publicatie in het Gemeenteblad en De Brug.

8 Uitvoering en evaluatie

De beleidsregels zullen op hetzelfde moment als de Wabo in werking treden. Aanvragen die na die tijd worden ingediend, zullen, voorzover relevant, aan deze beleidsregels worden getoetst. De beleidsregels zullen nog worden aangepast aan de regeling omgevingsvergunningvrij bouwen (bijlage II, artikel 2 en 3 Bor). Hiervoor zal een nieuw collegevoorstel worden opgesteld. Het is niet wenselijk om hier op te wachten omdat anders het risico wordt gelopen dat na de inwerkingtreding van de Wabo niet meer aan de beleidsregels kan worden getoetst.

9 Risico

Om aanvragen ook onder de Wabo te kunnen toetsen aan de beleidsregels, dienen de beleidsregels te worden aangepast.

Bijlage: Beleidsregels

Jaartal / nummer

/

Naam

Beleidsregels met betrekking tot de bevoegdheid van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) j°. bijlage II, artikel 4 Besluit Omgevingsrecht (Bor).

Publicatiedatum

[datum invullen]

Opmerkingen

- **Vaststelling** van de beleidsregels bij besluit van burgemeester en wethouders van [datum invullen] [agendanr. invullen].
De beleidsregels worden gehanteerd met ingang van de dag waarop de Wabo in werking treedt.

Beleidsregels met betrekking tot de bevoegdheid van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 Bor.

Hoofdstuk I. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

1. aanbouw

een aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat op de grond staat, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een ruimte vormt die al dan niet vanuit het hoofdgebouw bereikbaar is.

2. aan huis verbonden beroepsactiviteiten

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

3. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

- het verlenen van diensten;
- het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen);
- het voeren van de administratie van bedrijfsactiviteiten die (behoudens genoemde administratieve werkzaamheden) niet ter plaatse worden uitgeoefend;
- het verstrekken van logies en ontbijt (bed and breakfast);
- waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend.

4. achtergevel

De feitelijke achtergevel.

5. achtergevellijn

de achterste grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan.

6. bebouwde kom

Onder bebouwde kom wordt verstaan: het gehele grondgebied van de gemeente Nijmegen voorzover gelegen ten zuiden van de rivier de Waal met uitzondering van de Ooyse Schependom. Het grondgebied van de gemeente Nijmegen ten noorden van de rivier de Waal alleen indien en voorzover er sprake is van 'samenhangende woonbebouwing' (hiervan is tevens sprake indien een ontwerp van een bestemmingsplan dat samenhangende woonbebouwing mogelijk maakt ter inzage is gelegd).

7. bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8. bestemmingsplan

een bestemmingsplan, provinciaal inpassingsplan, rijksinpassingsplan of beheersverordening als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

9. bijgebouw

een vrijstaand, in functioneel en bouwkundig opzicht aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw op hetzelfde bouwperceel, dat op de grond staat en alleen bedoeld en ingericht is ten behoeve van (huishoudelijke) berging, hobby- en/of stallingsruimte.

10. bouwen

het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten vernieuwen of veranderen van een standplaats.

11. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

daar waar gesproken wordt over de 'eerste bouwlaag' wordt bedoeld de bouwlaag op (danwel bij benadering op) de begane grond. De 'tweede bouwlaag' is de bouwlaag direct boven de 'eerste bouwlaag'.

12. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmingsplan of (indien van toepassing) de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

13. bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

14. bouwvlak

het deel van het bouwperceel, gelegen achter de voorgevellijn, waarop het bestemmingsplan of (indien van toepassing) de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening de bouw van hoofdgebouwen toestaat.

15. bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

16. erf

de gronden van het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak. Welk deel van het bouwperceel erf is en waar de grens tussen erf en tuin ligt, wordt bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige matrix, die onderdeel vormt van deze beleidsregels.

17. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

18. gevelbreedte

de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd.

19. grondgebonden woning

Een grondgebonden woning is een woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.

Een grondgebonden woning staat, figuurlijk gezien, tegenover gestapelde woningen.

