

Op onderstaande luchtfoto staan de afstanden en plaatsing van de mantelzorgwoning. De rode streep geeft de 3 m. van de erfgrans aan. Afstand vanaf de huidige bestaande bouw (zijnde niet de overkapping) is 19,90 m. Ook al zijn deze afmetingen niet op de mm nauwkeurig ingetekend op de luchtfoto, zullen ze wel worden gehandhaafd!



Gezamenlijke inhoud bedrijfswoning en bijgebouwen De gezamenlijke oppervlakte aan van de woning inclusief de bijgebouwen voor privégebruik mag in beginsel maximaal 1.100 m³ bedragen. Uit de aangeleverde stukken blijkt onvoldoende of aan deze maatvoering wordt voldaan.

Wij vragen u om dit alsnog inzichtelijk te maken. De overkapping aan de achterzijde wordt aangemerkt als bijgebouw en dient daarom meegenomen te worden bij de inhoudsberekening.

Waarom wordt deze aangemerkt als bijgebouw en meegeteld bij de inhoudsberekening, maar niet mag worden meegerekend als bestaande muur die uiteindelijk al staat en dus het 3 meter uit de erfgrans-verhaal kan verwezenlijken?

Mocht de gezamenlijke inhoud meer dan 1.100 m³ maar minder dan 1.400 m³ bedragen vragen wij u om te motiveren of aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. sprake is van een samenhangend geheel, waarbij de woning tezamen met de uitbreiding een eenheid dient te vormen;
- b. de uitbreiding planologisch aanvaardbaar is;
- c. de uitbreiding niet voor/aan de voorgevel van de woning plaatsvindt;
- d. de uitbreiding niet zodanig is dat woningsplitsing via eenvoudige bouwkundige ingrepen mogelijk wordt;
- e. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Toelichting op de oppervlakte en inhoud:

De benamingen en binnenmuren op de plattegrond wijken iets af van de werkelijke situatie. De tekeningen zijn uitsluitend bedoeld voor de berekening van de oppervlakte en inhoud.

Berekening oppervlakte m² woonhuis begane grond: (zie onderstaande plattegronden voor de maten)

Bestaande gebouwen:

* wc/bijkeuken/keuken/kantoor/gang/woonkamer (3.04+2.60) x (3.40+2.36+3.88) =	Totaal opp. 54.36 m ²
* kamer/berging /overkapping klein (3.00x4.03) + 3.29x3.74) + (2.10x2.50) =	Totaal opp. 29.64 m ²
* overkapping groot 3.10 x (2.27+3.54+3.88) =	Totaal opp. 30.03 m ²
* bovenverdieping: 11.56 x 5,73 =	Totaal opp. 66,23 m ²
* zolder 7.24 x11.55 = (dak is schuin onder helling 45 graden - inhoud m ³ is de helft)	Totaal opp. 83.62 m ²

In de schuur van de camping wordt een stukje privé gebuikt voor stalling van fietsen. Berekening privé deel: 5x8 m. x 2.6 m. hoog = 40m²/104 m³.

**Bruto oppervlak m² van de bestaande bijgebouwen privé gebruik:
54.36 + 29.64 + 30.03 + 66.23 + 83.62 + 40 = 303.88 m² totale opp privé gebruik.**

**Inhoud m³ van de bestaande bijgebouwen privé gebruik:
Hoogte plafond woonhuis 2.40 m. => 263.88 x 2.40 = 633.31 m³ inhoud woonhuis.
Hoogte plafond privé deel schuur 2.60 x 40 = 104 m³.
Totale inhoud: 737.31 m³.**

Nieuwe gebouwen:

Opp aanbouw is 13 m. x 5 m. = 65 m²

Inhoud is 65 m. x 2.35 m. (hoogte schuindak berekening) = 152.75 m³

Opp van de aansluiting op het woonhuis is al meegerekend in opp en inhoud bestaande bouw, aangezien daar de overkapping al staat en hierboven is meegerekend. Bovendien zouden we met 6m² erbij nog ruim binnen de marge vallen.

