

Ruimtelijke motivering

Betreft: Aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning aan de Lindenstraat 1 te Nederweert.

Versiedatum: 15 maart 2022

Bevoegd gezag: Gemeente Nederweert



SITUATIETEKENING SCHAAL 1:500

OPDRACHTGEVER:	BOUWLOCATIE:
FAMILIE DUIJTS LINDENSTRAAT 1 6031 XT NEDERWEERT	NEDERWEERT SECTIE A PERCEEL 3144



Aanleiding

■■■■■■■■■■ (hierna: aanvrager) woont reeds tientallen jaren met veel plezier aan de Lindenstraat 1 te Nederweert. Ze hopen nog lang op deze fijne locatie te blijven wonen. De woning en inrichting van de achtertuin voldoen echter niet meer helemaal aan hun huidige woonwensen. Daarom hebben ze het besluit genomen om de woning te verbouwen. Mede met een doorkijk naar de toekomst zodat ze, zodra de behoefte hiervoor gaat ontstaan, met enkele eenvoudige bouwkundige ingrepen alle woonvoorzieningen op de begane grond kunnen realiseren.



Bestemmingsplan/beheersverordening

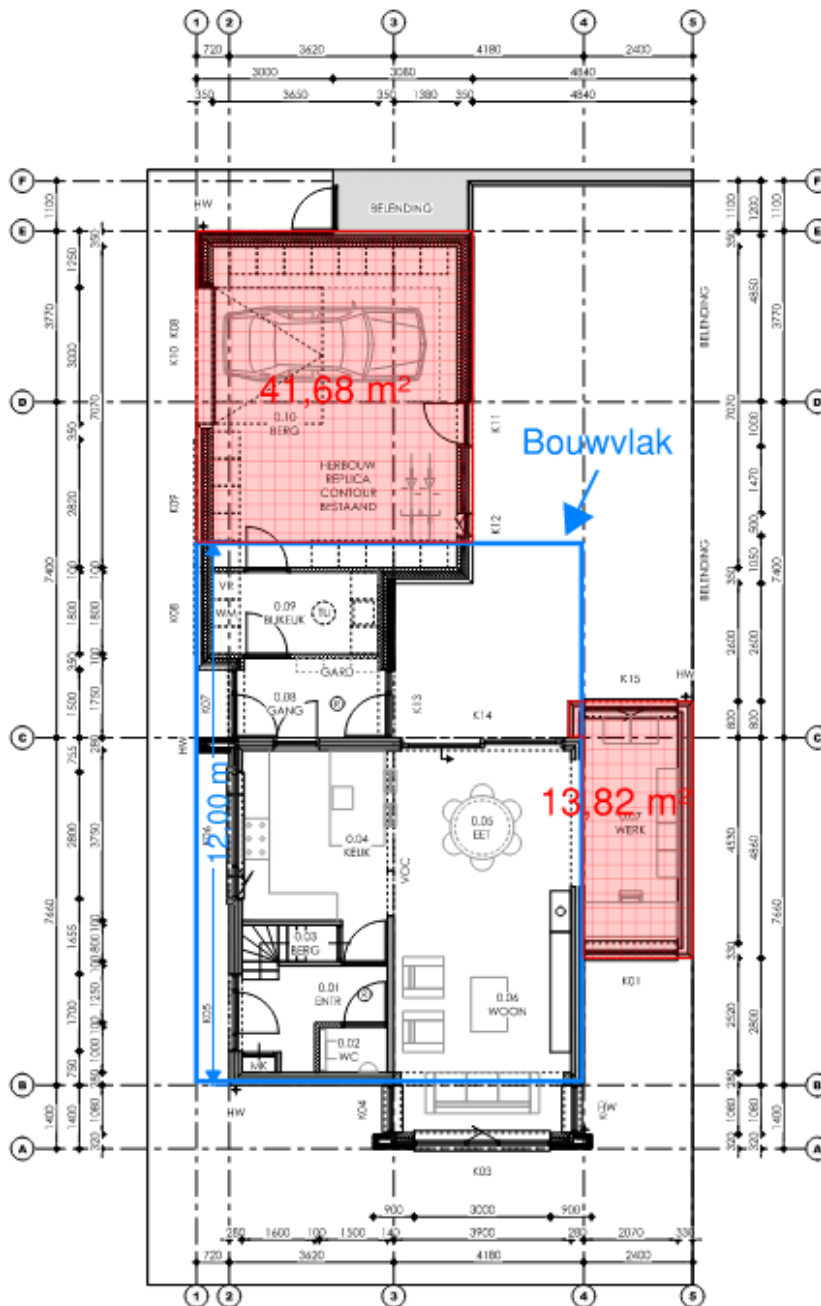
Het perceel Lindenstraat 1 te Nederweert is gelegen binnen het plangebied van de 'Beheersverordening Nederweert, Budshop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost' en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Hierna: geldend bestemmingsplan. Verder is de 'Paraplubeheersverordening Kernen' van toepassing.