20. hoekovergang

een aan- of uitbouw die buiten de gevelbreedten van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en die een verbinding vormt tussen een aan- of uitbouw aan de voorgevel en een aan- of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw.

21. hoofdbebouwing

het hoofdgebouw inclusief de daaraan gebouwde aan- en/of uitbouwen binnen het bouwvlak.

22. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

23. overkapping

een op de grond staand bouwwerk, niet zijnde een gebouw, bestaande uit ten minste een dak.

24. standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

25. tuin

de gronden van het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak. Welk deel van het bouwperceel tuin is en waar de grens tussen erf en tuin ligt, wordt bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige matrix, die onderdeel vormt van deze beleidsregels.

26. uitbouw

een op de grond staand en aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting betreft van een in het hoofdgebouw gelegen ruimte.

27. voorgevel

de feitelijke voorgevel.

28. voorgevellijn

de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde ervan.

29. woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een of meerdere personen.

30. woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

31. zijgevel

de feitelijke zijgevel.

32. zijgevellijn

de zijdelingse grens van het bouwvlak en het verlengde ervan.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens

de afstand gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens.

2. bebouwde oppervlakte

gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken zoals ondergrondse bouwdelen, luifels en balkons (mits niet dieper dan 2 meter), (brand)trappen, dakgoten, dakoverstekken,

keldertoegangen en regenpijpen.

3. bouwdiepte

de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de kruising met de achtergevel (of het verlengde hiervan) van de uitbreiding.

bij een verspringing in de voorgevel, wordt gemeten vanaf het midden van het meest naar voren liggende deel van de voorgevel.

4. diepte achtererf

de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de kruising met de achterste perceelsgrens.

bij een verspringing in de achtergevel, wordt gemeten vanaf het midden van het meest naar achter liggende deel van de achtergevel.

5. diepte van een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw

de afstand gemeten vanaf het verste punt van het bouwwerk loodrecht op de gevel waartegen het bouwwerk wordt aangebouwd.

6. goothoogte van een gebouw

gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot cq de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. De goothoogtevoorschriften zijn niet van toepassing op bouwwerken zoals schoorstenen, lichtkoepels, dakkapellen, lucht- en liftkokers, andere technische ruimten en/of technische constructies, hekwerken en antennes.

7. inhoud van een gebouw

gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

8. (bouw)hoogte van een gebouw of bouwwerk

gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, lichtkoepels, lucht- en liftkokers, andere technische ruimten en/of technische constructies en antennes.

9. peil

- a. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een (al dan niet) openbare weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang niet onmiddellijk aan de hiervoor bedoelde weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

10. vloeroppervlak

de totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten ondergronds, op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.

Hoofdstuk II Algemene beleidsregels

Artikel 3.

1. Deze beleidsregels hebben alleen betrekking op grondgebonden woningen. Ten aanzien van niet-grondgebonden woningen geldt geen beleid en zal er ad hoc beoordeeld worden of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.
2. Deze beleidsregels hebben alleen betrekking op de volgende planologische afwijkingsmogelijkheden, genoemd in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 Bor:

indien en voorzover ze kunnen worden toegepast bij woningen (niet zijnde woonwagens):

- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 1 Bor
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 3 Bor, voorzover het betreft overkappingen, zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 4 Bor
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 9 Bor, voorzover het betreft een gebruikswijziging ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en /of bedrijfsactiviteiten, al dan niet in samenhang met inpanidige bouwactiviteiten.

Voor alle overige planologische afwijkingsmogelijkheden gelden geen beleidsregels en zal er ad hoc beoordeeld worden of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.

indien en voorzover ze kunnen worden toegepast bij woonwagens:

- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 1 Bor
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 3 Bor, voorzover het betreft overkappingen
- 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 9 Bor, voorzover het betreft een gebruikswijziging ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en /of bedrijfsactiviteiten, al dan niet in samenhang met inpanidige bouwactiviteiten.

Voor alle overige planologische afwijkingsmogelijkheden gelden geen beleidsregels en zal er ad hoc beoordeeld worden of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.

3. In aanvulling op het gestelde in deze beleidsregels kan ontheffing worden verleend als er wordt voldaan aan een nieuw bestemmingsplan dat in procedure is.