Totaal opp bestaande bouw en nieuwbouw 303.88 + 65 = 368.88 m²

Totaal inhoud bestaande bouw en nieuwbouw 737.31 + 152.75 = 890.06 m³

De mantelzorgwoning mag buiten deze berekeningen gehouden worden, maar voor de volledigheid:

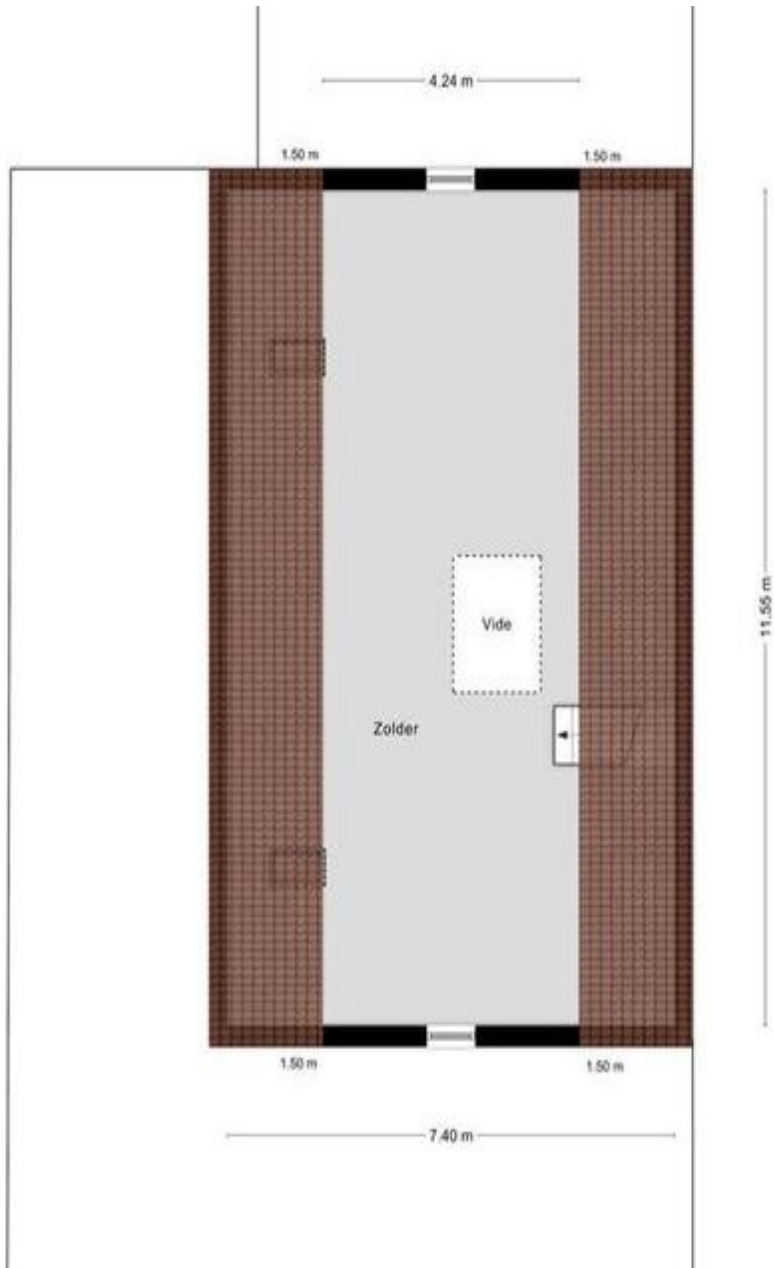
9 x 4.4 m. = 39.6 m²

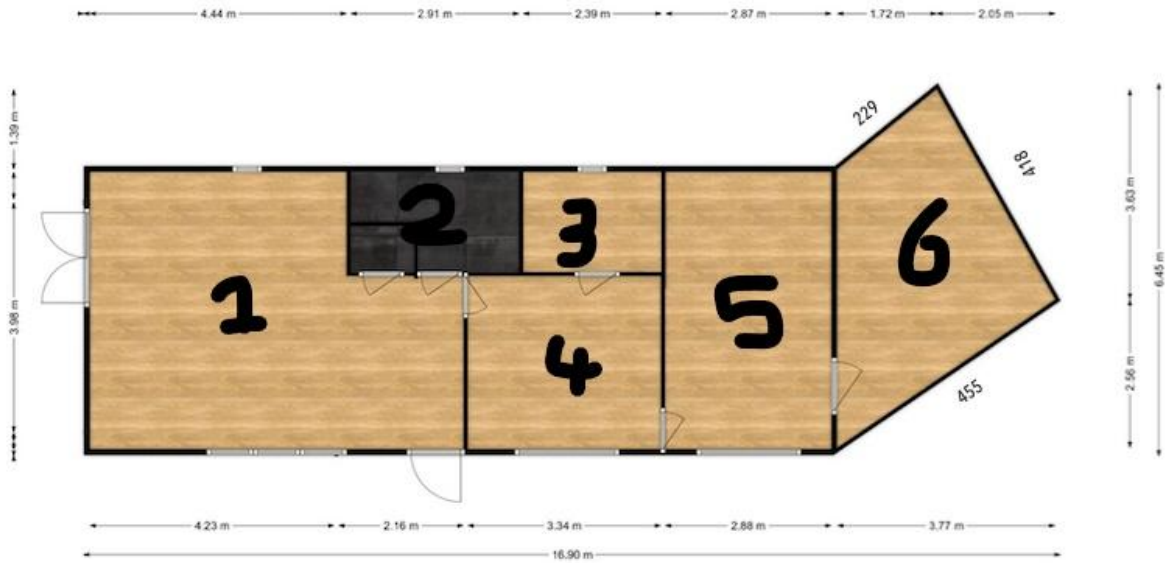
39.6 x 2.35 m. hoogte = 93.06 m³.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl







1 = coachruimte => zakelijk gebruik

2 = sanitair (voor klanten van de praktijk, maar met het oog op de toekomst ook privé als levensloopbestendig te gebruiken) => voorlopig zakelijk gebruik

3 = bergruimte (zowel privé als zakelijk gebruik)

4 = behandelkamer cranio sacraal therapie (zakelijk gebruik)

5 = kantoor (zakelijk gebruik)

6 = slaapkamer (privé gebruik)

Ivm evt. afkeur van plaatsing op de 3 meter lijn, zoals wij hem in eerste instantie hebben ingediend, kunnen de afmetingen van 5 en 6 wijzigen, aangezien er minder ruimte overblijft als de aanbouw anders geplaatst moet worden. De muren van 6 (229 cm en 418 cm) zijn reeds bestaande muren.

Het oppervlak zal dan kleiner worden en niet groter.

De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens dient in beginsel 5 m te bedragen.

Artikel 3.4.1 lid a van het bestemmingsplan geeft het college de bevoegdheid om, onder voorwaarden, af te wijken van het bestemmingsplan tot een minimale afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens.