Op het perceel ligt een bouwvlak met een diepte van 12 m waarbinnen het hoofdgebouw en de bijgebouwen gebouwd mogen worden c.q. aanwezig mogen zijn. Dit bouwvlak heeft de breedte van de bestaande woning.

Daarnaast is er op het perceel een bijgebouwvlak aanwezig waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan. Binnen dit bijgebouwvlak mogen maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd waarbij geldt dat het bijgebouwvlak voor niet meer dan 40% mag worden bebouwd. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 6 m.

Het bouwplan voorziet in het herbouwen van de bestaande aanbouw en het oprichten van een erker aan de voorgevel van de woning. Wij stellen vast dat de oppervlakte van de bestaande en nieuwe aanbouw qua oppervlakte nagenoeg gelijk zijn. Maar omdat er sprake is van herbouw vormen bovengenoemde uitgangspunten in beginsel wel een toetsingskader. Het bijgebouwvlak heeft een oppervlakte van 102 m². De grond die het naburige perceel in gebruik heeft, en in eigendom is van aanvrager, is hierbij niet meegenomen. 40% hiervan betreft 41 m² en is maatgevend voor de maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen binnen dit vlak. Het gewenste bouwplan voorziet in 55 m² aan bijgebouwen binnen het bijgebouwvlak en is hiermee dus strijdig. In de bestaande situatie is dit overigens niet anders.

Het oprichten van de erker is op grond van de planregels niet rechtstreeks toegestaan.



B100: PLATTEGROND 00 BEGANEGROND 0000+P

Bouwvlak met 55 m² aan bijgebouwen

Binnenplanse afwijkmogelijkheden

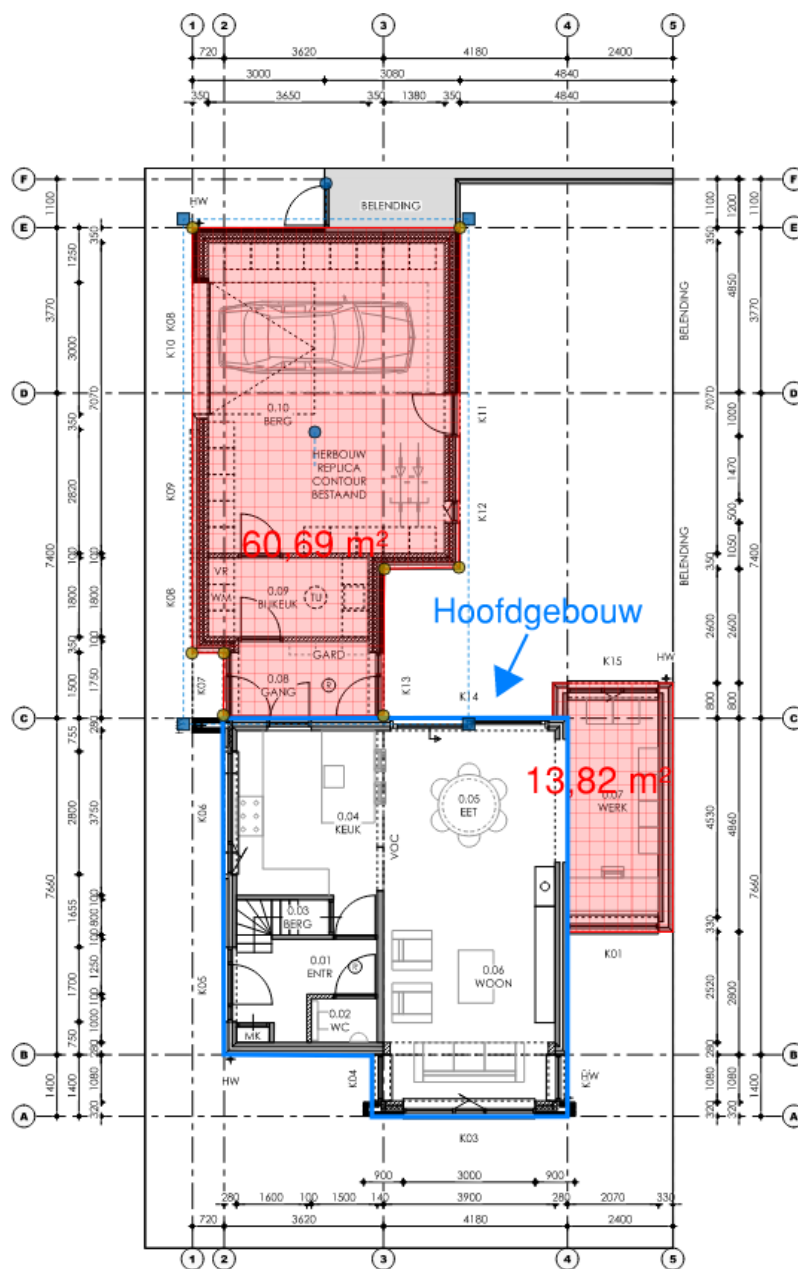
Het geldende bestemmingsplan heeft in artikel 13.4.3 een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor het uitbreiden van de woning voor de gevellijn. De gewenste erker heeft de breedte van de bestaande gevelopening zijnde 4,8 m en voldoet hiermee niet aan de maximale breedtemaat van 3,5 m die gesteld wordt in de afwijkmogelijkheid (conform lid c van voornoemd artikel).

