

Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400
BTW nr. NL817604844B01



Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Nederweert
Postbus 2728
6030 AA Nederweert

Datum: 15 juli 2021
Betreft: Motivatie ruimtelijke aspecten aanvraag omgevingsvergunning bouw pluimveestal, Eindhovensebaan 6 Nederweert

Behandeld door: P. v. Lier / M. Nijssen
Kenmerk: BO-2021-004420

Geachte College,

Hierbij ontvangt u een begeleidend schrijven voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de dakhelling van de warmtewisselaars, voor het afwijken van verhard oppervlak buiten het bouwvlak en voor het uitvoeren van een werk bij het agrarisch bedrijf aan Eindhovensebaan 6 te Nederweert.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Afwijken dakhelling van de warmtewisselaars

Beide warmtewisselaars beschikken over een service-deur om technische werkzaamheden te kunnen verrichten aan de wisselaars. Het is een voor de mens toegankelijke ruimte en wordt daarom aangemerkt als zijnde een gebouw. De warmtewisselaars worden aan de zijkant van bedrijfsgebouwen 1 en 2 geplaatst. De dakhelling van het bouwwerk heeft een hoek van 0°. Gezien de eis van een dakhelling van minimaal 12° die in het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert" gesteld wordt (artikel 7.2.2.), is de dakhelling in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voor de dakhelling kan volgens het gemeentelijk beleid 'Planologische kruimelgevallen onder de Wabo, 2019' artikel 7 van de gemeente Nederweert afgeweken worden.

In het buitengebied hoeven kleine bedrijfsgebouwen met een minder schuine afdekking die opgaan in de omringende bebouwing niet bezwaarlijk te zijn. Mits deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of via afscherpende inheemse erfbeplanting aan het zicht worden onttrokken. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de warmtewisselaars aan het zicht worden onttrokken door de aanwezige beplanting.

Voor het toepassen van artikel 7 van het gemeentelijk beleid 'Planologische kruimelgevallen onder de Wabo, 2019' van de gemeente Nederweert dient ook voldaan te worden aan de algemene voorwaarden van artikel 2 (algemene voorschriften) van dit gemeentelijk beleid. Bij het toepassen van dit artikel dient rekening te worden gehouden met de volgende algemene uitgangspunten:

- Er dient rekening te worden gehouden met het stedenbouwkundig beeld dat in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd; afwijking hiervan is alleen mogelijk indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt te motiveren is;

Er wordt rekening gehouden met het stedenbouwkundig beeld, de warmtewisselaars worden aan de zijkanten van de bedrijfsbebouwing geplaatst. Aan de achterzijde is geen ruimte voor plaatsing van de warmtewisselaars. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin de bebouwing aan het zicht wordt onttrokken door de aanwezige beplanting op de locatie.

- Er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan;
De afwijking van de dakhelling ligt op bouwwerken met een hoogte van 5,5 meter. Daarnaast liggen de gebouwen ca. 70 meter van de weg af en leidt het dus niet tot verkeersonveilige situaties. Door afwijking van de dakhelling op deze hoogte en gezien de ligging ontstaat er geen verkeersonveilige situatie.
- Er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;
De afwijking van de dakhelling heeft geen invloed op de parkeergelegenheid op de locatie. De afwijkende dakhellingen liggen naast de bedrijfsgebouwen, op voldoende hoogte (5,5 meter).
- De belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;
Belangen van derden worden door de afwijking van de dakhelling niet onevenredig aangetast. Omwonenden hebben nauwelijks zicht op deze gebouwen doordat de bebouwing landschappelijk is ingepast. De afwijking van de dakhelling heeft alleen betrekking op de locatie, in eigendom van de initiatiefnemer.
- Een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m²;
De afwijking van de dakhelling heeft geen betrekking op een woning, uitgangspunt is niet van toepassing.
- Bij een onzelfstandige wooneenheid heeft een woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte van 15 m². Een dergelijke woonruimte is bedoeld voor één persoon, bij elke extra persoon dient de woonruimte met 5 m² vergroot te worden. Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en inpandig bereikbaar te zijn. Er dient per persoon, naast de woonruimte, een bergruimte aanwezig te zijn van minimaal 1,5 m², deze hoeft niet inpandig te zijn.
De afwijking van de dakhelling heeft geen betrekking op een woonruimte, uitgangspunt is niet van toepassing.
- Er dient met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is.
De direct aangrenzende gronden, bestaan uit agrarische gronden. Tevens worden voorzieningen getroffen om mogelijk overlast door hemelwater te voorkomen. Er vindt geen planschade plaats voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Voor zover bevoegd gezag vindt dat dit risico niet uit te sluiten is, is initiatiefnemer bereid om een overeenkomst te sluiten.
- Omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden;
De omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden door de afwijking in de dakhelling. De afwijking van de dakhelling heeft alleen betrekking op de locatie in eigendom van de initiatiefnemer en heeft geen effect op de omliggende bedrijven.
- Er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;
Milieukundig gezien zijn er geen hinderende factoren door afwijking van de dakhelling waardoor omliggende bedrijven geen hinder ondervinden van het voorgenomen plan.
- Er dient een goed woon- en leefklimaat te bestaan ter plaatse van de activiteit voor zover relevant voor de uitoefening van de activiteit, waarbij deze toetsing zwaarder is naar gelang de gevoeligheid van de gewenste functie groter wordt en naarmate de functiewijziging meer impact heeft. Hier kan ook een bodemonderzoek onder vallen;
De afwijking van de dakhelling heeft geen invloed op een goed woon- en leefklimaat. De dakhelling van het gebouw wordt met een helling van 0° gerealiseerd. De omgeving van de locatie typeert zich als een agrarische omgeving.
- Afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd;
Er worden voorzieningen getroffen om mogelijk overlast door hemelwater te voorkomen.
- Van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven;
Door de ruimere afwijkingsclausule wordt er meer maatwerk geleverd. Aan de voorwaarden wordt voldaan.

