

Geachte [REDACTED]

Op 8 februari 2021 hebben wij van u een verzoek om informatie ontvangen. Uw vraag gaat over het oprichten van een patiowoning aan de Haver ongenummerd (kavel 10) te Leveroy. De voorgestane patiowoning is aan één zijde gesitueerd in de zijdelingse perceelsgrens. Uw verzoek is geregistreerd onder nummer OA 2021016. Wij hebben u verzoek beoordeeld en concluderen als volgt.

### **Bestemmingsplan**

De locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Kern Leveroy" en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn tevens voorzien van de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximum goothoogte 6m' en 'maximum 'bouw'hoogte 10 m'. Ingevolge artikel 11.2.2 lid e van de regels dient de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter te bedragen. De voorgestane woning staat aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens en is daarom in strijd met het geldend bestemmingsplan. Ingevolge artikel 11.2.2 lid d van het bestemmingsplan mag de diepte van de woning niet meer bedragen dan 12 meter. De voorgestane woning heeft een diepte van 13,75 meter en is daarom ook op dit punt in strijd met het geldend bestemmingsplan.

### **Afwijking bestemmingsplan**

Artikel 11.4.1 lid g van de regels geeft het college de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor de bouw van een woning in de zijdelingse perceelsgrens. Dit onder de voorwaarde dat dit slechts aan één zijde van het bouwperceel gebeurt, de afstand tot de naastgelegen woning minimaal 3 m bedraagt en het bouwperceel niet aan de bestemming 'Verkeer' grenst. Aan deze basisvoorwaarden wordt voldaan.

Artikel 11.4.1 lid f van de regels geeft het college de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het uitbreiden van de woning. Dit onder de voorwaarde dat de diepte van het bouwvlak maximaal 15 m bedraagt. Aan deze basisvoorwaarde wordt voldaan.

### **Positieve grondhouding**

Uw schetsplan is ambtelijk getoetst en besproken. Er wordt voldaan aan de basisvoorwaarden uit artikel 11.4.1 lid f en g. Het vergroten van de afstand tot de naastgelegen dominantere bouwmassa wordt vanuit visueel/stedenbouwkundig oogpunt positief ervaren. Gezien de grote afstand tot de woningen aan de Gerst en de tussengelegen wadi worden de belangen van omwonenden niet onevenredig geschaad. De onderhavige kavel betreft een hoekkavel. Door het bouwen in de perceelsgrens wordt echter geen (denkbeeldige) voorgevellijn aan de Gerst-zijde overschreden.

### **Aandachtspunten bij indienen aanvraag Omgevingsvergunning**

Wij vragen u om de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning (reguliere procedure) te voorzien van een separate ruimtelijke motivering waaruit blijkt dat wordt voldaan aan:

- de eerdere genoemde basisvoorwaarden uit artikel 11.4.1 lid f en g van het bestemmingsplan;
- het afwegingskader genoemd in artikel 11.4.2 lid a van het bestemmingsplan.

De betreffende regels zijn bereikbaar middels de volgende link: [Artikel 11 Wonen, kern Leveroy](#)

### **Informatie**

Mocht u naar aanleiding van deze mail nog vragen hebben dan stel ze gerust. Ik ben bereikbaar via onderstaande gegevens.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Nederweert

T: [REDACTED] of 14 0495

E: [info@nederweert.nl](mailto:info@nederweert.nl)

I: [www.nederweert.nl](http://www.nederweert.nl)

A: postbus 2728, 6030 AA Nederweert

*Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als dit bericht niet voor u bestemd is, verzoekt gemeente Nederweert u vriendelijk de e-mail te verwijderen en contact met ons op te nemen.*