Wij vragen u om te motiveren dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan:

1. deze kortere afstand vanwege bedrijfstechnische maatregelen noodzakelijk is;

Als er 5 meter aangehouden moet worden, is het aanbouw gedeelte niet meer aan te sluiten op de bestaande bebouwing en wordt het geheel uit zijn verband gehaald.

2. het perceel onvoldoende ruimte biedt om de bebouwing binnen 5 meter te realiseren.

Bij handhaving van de 5 meter afstand zijn de bestaande parkeerplaatsen voor de campinggasten niet meer te verwezenlijken. Hierdoor ontstaat er te weinig plaats om op eigen terrein te kunnen parkeren.

3. deze kortere afstand vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;

Stedenbouwkundig is de korte afstand logischer.



4. de belangen van naburige percelen niet onevenredig worden geschaad

Naburige percelen worden niet geschaad, belemmerd of benadeeld!! Er staat al een hek op de perceelgrens en de woning van de buren staat ver van de perceelgrens.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bouwplan tevens voorziet in nieuwe verbinding tussen het bestaande bijgebouw en het nieuwe bijgebouw. Dit verbindingsstuk staat op een kleinere afstand dan 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens.

Er staat een bestaande muur die in zijn geheel is doorgemetseld vanaf begin laagbouw van het bestaande bijgebouw (begin is voorkant huis) tot einde muur laagbouw van het bestaande bijgebouw (einde is achterkant tuin).