Een bestemmingsplan is in procedure vanaf de dag waarop het (voor)ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt, tot het moment dat deze in werking treedt.

4. In die gevallen waarin de exacte ligging van het bouwvlak binnen een bouwperceel niet objectief bepaalbaar vast staat (bijv. wanneer er geen bouwvlak op de plankaart is ingetekend, maar het hoofdgebouw in beginsel overal binnen het bouwperceel kan worden opgericht) en dit in een voorliggend geval wel noodzakelijk is om deze beleidsregels te kunnen toepassen, wordt ad hoc beoordeeld of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.
5. Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd in beperkte mate af te wijken van de maatvoering zoals opgenomen in deze beleidsregels, mits dit dient om het bouwwerk zodanig te laten aansluiten op een bestaande, legale situatie dat dit vanuit architectonisch en/of bouwkundig en/of stedenbouwkundig opzicht een verbetering is.

6. Het College van Burgemeester en Wethouders is bevoegd af te wijken van de maatvoering zoals opgenomen in deze beleidsregels indien en voorzover het redelijkerwijs noodzakelijk is om uitvoering te geven aan de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.
7. Voor zover het gaat om de toepassing van een planologische afwijkingsmogelijkheid waarvoor Specifieke beleidsregels zijn gesteld die verwijzen naar de stedenbouwkundige matrix (artikel 5), maar het bouwplan niet valt in één van de vijf hierin genoemde gebiedstypen (vastgesteld volgens artikel 6), wordt er ad hoc beoordeeld of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit geldt niet voor woonwagencentra. Voor woonwagencentra gelden dan de criteria die gelden voor de wel genoemde gebiedstypen (de criteria ten aanzien van woonwagens gelden met andere woorden voor het gehele grondgebied van Nijmegen en zijn overal gelijk).

Hoofdstuk III Specifieke beleidsregels

Artikel 4.

1. 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 1 Bor.

Voor uitbreiding van of een bijgebouw bij een woning cq woonwagen verlenen Burgemeester en wethouders toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan het gestelde in de stedenbouwkundige matrix (artikel 5) en de daarbij behorende kaart van gebiedstypen (artikel 6).

Als hier niet aan wordt voldaan, wordt de toestemming geweigerd.

Voor een uitbreiding van een woning cq woonwagen die niet genoemd en geregeld is in de stedenbouwkundige matrix (artikel 5) wordt ad hoc beoordeeld of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.

2. 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 3 Bor, voorzover het betreft overkappingen, zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers bij woningen en voorzover het betreft overkappingen bij woonwagens.

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, indien en voorzover dit een overkapping, zwembad, jacuzzi of gebouwde vijver bij een woning betreft of indien en voorzover het een overkapping bij een woonwagen betreft, verlenen Burgemeester en wethouders toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan het gestelde in de stedenbouwkundige matrix (artikel 5) en de daarbij behorende kaart van gebiedstypen (artikel 6).

Als hier niet aan wordt voldaan, wordt de toestemming geweigerd.

Voor andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt ad hoc beoordeeld of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.

3. 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 4 Bor.

Voor een dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een woning, verlenen Burgemeester en wethouders toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan het gestelde in de stedenbouwkundige matrix (artikel 5) en de daarbij behorende kaart van gebiedstypen (artikel 6).

Als hier niet aan wordt voldaan, wordt de toestemming geweigerd.

Voor dakkapellen wordt toestemming verleend om af te wijken van het bestemmingsplan als wordt voldaan aan het gestelde in de Uitwerkingsnota Beeldkwaliteit ten aanzien van dakkapellen.

Als hier niet aan wordt voldaan, wordt de toestemming geweigerd.

4. 2.12 lid 1, onder a, onder 2° Wabo j°. bijlage II, artikel 4 lid 9 Bor, voorzover het betreft een gebruikswijziging ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en /of bedrijfsactiviteiten, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten.

