

RUIMTELIJKE MOTIVATIE VERVANGEN BIJGEBOUWEN

Projectnummer: 21-200

Rapportnummer: 21200-01

Projectomschrijving: Vervangende nieuwbouw bijgebouw aan de Kampersweg 13 te Ospel

Opdrachtgever: 

Datum: 28-09-2021

Revisie: - -

Opgesteld: 

Paraaf: 

BOUWSTUDIO8012

SIEBENSTRAAT 17
6035 BD OSPEL

+31 (0) 495 630 667

INFO@BOUWSTUDIO8012.NL
WWW.BOUWSTUDIO8012.NL

INHOUDSOPGAVE

1	PROJECTOMSCHRIJVING	3
2	MOTIVATIE	4
2.1	Ontheffingen conform 3.4.1	4
2.2	Aanvullend afwegingskader conform 3.4.2.....	8
2.3	Ruimtelijke kwaliteit conform artikel 32.4	9
3	BIJLAGEN	11

1 PROJECTOMSCHRIJVING

Het project omvat het slopen van de bestaande bijgebouwen, gelegen aan de noordwestelijke zijde achter de bestaande woning, en het bouwen van een vervangende nieuwbouw loods. Deze nieuwe bebouwing zal de maximale inhoudsmaat van 1100m³ (art. 3.2.3 lid 1) overschrijden en ook zal gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak treden.

Aan de hand van artikelen 3.4.1. sub d, art 3.4.1. sub j en art 3.4.2. vragen we namens de opdrachtgever om middels een zgn. 'binnenplanse afwijking' medewerking te verlenen aan dit initiatief.



2 MOTIVATIE

Het adres valt in het bestemmingsplan: Buitengebied Nederweert (met kenmerk: NL.IMRO.0946.BPbgb2009DEF-va01) en heeft de enkelbestemming 'agrarisch' en de functie aanduiding 'wonen'. In artikel 3.2.3. voor de aanduiding wonen omschreven.



Conform de volgende artikelen kan het college van B&W ontheffingen verlenen voor zowel het bouwen buiten het bouwvlak, als voor de totale inhoudsmaat.

2.1 Ontheffingen conform 3.4.1

Artikel 3.4.1. sub d

Het bepaalde in 3.2.1 en overschrijding van de op de verbeelding aangegeven begrenzingen van het bouwvlak met de aanduiding "wonen" toe te staan, onder de voorwaarden dat:

1. *De maximale inhoudsmaat van de woning, inclusief bijgebouwen zoals genoemd in artikel 3.2.3 lid 1 mag niet worden overschreden;*
 - De nieuwbouw bestaande uit de stalling zal +- 880m³ betreffen. De huidige woning (die onveranderd blijft) betreft +- 430m³. In totaal is dit dus 1310m³. Dit zou volgens artikel 3.2.3. te veel zijn, echter artikel 3.4.1. sub j biedt hier een ontheffing voor. Het perceel is namelijk groter dan 1000m² en mits dat er aan de voorwaarden onder sub j voldaan wordt, mag er gebouwd worden tot 1400m³.
2. *Aanwezige landschapswaarden niet in onevenredige mate worden geschaad;*
 - De bestaande bijgebouwen zullen worden gesloopt en daarvoor komt de nieuwbouw terug. De te slopen bebouwing bestaat uit een garage (256m²) en een stalling (65m²). Hiervoor komt een bijgebouw/ berging terug van 192m². Het bebouwde oppervlak zal dus afnemen, waardoor er meer mogelijkheid komt om de 'groene' landschappelijke waarden in stand te houden. Bovendien valt de nieuwe bebouwing in het bestaande agrarische straatbeeld. Het is immers een stalling ontworpen

voor een vrachtoertuig en heeft dezelfde uitstraling als een stal of een stalling voor een landbouwvoertuig.

Verder wordt voor de landschappelijke inpassing verwezen naar bijlage 2 (landschappelijke inpassing). Met de resultaten van dit onderzoek wordt er gekeken naar de natuurlijke instandhouding en landschappelijke inpassing van het gebied.

3. *De bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;*

- De huidige bebouwing, bestaande uit de garage en stalling, staan al niet ongunstig voor de omliggende (agrarische) bedrijven. De nieuwe berging zal zelfs iets verder van de erfgrans gelegen zijn. Er is dus zeker geen sprake van de beperking van de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende gronden door deze nieuwe berging.

4. *Uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;*

- Uit een verricht bodemonderzoek is gebleken dat deze bodem geschikt is voor bebouwing. Op deze locatie zijn geen gevaren/ belemmeringen gebleken. Voor de uitslagen van dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 (bodemonderzoek).

