

## Frank Niessen

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 16:24  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Ospelseweg 8 Nederweert - overwegingen

Beste heer [REDACTED]

Als eerste merken we op dat de gemeente vasthoudt aan de uitleg van de bestemmingsplanregel zoals gegeven. De 75 m2 betreffen een maximum aan hoeveelheid oppervlakte die aan bijgebouwen bij een woning mag worden opgericht. De planregel is naar ons inzien voldoende duidelijk. Voor zover deze niet duidelijk zou zijn, volgt uit de systematiek van de planregels hoe de regel moet worden gelezen. Het opnemen van een maximum oppervlakte van 75 m2 is zinloos als deze zo gelezen zou moeten worden dat gronden toch tot 40% bebouwd mogen worden. Je zou dan namelijk bijgebouw aan bijgebouw kunnen bouwen. Ook uit de 100 m2 voor bijgebouwen bij een levensloopbestendige woning blijkt de systematiek en bedoeling van de planregels. Een aparte planregel zou overbodig zijn als men meerdere malen 75 m2 kan oprichten. Uit de samenhang van de planregels volgt dus dat de regels zo gelezen moeten worden dat levensloopbestendige woningen wat ruimere bouw mogelijkheden hebben.

We kunnen helaas niet voor andere locaties gaan uitzoeken of de aanwezige bouwwerken wel of niet legaal zijn opgericht. De hoeveelheid bebouwing bij [REDACTED] is wel opvallend. De locatie is doorgegeven aan onze toezichthouder.

Inhoudelijk over uw plan de volgende opmerkingen:

- Wij meten 72 m2 bijgebouw aan de woning in de aanduiding bijgebouwen.
- De 'carport' voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Deze moet tot 0,50 meter voor de voorgevelrooilijn dan wel minimaal 0,50 meter achter de voorgevelrooilijn worden opgericht. Lees i.p.v. voorgevelrooilijn gerust voorgevel, omdat uw voorgevel een stukje achter de rooilijn ligt. Dat is ook de bedoeling van het stedenbouwkundig beeld dat wordt nagestreefd. De 'carport' kan zo te zien echter niet verder naar voren i.v.m. een raam op de verdieping. Dus u moet even kijken wat u hiermee kunt. Vermoedelijk zal het geheel gewoon binnen het aanduidingsvlak moeten worden opgericht.
- Met het gemeentelijke kruimelbeleid kunnen we meewerken tot maximaal 100 m2 bijgebouwen. Er resteert dus nog 28 m2 voor een vrijstaand bijgebouw achter op uw perceel. Kijkt u ook eens naar de mogelijkheden van 'bouwwerken geen gebouw zijnde'. Een overkapping met maximaal 1 wand is een bouwwerk geen gebouw zijnde. U kunt een bijgebouw met een overkapping combineren om zo toch in de buurt te komen van de door u gewenste plannen.

Verder nog opgemerkt:

- Of er in de toekomst bereidheid bestaat om het bouwvlak aan te passen is nu niet te zeggen. We raden u aan om in de toekomst bij het opstellen van een omgevingsplan, mocht het dan nog wenselijk zijn, uw vraag voor te leggen.
- Vergunningvrij is er op basis van een grove inschatting van het bebouwingsgebied ca. 93 m2 aan vergunningvrije bijbehorende bouwwerken mogelijk als bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor. Dit betekent dat buiten het oorspronkelijke hoofdgebouw (woning met kap) in totaal 93 m2 aan bijbehorende bouwwerken kan worden opgericht. Bijbehorende bouwwerken zijn niet alleen bijgebouwen, maar ook bouwwerken geen gebouw zijnde. Kijk goed in de regels van het Bor wat de voorwaarden zijn, mocht u vergunningvrij bijbehorende bouwwerken willen oprichten. De door u gewenste opbouw, als voorbeeld, voldoet hier niet aan.