Voor een gebruikswijziging ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en /of bedrijfsactiviteiten, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten verlenen Burgemeester en wethouders toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan als voldaan wordt aan het onderstaande:

- a. maximum 35% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag tot ten hoogste 50 m² worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteiten dienen qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- d. er mag geen horeca of detailhandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- f. in bijgebouwen is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

Als hier niet aan wordt voldaan, wordt de toestemming geweigerd.

Voor andere gebruikswijzigingen wordt ad hoc beoordeeld of er toestemming wordt verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.

Artikel 5. Stedenbouwkundige matrix

Gebied 1: Historische gesloten bebouwing, Gebied 2: Historische open bebouwing, Gebied 3: Tuinstad, Gebied 4: Jaren 70 en 80 wijken, Gebied 5: Overig (bepaald volgens de gebiedstypenindeling zoals neergelegd in artikel 6).

CRITERIA		GEBIEDEN				
		1	2	3	4	5
bouwvlak, tuin, erf						
1.	Het deel van het bouwperceel dat geldt als bouwvlak, is geen tuin noch erf in de zin van deze beleidsregels.	X	X	X	X	X
2.	Grond waarop een uitbreiding plaatsvindt op grond van nummer 8 van deze matrix, is geen tuin noch erf in de zin van deze beleidsregels.	X	X	X	X	X
3.	De tuin ligt vóór de voorgevellijn en het erf ligt achter de achtergevellijn. Als er op het bouwperceel naast de zijgevellijn grond aanwezig is, wordt die grond aangemerkt als tuin en/of erf waarbij de grens tussen tuin en erf wordt bepaald aan de hand van de nrs. 4 t/m 7 van deze matrix.	X	X	X	X	X
4.	De grens tussen tuin en erf ligt op de voorgevellijn. Ten aanzien van bouwpercelen op hoeken van straten en voorzover het betreft de gronden gelegen achter de voorgevellijn geldt daarnaast als grens tussen tuin en erf de naar de weg gekeerde zijgevel, en het verlengde daarvan, van het hoofdgebouw. De tuin ligt aan de straatzijde van deze grens.	X				
5.	De grens tussen tuin en erf ligt bij rijtjeswoningen (drie of meer aaneengeschakelde woningen) op 1,00 meter achter de voorgevellijn. Bij vrijstaande of halfvrijstaande woningen en op hoeken van straten ligt deze grens op 3,00 meter achter de voorgevellijn.			X	X	
6.	De grens tussen tuin en erf ligt op 6,00 meter achter de voorgevellijn		X			
7.	De grens tussen tuin en erf is afhankelijk van de ter plaatse aanwezige situatie en wordt per situatie apart beoordeeld.					X
Uitbreiding hoofdbebouwing bij woningen (niet zijnde woonwagens)						
8.	De hoofdbebouwing mag naar achteren worden uitgebreid (tussen het verlengde van de zijgevels van de hoofdbebouwing): <ul style="list-style-type: none"> - tot een bouwdiepte van maximaal 15 meter bij achtererven met een diepte van 40 meter of meer, - tot een bouwdiepte van maximaal 12 meter bij achtererven met een diepte van 20 tot 40 meter, - tot een bouwdiepte van maximaal 10 meter bij achtererven met een diepte van 10 tot 20 meter, - mits na realisatie van vorenbedoelde uitbreidingen: - de lengte van de loodrechte lijn vanaf het midden van de achtergevel van vorenbedoelde uitbreiding tot de kruising met de achterste perceelsgrens minimaal 8,00 meter is, - de bouwhoogte van de uitbreiding niet hoger is dan de hoogte van de hoofdbebouwing ter plaatse van de uitbreiding. 	X	X	X	X	X