Artikel 3.4.1. sub j

Het bepaalde in 3.2.3 en een vergroting van de inhoud van een burger- of bedrijfswoning, inclusief bijgebouwen, tot 1.200 m³, indien het perceel niet groter is dan 1.000 m² en tot 1.400 m³, indien het perceel groter is dan 1.000 m² toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. *Sprake is van een samenhangend geheel, waarbij de woning tezamen met de uitbreiding een eenheid dient te vormen;*

- Het bijgebouw zal gaan dienen als een stalling, die in gebruik wordt genomen door de bewoners van de woning. Deze nieuwe stalling moet en zal dan ook onlosmakelijk verbonden zijn aan de woning. Dit is zowel in gebruik en ligging het geval. De stalling is alleen voor de bewoners toegankelijk en dat alleen via dezelfde toegang als de woning.

2. *De uitbreiding planologisch aanvaardbaar is;*

- De uitbreiding is planologisch aanvaardbaar omdat zo de behoeften van de bewoners gekoppeld kunnen worden in één bijgebouw i.p.v. twee. Verder past de stalling goed in het straatbeeld. De stalling heeft immers een agrarisch karakter. Weliswaar zal er incidenteel een transportbeweging van een vrachtwagen plaatsvinden, maar binnen de agrarische omgeving en de lage frequentie hiervan, wordt dat niet als bezwaarlijk gezien. Nadrukkelijk wordt gesteld dat niet mag leiden tot een uitbreiding van transportbewegingen of zelfs het vestigen van een (transport-) bedrijf.

3. De uitbreiding niet voor/aan de voorgevel van de woning plaatsvindt;

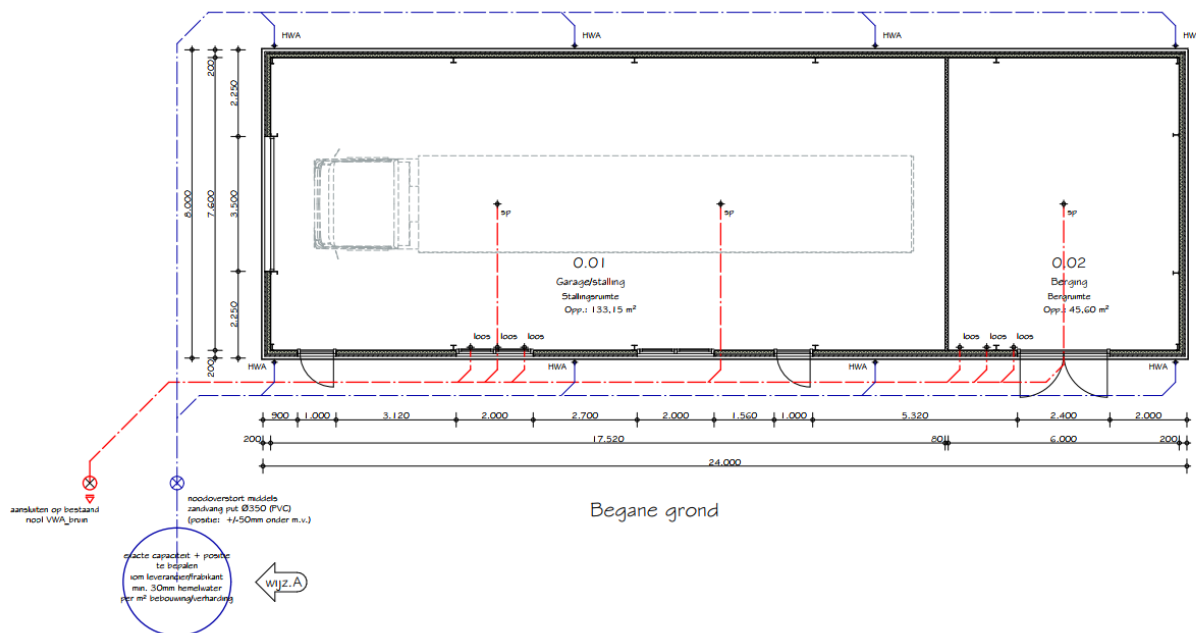
- De uitbreiding zal zich achter de voorgevel bevinden, zoals ook te zien in onderstaand figuur:



Figuur 1 - Situatietekening met sloop en nieuwbouw.

4. De uitbreiding niet zodanig is dat woningsplitsing via eenvoudige bouwkundige ingrepen mogelijk wordt;

- Woningplitsing zal hier niet via eenvoudige bouwkundige ingreep mogelijk worden. De nieuwe stalling is niet ontworpen voor de doelstelling wonen. Dit valt ook terug te zien in de bestektekening (zie onderstaand een fragment uit de bestektekening). Hierin is duidelijk zichtbaar dat het type bebouwing geen ruimte biedt voor de toepassing wonen.



Figuur 2–bestektekening nieuwe stalling.

5. Op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;

- Op het desbetreffende perceel is de bestemming agrarisch van toepassing. Op grond hiervan wordt er verwezen naar artikel 32.4.1. en 32.4.2. De beschouwing van deze artikelen komen later in deze onderbouwing aan bod.