Er bestaan geen binnenplanse afwijkmogelijkheden voor het verhogen van het bebouwingspercentage van het bijgebouwvlak.

Buitenplanse afwijkingmogelijkheden

Kijkende naar de (kleine) buitenplanse afwijkingmogelijkheden dan heeft het college de bevoegdheid om op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met bijlage II artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht medewerking te verlenen aan bovengenoemde strijdigheden.

Van toepassing is het gemeentelijk 'Beleid Planologische kruimelgevallen onder de Wabo, 2019'. Dit beleid spreekt niet over een bouwvlak en een bijgebouwvlak maar kent een hoofdgebouw met hierbij behorende bijgebouwen (maximaal 100 m²) en een achtererfgebied met een bebouwingspercentage van maximaal 50%. Met een achtererfgebied van 144 m² en 74 m² aan bijgebouwen past het gewenste bouwplan eveneens (net) niet binnen deze beleidskaders.



B100: PLATTEGROND 00 BEGANEGROND 0000+P

Hoofdgebouw met 74 m² aan bijbehorende bouwwerken

Artikel 2 lid I van het beleid biedt echter mogelijkheden om een stukje maatwerk te leveren. Op basis van deze bepaling kan gemotiveerd worden afgeweken van de reikwijdte van de 'kruimel' indien specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven.

De volgende omstandigheden kunnen als specifiek worden beschouwd:

1. Het bouwplan voorziet in het herbouwen van de bestaande aanbouw. De gewenste nieuwe aanbouw is, gezien vanaf het openbaar gebied, op exact dezelfde locatie gelegen als de bestaande aanbouw en is in omvang iets kleiner (- 6 m²). De beeldkwaliteit van deze aanbouw neemt toe ten opzichte van de bestaande situatie wat een welkome aanvulling is op deze zichtlocatie midden in het centrum van Nederweert.
2. De gewenste aanbouw kan in de toekomst, door relatief eenvoudige bouwkundige ingrepen, geschikt worden gemaakt voor levensloopbestendig wonen. Dit, tezamen met de ligging midden in het centrum en dicht bij alle noodzakelijke voorzieningen, zou het voor opdrachtgever mogelijk maken om nog lang gebruik te kunnen maken van het woongenot dat de familie ter plaatse al tientallen jaren ervaart.
3. De gewenste erker ontleent zijn breedte aan de afmetingen van de bestaande gevelopening in de voorgevel en het hierboven gelegen balkon. Het moeten terugbrengen van de breedte van de erker naar 3,5 m zou, rekening houdende met voornoemde bestaande bouwkundige elementen, juist ernstig afbreuk doen aan de beeldkwaliteit van de woning op deze zichtlocatie.
4. De locatie ligt op steenworp afstand van het plangebied 'Centrum, Nederweert' waar de bebouwingspercentages veel hoger zijn en bebouwing reikt tot tegen de voorste perceelsgrenzen. Dit zou een aanvullend aanknopingspunt kunnen zijn om medewerking te kunnen verlenen aan het gewenste bouwplan.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het tevens van belang dat nog wordt voldaan aan de algemene uitgangspunten opgesomd in artikel 2 van het beleid. Omdat niet alle uitgangspunten betrekking hebben op onderhavige aanvraag volgen hierbij de meest relevante:

Lid b: Er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan.