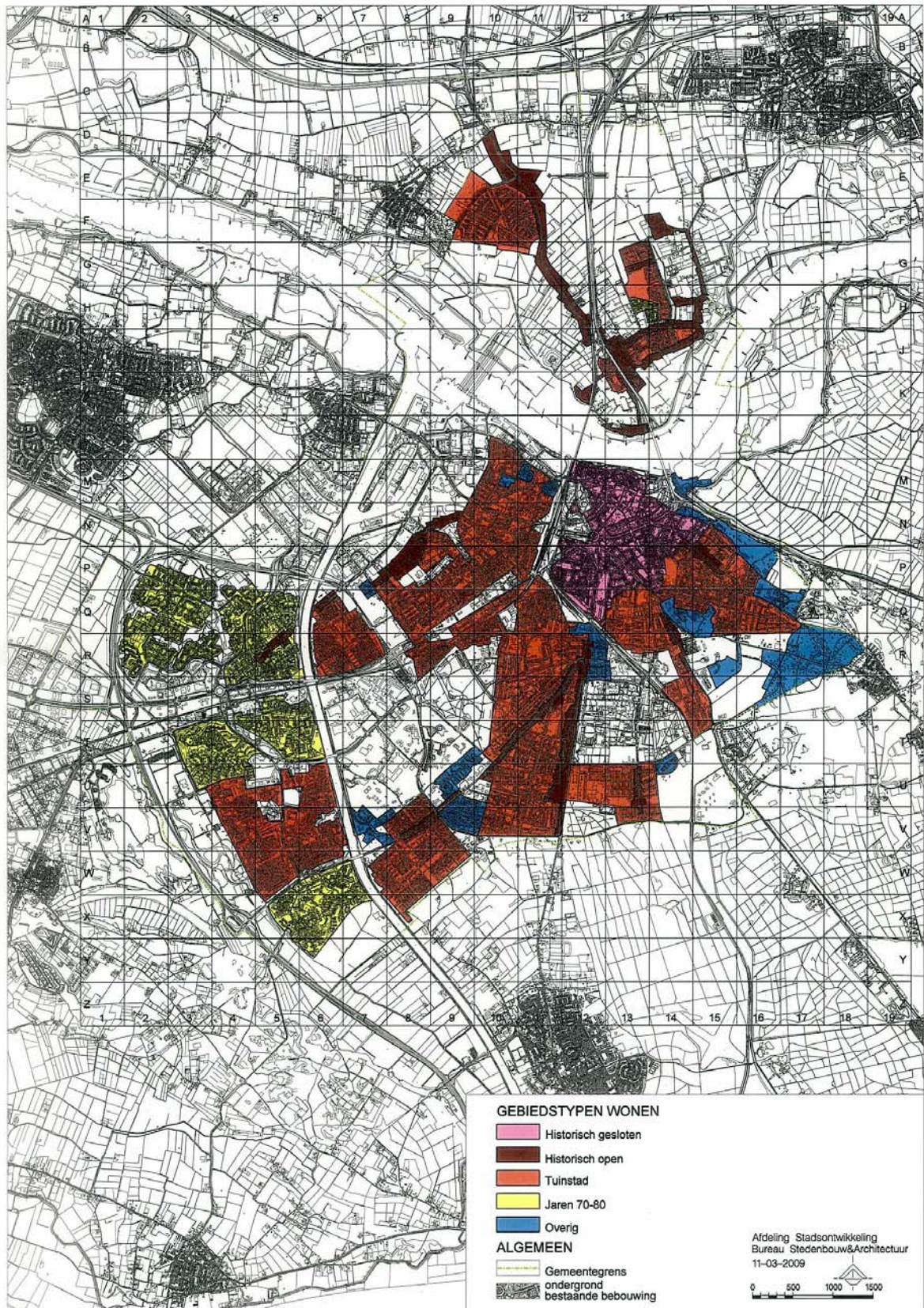
	<p>NB 1) In aanvulling op de uitbreidingen die mogelijk zijn op grond van deze bepaling, zijn de uitbreidingen mogelijk als genoemd in nr. 15 van de matrix.</p> <p>NB 2): Als de uitbreiding tot gevolg heeft dat aangebouwd wordt tegen een bestaand vrijstaand bijgebouw, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie (in deze beleidsregels) van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid en mits het bijgebouw niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw inclusief aan- of uitbouw.</p>					
9.	<p>Het is toegestaan, indien en voorzover er in de tuin recht vóór de voorgevel van het hoofdgebouw een legaal bijgebouw aanwezig is, de ruimte tussen het hoofdgebouw en dat bestaande bijgebouw te bebouwen met een aan- of uitbouw mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aangesloten wordt bij de bouwhoogte van het bijgebouw tot maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; - het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie (in deze beleidsregels) van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid en mits het bijgebouw niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen. 			X	X	
10.	<p>Een plat afgedekt hoofdgebouw van twee bouwlagen (ondergrondse bouwlagen niet meegeteld) mag worden voorzien van een dakopbouw, of gelijksoortige uitbreiding van het hoofdgebouw, mits de uitbreiding hetzij plat afgedekt hetzij in de vorm van een kap wordt uitgevoerd. De goothoogte van een plat afgedekte uitbreiding mag, gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 3,00 m. De bouwhoogte van een kap mag gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 4,00 meter.</p> <p>Gebouwen mogen worden voorzien van ondergeschikte bouwonderdelen cq bouwwerken, zoals schoorstenen, lucht- en liftkokers, airco's, andere technische ruimten en/of technische constructies, (brand)trappen en antennes.</p>		X	X	X	X
11.	<p>Een plat afgedekt hoofdgebouw van twee bouwlagen (ondergrondse bouwlagen niet meegeteld) mag worden voorzien van een dakopbouw, of een gelijksoortige uitbreiding van het hoofdgebouw, mits de uitbreiding hetzij plat afgedekt hetzij in de vorm van een kap wordt uitgevoerd. De goothoogte van een plat afgedekte uitbreiding mag, gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 4,00 meter. De bouwhoogte van een kap mag, gemeten vanaf de bovenkant van de tweede bouwlaag, niet hoger zijn dan 5,00 meter.</p> <p>Gebouwen mogen worden voorzien van ondergeschikte bouwonderdelen cq bouwwerken zoals schoorstenen, lucht- en liftkokers, andere technische ruimten en/of technische constructies, (brand)trappen en antennes.</p>	X				
bouwen beneden peil bij woningen (niet zijnde woonwagens)						
12.	<p>Uitbreiding van de woning beneden peil, ten behoeve van de bestemming, is toegestaan indien en voorzover op grond van deze beleidsregels, bovengrondse, op de grond staande hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen zijn toegestaan.</p>	X	X	X	X	X