2.2 Aanvullend afwegingskader conform 3.4.2

Artikel 3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in artikel 3.4.1 genoemde ontheffing kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. Het straat- en bebouwingsbeeld;

- Het bestaande straat- en bebouwingsbeeld zal verbeterd worden. Er worden namelijk 2 oudere gebouwen aan onttrokken en komt er één nieuw gebouw terug. Dit nieuwe gebouw zal binnen het agrarische straat- en bebouwingsbeeld passen.

b. De verkeersveiligheid;

- Het nieuwe bijgebouw is niet direct gelegen aan de openbare weg. Het vormt derhalve geen gevaar voor de verkeersveiligheid. De transportbewegingen zijn van een dusdanig lage frequentie dat deze geen gevaar vormen voor de verkeersveiligheid.

c. De sociale veiligheid;

- Het nieuwe gebouw draagt bij aan een grotere sociale veiligheid. De kans op inbraak, brand en/of afbraak wordt aanzienlijk kleiner door de vervangende nieuwbouw. Ook zal het vrije zicht verbeteren doordat de 2 oude gebouwen geen obstakels meer zullen vormen.

d. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- De nieuwbouw zal niet direct aan één van de erfgrenzen gelegen zijn. Het is zelfs zo dat de nieuwbouw verder van de erfgrens komt te liggen dan de huidige bebouwing. De aangrenzende gronden zullen dus geen hinder ondervinden in hun gebruiksmogelijkheden.

2.3 Ruimtelijke kwaliteit conform artikel 32.4

Artikel 32.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen ontheffings- en wijzigingsregels, onder de voorwaarde, dat naast de reeds genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de bepalingen omtrent het leveren van een kwaliteitsbijdrage, waarbij het gaat om de volgende doelstellingen en bijdragen.

- Aan deze doelstellingen en bijdragen worden aan voldaan zoals onder artikel 32.4.2 staat beschreven.

Artikel 32.4.2 Bestemming Agrarisch

Binnen de bestemming Agrarisch is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het versterken van de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuur/identiteit.

Deze doelstelling kan worden bereikt door het inzetten van één of meer van de volgende maatregelen:

- a. *Er dient sprake te zijn van een inpassing van de nieuwe bebouwing/verharding op basis van een inpassingsplan, waarbij een en ander is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing en ruimtelijke inpassing);*
 - De functie in het gebied is voornamelijk agrarisch. Hierin wordt qua bebouwing vooral gedacht aan stallen, loods en bergingen. De nieuwbouw op de desbetreffende locatie zal bestaan uit een stalling voor (o.a.) een vrachtvoertuig. Bovendien zal de nieuw gebouwde stalling een fraaier beeld opleveren t.o.v. de huidige bebouwing. Voor de landschappelijke inpassing is een onderzoek verricht, deze is terug te vinden in bijlage 2 (landschappelijke inpassing). Dit onderzoek zal de leidraad vormen voor het inrichten van de landschappelijke inpassing.
- b. *Versterking omliggende openbare ruimte;*
 - De huidige, omliggende openbare ruimte bestaat uit agrarische, of agrarisch uitziende, gronden. Een voorbeeld hiervan is een loods voor de opslag van machines en voertuigen. De nieuwe stalling zal ook aan deze functie voldoen, hier wordt namelijk o.a. een vrachtvoertuig in gestald.
- c. *Realiseren of versterken van landschappelijke waarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders;*
 - Aan versterken van de landschappelijke waarden zal worden voldaan doordat er 2 oude panden gesloopt worden en er 1 nieuw, kleiner gebouw voor terug komt. Door de juiste landschappelijke inpassing (bijlage 2) zal op dit perceel het landschap bevorderd worden. Tevens wordt de ruimte die voor dit landschap bestemd is, groter. Ons inziens is dit dan ook niet in strijd met de provinciale beleidskaders.

d. Behoud en herstel cultuurhistorisch waardevolle panden;

- Op de desbetreffende locatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden te vinden.

e. Vervangende nieuwbouw met hogere kwaliteit;

- De vervangende nieuwbouw (stalling) zal van een hogere kwaliteit zijn dan de bestaande bebouwing. De nieuwbouw zal vanzelfsprekend voldoen aan de huidige wet- en regelgeving, en de hierbij horende kwaliteit.

f. Inpassende beplanting.

- Op de plekken waar de huidige bebouwing staat, kan 'groen' terugkeren. Voor de instandhouding en inpassing van de begroeiing wordt verwezen naar landschappelijke inpassing (bijlage 2).

3 BIJLAGEN

1. Bijlage I: Brief gemeente mbt medewerking verzoek afwijking bestemmingsplan
2. Bijlage II: Historisch bodemonderzoek locatie Kampersweg 13 Ospel
3. Bijlage III a: Landschappelijke inpassing locatie Kampersweg 13 Ospel
4. Bijlage III b: Instandhoudingsplan locatie Kampersweg 13 Ospel