Heef u nog vragen? Stel ze ons gerust.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T: 0495-677111 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.*

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 31 januari 2022 09:49  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Ospelseweg 8 Nederweert - overwegingen

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van ons korte telefoongesprek van vorige week zat ik van het weekend nog even na te denken. Immers, indien jullie als gemeente bij het standpunt blijven dan zou het beoogde bijgebouw qua oppervlakte nog wel eens lastig kunnen liggen. Ik heb eens zitten nadenken waar dan mogelijk nog ruimte in zou zitten. Noem het overwegingen. Een combinatie van onderstaande overwegingen zou ook kunnen;

1. In mijn eerdere mail gaf ik aan dat de oppervlakte van de beoogde uitbreiding bij de woning 74,99m<sup>2</sup> is én dat die volledig binnen de aanduiding wonen-bijgebouw zou vallen. De oppervlakte is wel correct maar ik zag van het weekend dat het bouwvlak nog een stukje voorbij de achtergevel loopt. Of dit nu 0,75cm is of 1,25m kan ik alleen niet opmeten. Dit maakt dat er minder m<sup>2</sup>'ers in het vlak aanduiding wonen-bijgebouw vallen.
2. Wat ik aan de achterkant van mijn huis heb, heb ik ook aan de voorkant. Ook daar loopt het bouwvlak op een voor mij moeilijk op te meten stuk (1m?) voor mijn voorgevel. Daar heb ik alleen helemaal niets aan. Nu niet, en in de toekomst ook niet. Ik zou niet weten wat ik daar zou moeten oprichten. Is de gemeente bereid deze oppervlakte bij een herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan te verplaatsen naar de achterkant en nu al te rekenen?
3. Het bestemmingsplan biedt ook nog een mogelijkheid voor het verbouwen van een woning tot een levensloopbestendige woning. In dat geval kan er tot 100m<sup>2</sup> bijgebouw worden gegaan. Feitelijk tref ik nu de voorbereidingen hiervoor. Ons idee daarbij is mocht het ooit nodig zijn om wat wij nu als 'bijkeuken' aangeven ooit te gebruiken als slaapkamer. In een deel van de garage willen we dan een badkamertje realiseren. Alle voorbereidingen, ook voor wat betreft riolering en dergelijke maken we nu.
4. Een deel van het beoogde bijgebouw in de achtertuin is het de bedoeling dat deze bestaat uit een overkapping. Deze heb ik nu meegerekend in het beoogde oppervlak van 53,53m<sup>2</sup>. Maar als ik het goed heb telt die niet mee voor het oppervlak.
5. De 10% afwijkingsmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt;
6. Wat er vergunningsvrij qua bijgebouw nog mogelijk is.
7. Dit is een vraag? Blijft de gemeente vasthouden aan de 75m<sup>2</sup> bijgebouw of speelt de gemeente met de gedachte dit met bijvoorbeeld invoering omgevingswet en opstellen omgevingsplan uit te breiden naar bijv. 100m<sup>2</sup>. Veel gemeenten hanteren namelijk die laatste al.

Tot slot wil ik nog even het volgende aangeven;

- Ik kan nog wel ergens begrijpen dat de gemeente vast wil houden aan de uitleg van de bestemmingsplanregel (13.2.3a) omdat ze dat altijd zo doet. Laat onverlet dat ik vind dat als je regel ook anders kunt uitleggen je hier op zijn minst open voor zou moeten staan. Ik merk op dat 13.2.3c expliciet spreekt over de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en 13.2.3a dit niet doet en je dit dus anders kunt lezen.

- De bebouwing [REDACTED] waar ik onze plannen mee vergelijk. Naar onze mening zijn onze plannen dan ook helemaal niet uit de maat en zitten er zelfs voorbeelden tussen die groter zijn.;
  - Voorbeeld [REDACTED]; garage naast de woning waar een bedrijf in is gevestigd, een vergelijkbare aanbouw aan de achterkant, serre, een tuinhuis én een extra garagebox vanuit de tuin bereikbaar.
  - Voorbeeld [REDACTED]; een misschien nog wel grotere aanbouw aan de achterkant van de woning, overkapping, een groot tuinhuis, een hele constructie (bouwwerk geen gebouw zijnde) die boven de schutting uitkomt voor zonnepanelen en net als nummer 4 een extra garagebox vanuit de tuin bereikbaar
  - Voorbeeld [REDACTED]; een riantere aanbouw aan achterkant en zijkant van de woning, daarachter nog eens een serre die aan alle kanten ontsloten is door een glaswand en daardoor meetelt in oppervlakte, een groot bijgebouw die zowel qua breedte en hoogte hoger is dan door ons beoogd en waarbij als ik google mag geloven binnenkort een showroom in is gevestigd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op 26-01-2022 14:26 schreef [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van daarnet zou ik je de inmiddels verder uitgewerkte plannen van het bijgebouw nog toesturen. Bijgevoegd tref je deze aan. Belangrijk om te vermelden is dat waar ik in mijn mail van 19/1 melding maak van een bijgebouw in de achtertuin van 57,83m2 dit 53,53 m2 blijkt te zijn. De beoogde oppervlakte van de aanbouw aan het huis en de eerder toegezonden tekeningen daaromtrent zijn ongewijzigd gebleven.