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen (niet zijnde woonwagens) in en buiten de bebouwde kom						
13.	Binnen het bouwvlak zijn overkappingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.	X	X	X	X	X
14.	In de tuin zijn aan- en uitbouwen met een maximale diepte van 1,50 meter toegestaan met een maximale goothoogte van de eerste bouwlaag en een maximale bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. Voor zover deze vóór de voorgevellijn worden gerealiseerd, geldt een maximale breedte van 60% van de betreffende gevelbreedte (voorgevel) van het hoofdgebouw. De aan- of uitbouw moet geheel binnen de betreffende gevelbreedte (voor- of zijgevel) van het hoofdgebouw worden opgericht. Als uitzondering hierop geldt dat een "hoekovergang" is toegestaan.	X	X	X	X	X
15.	Op het erf zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan mits: <ul style="list-style-type: none"> - het totaal aan bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf ten hoogste 50% van het oppervlakte van het erf bedraagt, met een maximum van 50 m² en; - indien toepassing is gegeven aan punt 19 van deze matrix, het totaal aan bebouwde oppervlakte van bouwwerken op het erf ten hoogste 75% van het oppervlakte van het erf bedraagt, met een maximum van 75 m². <p>Aan- en uitbouwen mogen de achtergevellijn met niet meer dan 3,00 meter overschrijden met dien verstande dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - als toepassing is gegeven aan nr. 8 van de matrix, de overschrijding maximaal 3,00 meter mag zijn, gemeten loodrecht op de achtergevel van de uitbreiding; - 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. <p>De aan- of uitbouw op het erf moet aansluiten bij de bouwhoogte van de (uitgebreide) hoofdbebouwing, maar de goothoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag en de bouwhoogte mag niet hoger zijn dan de hoogte van de tweede bouwlaag van de (uitgebreide) hoofdbebouwing ter plaatse van de geplande aan- of uitbouw.</p> <p>Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3,00 meter en een maximale bouwhoogte van 5,00 meter.</p> <p>Overkappingen hebben een maximale bouwhoogte van 3,00 meter.</p> <p>NB: Als de uitbreiding met een aan- of uitbouw tot gevolg heeft dat aangebouwd wordt tegen een bestaand vrijstaand bijgebouw, is dit toegestaan, mits het bestaande bijgebouw na gereedkoming van het bouwplan voldoet en blijft voldoen aan de definitie (in deze beleidsregels) van bijgebouw, met uitzondering van de eis van vrijstaandheid en mits het bijgebouw niet toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw inclusief aan- of uitbouw.</p>	X	X	X	X	X