De footprint van de bestaande situatie is nagenoeg gelijk aan de footprint van de nieuwe situatie. Richting het openbaar gebied wordt enkel een erker toegevoegd ter hoogte van de voorgevel welke zich bevindt op nog ruime afstand tot de weg. Kortom, de verkeerssituatie in de nieuwe situatie is niet minder veilig, noch veiliger, dan in de bestaande situatie.

Lid c: Er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid.

In de bestaande situatie zijn op het eigen perceel twee parkeerplaatsen aanwezig. Deze blijven in de nieuwe situatie in stand. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

Lid d: De belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Zoals al eerder aangegeven in deze motivering voorziet het bouwplan in herbouw van de bestaande aanbouw op dezelfde positie. De nieuwe aanbouw wordt zelfs 6 m² kleiner, er blijft sprake van één plat afgedekte bouwlaag en de beeldkwaliteit wordt sterk verbeterd. Richting derden vindt er doordat er geen onevenredige aantasting van belangen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Het naburige perceel gelegen aan de Geenenstraat 11 heeft van aanvrager ooit toestemming gekregen om via zijn perceel een toegang te maken. Aanvrager ziet nu geen noodzaak om deze toestemming in te trekken voor de realisatie van zijn bouwplan. Ook vanuit dit standpunt gezien is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van de bewoners van Geenenstraat 11. Bij de sloop van de bestaande aanbouw (wat inmiddels al heeft plaats gevonden) is zorg en aandacht besteed aan de instandhouding van voornoemde toegang. Zie ook de volgende foto's.



Reeds gesloopt bestaande aanbouw en instandhouding toegang naburige perceel

Lid e: Een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m².

Er wordt ruimschoots voldaan aan de noodzakelijke minimale gebruiksoppervlakte.

Lid g: Er dient met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is.

Indien het bevoegd gezag een planschadeverhaalsovereenkomst noodzakelijk vindt in het kader van een goede ruimtelijke ordening dan zal opdrachtgever deze ondertekenen.

Lid k: Afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

Het bouwplan voorziet niet in een toename van verhard oppervlak. Er is sprake van vervangende nieuwbouw. Afstromend hemelwater wordt op bestaande hemelwaterafvoervoorzieningen aangesloten.

Lid a, f, h t/m j en l zijn niet van toepassing en daarom ook niet verder gemotiveerd.

Tot slot acht het bevoegd gezag het nog van belang artikel 3 onderdeel 1 van het beleid gemotiveerd te zien:

Lid a: Het aantal woningen mag niet toenemen.

Er is en blijft sprake van één woning. Ook na realisatie van het bouwplan.

Lid b: De totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen.

De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 74 m², gebaseerd op de uitgangspunten van het beleid.

Lid c: De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

De goothoogte van de nieuwe aanbouw bedraagt 3,1 m.

Lid d: De nokhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen.

Het bouwplan voorziet in platte afgedekte daken waardoor de nokhoogte gelijk is aan de goothoogte en dus ook 3,1 m bedraagt.

Lid e: Het bijgebouw wordt gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens danwel minimaal 1 m daaruit.
De afstand van de nieuwe aanbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt aan de linkerzijde 1,08 m en aan de rechterzijde 4,84 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Lid f: Het bijgebouw dient minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.
De nieuwe aanbouw is gelegen achter het bestaande hoofdgebouw op een afstand van 7,6 m achter de voorgevel van de woning.

Lid g: Het bebouwingspercentage van het achtererfgebied bedraagt maximaal 50%
Het bebouwingspercentage na realisatie van het bouwplan bedraagt 51%. In de bestaande situatie bedraagt het bebouwingspercentage 55%. Er is dus sprake van een afname van het bebouwingspercentage.

Conclusie

Het gewenste bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Door toepassing van een kleine buitenplanse afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met bijlage II artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen. Onderhavige ruimtelijke motivering voorziet in een goede ruimtelijke ordening welke in de overwegingen tot besluitvorming op de aanvraag kan worden meegenomen.