Mocht je naar aanleiding van deze mail nog vragen hebben dan hoor ik dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op 19-01-2022 15:46 schreef [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Afgelopen juni spraken we elkaar over de aan/uitbouwplannen die ik en mijn vrouw hebben van onze woning aan de Ospelseweg 8 Nederweert. Inmiddels heb ik deze plannen wat verder uitgewerkt en zou ik deze op relatief korte termijn willen indienen bij de gemeente. Mijn vraag is nu of er bij de gemeente iets bestaat als een soort voortoets, lees indienen van een schetsplan alvorens we een definitieve omgevingsvergunning aanvragen?

Tijdens ons gesprek in Juni hebben we met elkaar gesproken over een definitie in het bestemmingsplan over bijgebouwen (specifiek artikel 13.2.3a) welke ik anders uitlegde dan jij. In mijn beleving zou je nog navraag hiernaar doen maar tot op heden heb ik daar nog niets van gehoord. Waar ging dit ook alweer over?

- Wij zijn voornemens de aanbouw bij de woning deels te realiseren binnen de bestemming wonen - aanduiding 'bijgebouw'. De beoogde oppervlakte binnen de bestemming wonen - aanduiding bijgebouw is 74,99m<sup>2</sup> (zie ook bijgevoegde tekening);
- Daarnaast zijn wij voornemens om een berging/schuur in de achtertuin te plaatsen. Goed om daarbij op te merken is dat alle bestaande schuurtjes/hutjes verwijderd zullen worden. De beoogde oppervlakte daarvan is 57,83m<sup>2</sup>
- Nu geeft het bestemmingsplan aan dat ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen, bijgebouwen mogen worden geplaatst met een oppervlak van maximaal 75m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gronden gelegen in de aanduiding voor max 40% mogen worden bebouwd.
- In mijn beleving voldoe ik hier aan. Immers geen van de bijgebouwen is groter dan 75m<sup>2</sup> en het vlak met de betreffende aanduiding wordt ook niet voor 40% bebouwd.
- Ik lees niet uit de regeling dat de totale omvang van de bijgebouwen max 75m<sup>2</sup> mag bedragen. Dan had het er in mijn beleving anders moeten staan. In de gemeente waar ik werkzaam ben omschrijven we dat bijvoorbeeld als; 'de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan ..% van het achtererfgebied tot een maximum van 100m<sup>2</sup> tenzij anders op de verbeelding is aangegeven';
- Jij gaf aan dat Nederweert de regels zoals ik die uitleg nog niet had uitgelegd/toegepast. Kun jij daar uitsluitel over geven? Of anderszins aangeven of en hoe de door ons gewenste 57,83m<sup>2</sup> gerealiseerd kan worden.

Bijgevoegd tref je trouwens de tekeningen aan die ik tot dusver heb ontwikkeld (95% versie, er kunnen nog een paar dingen wijzigen). Technisch tekeningen van de beoogde berging/schuur ben ik nog aan het uitwerken.

Mocht je naar aanleiding van deze mail nog vragen hebben dan hoor ik dat uiteraard graag.

In afwachting van je antwoord.

Met vriendelijke groet,



Op 24-06-2021 15:37



Met vriendelijke groet,



Gemeente Nederweert  
Aanwezig op maandag t/m donderdag

T: 0495-677111 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.*

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print