Uitbreidingen op het dak en aan de gevel van woningen (niet zijnde woonwagens)						
16.	<p>Verticale uitbreidingen van de woning met een dakterras, doorvalbeveiliging, (erf)afscheiding, schoorsteen, (schotel)antenne, "esthetische verfraaiingen", vlaggemast, liftschacht, technische ruimte, (brand)trap, lichtkoepel, ventilatievoorziening, airco, (overige) installaties en voorzieningen op het dak, of qua aard en omvang daarmee vergelijkbare uitbreidingen, hangen af van de ter plaatse aanwezige situatie en worden ad hoc beoordeeld.</p> <p>Deze bouwwerken cq bouwonderdelen tellen niet mee in het totaal bebouwd oppervlak, bouwhoogte of andere in deze matrix genoemde maten.</p>	X	X	X	X	X
17.	<p>Horizontale uitbreiding van de woning boven of op het erf in de vorm van ondergeschikte bouwwerken cq bouwonderdelen zoals balkons en luifels (mits niet dieper dan 2,00 meter), (brand)trappen, afscheidingen en keldertoeegangen zijn toegestaan.</p> <p>Deze bouwwerken cq bouwonderdelen tellen niet mee in het totaal bebouwd oppervlak, bouwhoogte of andere in deze matrix genoemde maten.</p>	X	X	X	X	X
18.	<p>Horizontale uitbreiding van de woning boven of in de tuin in de vorm van ondergeschikte bouwwerken cq bouwonderdelen zoals balkons en luifels (mits niet dieper dan 1,50 meter) zijn toegestaan.</p> <p>Horizontale uitbreiding van de woning in de tuin in de vorm van een keldertoeegang (met afscheiding) hangt af van de ter plaatse aanwezige situatie en wordt ad hoc beoordeeld.</p> <p>Deze bouwwerken cq bouwonderdelen tellen niet mee in het totaal bebouwd oppervlak, bouwhoogte of andere in deze matrix genoemde maten.</p>	X	X	X	X	X
Zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers bij woningen (niet zijnde woonwagens)						
19.	Op het erf zijn zwembaden, jacuzzi's en gebouwde vijvers, alsmede de daarvoor benodigde bouwwerken, toegestaan mits het totaal aan bebouwde oppervlakte van bouwwerken op het erf ten hoogste 75% van het oppervlakte van het erf bedraagt, met een maximum van 75 m ² .	X	X	X	X	X
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonwagens						
20.	<p>Per standplaats zijn aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van maximaal 10 m² alsmede één bijgebouw met een bebouwd oppervlak van maximaal 12 m².</p> <p>Aan- en uitbouwen hebben een maximale bouwhoogte van de bestaande goothoogte van de woonwagen. Het bijgebouw en de overkappingen hebben een maximale bouwhoogte van 3,00 meter.</p> <p>Het totaal aan bebouwde oppervlak van bouwwerken op de standplaats bedraagt ten hoogste 50% van het oppervlakte van de standplaats. De bebouwde oppervlakte van het bijgebouw telt in dit kader niet mee.</p>	X	X	X	X	X

Artikel 6. Kaart gebiedstypen

Gebied 1: Historische gesloten bebouwing, Gebied 2: Historische open bebouwing, Gebied 3: Tuinstad, Gebied 4: Jaren 70 en 80 wijken, Gebied 5: Overig



Bijlage 1 Toelichting gebiedstypen

Een gebiedstype vertegenwoordigt een stadsdeel van Nijmegen met een eigen stedenbouwkundige- en architectonische uitstraling en met een eigen identiteit. In artikel 6 is een kaart opgenomen van de stad, ingedeeld in gebiedstypen.