Het einde van deze bestaande muur staat op 3 meter vanaf de erfgrens. (zie onderstaande foto's en de muur bij de witte pijl).

Wij snappen niet waarom we niet mogen doorbouwen op deze muur die er al jaren staat ... moeten we die muur dan nu afbreken? of eromheen bouwen?

Nogmaals: wij willen de nieuwe verbinding aangesluiten vanaf het punt van de oude muur die er reeds staat!!! Op die 3 meter.





Dit is enkel vergunbaar met toepassing van de uitgebreide procedure. Uit eerder overleg hebben wij begrepen dat dit gezien de langere doorlooptijd, de extra onderbouwingen en de hogere (leges)kosten niet wenselijk is. Wij adviseren u dan ook om het bouwplan op dit onderdeel aan te passen.

Zoals besproken en uitgelegd tijdens ons telefonisch contact van donderdag 14 oktober, hoop ik dat het 3 meter verhaal duidelijk is en dat u aan uw collega, Paul Tullemans, kunt laten zien via Google Earth dat het einde van de bestaande muur van het bestaande bijgebouw al op 3 meter afstand vanuit de grens staat en dat de aanbouw vanaf dat punt doorgetrokken en aangesloten zal worden op het woonhuis dus dat de 3 meter lijn niet overschreden wordt. Bij twijfel bent u uiteraard welkom om te komen kijken en meten.

Afstand mantelzorgwoning tot dichtstbijzijnde gevel bedrijfswoning De afstand van bijgebouwen tot de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning mag maximaal 20 meter bedragen.

Op basis van de aangeleverde stukken kunnen wij onvoldoende beoordelen of aan deze afstand wordt voldaan. Bij het bepalen van de afstand mag u uitgaan van de gevel van de bestaande uitbouw, niet zijnde de overkapping.

Hier wordt aan voldaan met een afstand tot bedrijfswoning van 19,90 meter.



Zorg ervoor dat u de gegevens indient binnen 8 weken na verzending van deze brief. Daarmee voorkomt u dat wij uw aanvraag buiten behandeling laten en u opnieuw leges moet betalen.

Wij vragen u alle gegevens in één keer in te dienen. Gelet op de aard van de aanvraag en de hierboven genoemde gevraagde gegevens raden wij u aan een bouwkundig/planologisch adviseur in te schakelen.

Bijgeleverd zijn de standaard bouwgegevens die onze bouwer handhaaft. Dit betreft de bestanden 'Detailtekeningen bouwwerk' en '20457-D-001 Chalet Burgvliet 5 te Oostkapelle V1 (2)'.

Muren, vloeren, isolatie, kleur, materialen, sterktes en diktes, belichting, ventilatie etc. zijn allemaal gelijk aan de meegeleverde technische bijlage. Deze bijlage is echter niet specifiek op schaal en in de afmetingen van onze mantelzorgwoning en aanbouw. (Deuren en muren staan op een andere plaats ingetekend en er is geen verdieping aanwezig op onze aanvraag).

Wij vertrouwen er op dat deze gegevens voldoende zijn om u inzicht te geven in de technische specificaties en normen waaraan onze bouwer voldoet. Op de genoemde bijlagen ziet u een gedetailleerde uitwerking van maten en indeling.

De beslistermijn is onderbroken.
De termijn begint weer te lopen op de dag dat u alle gegevens heeft ingediend.
De beslistermijn is met zes weken verlengd.
Wij kunnen niet binnen de wettelijke termijn een besluit nemen op uw aanvraag.
De beslistermijn voor deze aanvraag hebben wij met toepassing van artikel 3.9 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met 6 weken verlengd.

Stel gerust uw vragen.
U kunt contact opnemen met John Horijon. Bel op (0495) 677 111, of mail naar info@nederweert.nl.

Met vriendelijke groet,
Afdeling Dienstverlening,

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende gegevens te hebben aangeleverd voor het verlenen van de vergunningen zoals hierboven uitgelegd en aangevraagd..

Uw reactie zien wij met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]