Afwijken van verhard oppervlak buiten het bouwvlak

Aan de voorkant van de nieuwe stallen en ter hoogte van de 2^e inrit valt een deel van de erfverharding buiten het bouwvlak. Hiervoor wordt er bij de omgevingsvergunning een beroep gedaan op de 10%-afwijkingsbepaling om de begrenzing van de op de verbeelding aangeduide agrarisch bouwvlak éénmalig te overschrijden (artikel 7.4.1. lid d, uit het bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert", en de daarop volgende herziening), onder de voorwaarden dat:

- Een doelmatige bedrijfsvoering overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk maakt;
De erfverharding is noodzakelijk voor alle aan- en afvoerbewegingen. Aan de voorzijde worden tevens enkele paarkeerplaatsen gerealiseerd. Voor het vrachtverkeer is het mogelijk om rond te rijden i.p.v. dat het vrachtverkeer moet gaan draaien waarbij meer erfverharding noodzakelijk zou zijn. De manoeuvreerroute voor het laden van mest dient ruim genoeg te zijn.
- Overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak en slechts éénmalig tijdens de planperiode;
De erfverharding bedraagt niet meer dan 10% (maximaal 1230 m²) van het bestaand bouwvlak. Er is nog geen gebruik gemaakt van deze afwijkingsbepaling.
- Deze ontheffing niet geldt voor intensieve veehouderijen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en nieuwvestigingen van glastuinbouwbedrijven;
De intensieve veehouderij ligt niet in 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.
- Aanwezige landschapswaarden niet in onevenredige mate worden geschaad;
Aanwezige landschapswaarden spelen op deze locatie geen rol, zodat voldaan wordt aan deze voorwaarde.
- De bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
De omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden door de erfverharding aan de voorkant van de stal en ter hoogte van de 2^e inrit. Milieukundig gezien zijn er geen emissies waardoor omliggende bedrijven geen hinder ondervinden van het voorgenomen plan.
- Uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
Er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem geschikt is.
- Op grond van het bepaalde in artikel 'Ruimtelijke kwaliteit via het instrument POL-uitwerking BOM' inzicht wordt geboden in de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
Er is een inpassing van de nieuwe bebouwing/verharding op basis van een inpassingsplan opgesteld, waarbij een en ander is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing en ruimtelijke inpassing). Tevens worden voorzieningen getroffen om mogelijk overlast door hemelwater te voorkomen.
- Het woon- en leefklimaat niet worden aangetast;
Het woon- en leefklimaat wordt door het aanleggen van de verharding niet aangetast. Op deze plek worden namelijk geen dieren gehouden. Daarnaast vindt er minder overlast plaats door de erfverharding, omdat door verkeer niet hoeft te worden gemanoeuvreerd. Omwonenden hebben hierdoor geen beperkingen.

De ontheffing voor 10%-afwijkingsbepaling om de begrenzing van de op de verbeelding aangeduide agrarisch bouwvlak éénmalig te overschrijden kan worden verleend indien voldaan wordt aan onderstaand aanvullend afwegingskader (artikel 7.4.2 uit het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert”, en de daarop volgende herziening):

- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld;
Omdat de afwijking enkel betrekking heeft op het mogelijk maken van erfverharding, vindt er geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld. Tevens is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij de locatie landschappelijk wordt ingepast
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de milieusituatie;
Milieukundig gezien zijn er geen hinderende factoren of emissies door het aanleggen van de erfverharding. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de milieusituatie.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
Voor de nieuwe stallen en ter hoogte van de 2^e inrit wordt voldoende verharding aangelegd om voldoende manoeuvreerruimte op de locatie te creëren voor het laden van mest en het vrachtverkeer van en naar de stallen. Manoeuvreren op de openbare weg wordt hiermee voorkomen. Er vindt derhalve geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
De direct aangrenzende gronden, bestaan uit agrarische gronden zonder bebouwing. Tevens worden voorzieningen getroffen om mogelijk overlast door hemelwater te voorkomen. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de sociale veiligheid;
De aanleg van extra erfverharding heeft geen invloed op de sociale veiligheid. De locatie is niet openbaar toegankelijk, er is geen onevenredige aantasting van de sociale veiligheid.

Vergunning voor uitvoeren van een werk

Vanwege deze bodemverstoring (van meer dan 100 m²) wordt tevens een omgevingsvergunning uitvoeren van een werk aangevraagd. Er ligt geen dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ op de locatie waardoor een archeologisch onderzoek niet nodig is.

Met vriendelijke groet,



Bedrijfsadviseur