In de stedenbouwkundige matrix zijn 5 gebiedstypen opgenomen:

- historisch gesloten bebouwing;
- historisch open bebouwing;
- tuinstad;
- jaren '70 en '80 wijken;
- overig.

Historisch gesloten bebouwing

Een bonte verzameling van dichtopeengepakte en spontaan gevormd straten die reeds in de laat-middeleeuwen hun definitieve vorm gekregen hebben (historisch stadscentrum binnen de eerste en tweede omwalling). Na de ontmanteling in 1876 is in een ring rond het stadscentrum een samenhangend stedenbouwkundig plan gerealiseerd met gesloten stroken van statige herenhuizen en villa's, voortuinen met hekwerken, singels en parken (de 19e eeuwse schil). Het wederopbouwplan in het stadscentrum van na de Tweede Wereldoorlog is ruimer van opzet en qua structuur meer rechttoe rechtaan. Kenmerkend voor het historisch stadscentrum, de 19e eeuwse schil en het wederopbouwplan is dat het om gesloten of nagenoeg gesloten bouwblokken gaat waardoor een duidelijke scheiding van privé en openbaar aanwezig is.

Historisch open bebouwing

Van oudsher lag een aantal dorpskernen op kilometers afstand van het stadscentrum. Voorbeelden zijn: Hees, Hatert en Brakkenstein. Langs de verbindingswegen (linten) richting centrum was in een losse setting bebouwing gesitueerd, de zogenaamde lintbebouwing. St. Annastraat, Hatertseweg, Heijendaalseweg en Tweede Oude Heselaan/Schependomlaan zijn duidelijke voorbeelden.

Tuinstad

Nadat de 19e eeuwse schil was voltooid werden tussen de uitvalswegen, vaak in opdracht van corporaties, complexmatige buurten gerealiseerd; de traditionele tuinstad. Kenmerkend is de ruime vaak lineaire opzet, veel groen, laagbouw, traditionele architectuur, voortuinen met muurtjes. De buurten vertonen een samenhangend zelfstandig karakter dat versterkt wordt door het centrale tuinstadplein, vaak met poortwoningen. Voorbeelden van de traditionele tuinstad zijn Willemskwartier en Waterkwartier. De modernere tuinstad kenmerkt zich door scheiding van functies, woningbouwstroken in het groen, licht, lucht en ruimte. Omdat de wijken verder van het centrum liggen zijn ze als een autonome enclave ontworpen, inclusief voorzieningen. Vaak herhaalt zich een bepaald woningbouwpatroon, de zogenaamde stempels. Hoogbouw wordt geïntroduceerd, vaak als repeterend element. Brede groenzones scheiden de ene buurt van de andere. In deze groenzones is de bijzondere bebouwing geplaatst zoals scholen, sportzalen, kerken, winkels en wijkcentra. Voorbeelden zijn Hatertse Hei, Grootstal, Hatert en Neerbosch-Oost.

Jaren '70 en '80 wijken

In de jaren '70 en '80 zijn de grote stadsuitbreidingswijken gerealiseerd. Het was een tijd van experimenteren, nieuwe stedenbouwkundige structuren werden bedacht als reactie op de lineaire tuinstadstructuur. Introverte buurtjes worden verstoep achter groenzones. Het woonerf deed zijn intrede. De grens openbaar-privé vervaagde. Voorbeelden zijn Weezenhof, Tolhuis en een aantal wijken in Lindenholt.

Overig

Alle woonbebouwing die niet is te vatten onder de hierboven beschreven gebiedstypen vallen onder 'overig'. In de jaren '90 komt een reactie op de stedenbouw van de jaren '70 en '80. Er komt weer hiërarchie in de structuur. Onderscheid tussen openbaar en privé is weer belangrijk. Ontwerpen en reageren op de plek, de bestaande situatie en haar omgeving is uitgangspunt. Er is veel aandacht voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Binnen een wijk zijn diverse complexen met een eigen uitstraling te ontdekken. Vossendijk, het nieuwe Grootstal en fragment Driehuizen zijn duidelijke voorbeelden.