

Gemeente Nederweert  
Tav college van B&W  
Raadhuisplein 1  
6031 VR Nederweert

Project: plan Kreijelmusweg 1A, te Nederweert  
Onderwerp: ruimtelijk motivatie

Geachte lezer,

Ospel, 09-08-2022

Medio 2021 heeft bij onze opdrachtgever [REDACTED] een handhaving plaatsgevonden mbt het bouwen van een vrijstaande garage. Deze bleek niet vergunningsvrij te zijn en bij de procedure bleken er meer niet vergunde bouwwerken op het perceel aanwezig te zijn. Deze motivatie is onderdeel van een nieuwe omgevingsvergunning aanvraag, waarbij deze situatie gelegaliseerd dient te worden.

Het gaat hierbij om een drietal bouwwerken:

1. Uitbreiding aan bestaande woning (opgericht in 2020) (gebouw 1 in de bijlage)
2. Tuinhuis/overkapping (opgericht in 2018) (gebouw 2 in de bijlage)
3. Garage in aanbouw (bouw stilgelegd in 2021) (gebouw 3 in de bijlage)

### **1. Uitbreiding bestaande woning (2020)**

Ons inziens is bij deze uitbreiding van de woning voldaan aan het bestemmingsplan. De totale inhoud komt uit op 1.184m<sup>3</sup>. Dit is weliswaar meer dan de in artikel 5.2.3. lid 1 omschreven 950m<sup>3</sup>. Echter conform onder 5.4.1 sub j. en 5.4.2 kan (mbv. Een binnenplanse afwijking) de inhoud verhoogd worden tot 1.300m<sup>3</sup>. Daarbij dient te zijn voldaan aan:

Artikel 5.4.1 sub j.:

1. sprake is van een samenhangend geheel, waarbij de woning tezamen met de uitbreiding een eenheid dient te vormen;
  - a. *ons inziens is de woning icm de aanbouw één geheel. De uitstraling wijkt weliswaar af van de woning zelf, maar heeft wel een landelijke, huiselijke uitstraling. Qua gebruik vormt de aanbouw sowieso één geheel, want de functie is ter uitbreiding van de woonkamer.*
2. de uitbreiding planologisch aanvaardbaar is;
  - a. *Wij zien geen planologische bezwaren tegen de uitbreiding van een woonfunctie op deze positie.*
3. de uitbreiding niet voor/aan de voorgevel van de woning plaatsvindt;
  - a. *de uitbreiding ligt achter de voorgevel. De afstand van de uitbreiding tot de oorspronkelijke voorgevel bedraagt 110mm.*
4. de uitbreiding niet zodanig is dat woningsplitsing via eenvoudige bouwkundige ingrepen mogelijk wordt;
  - a. *de uitbreiding maakt geen toekomstige woningsplitsing mogelijk.*



5. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
- a. *dit punt dient te worden toegelicht in een landschappelijke inpassing.*

Artikel 5.4.2:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - a. *ons inziens leidt het straatbeeld niet onder deze aanbouw. Zie ook sub 2. hierboven*
- b. de milieusituatie;
  - a. *de aanbouw is bestemd voor de functie wonen en zal om die reden dan ook geen nadelige invloed hebben op de milieusituatie op of bij het perceel.*
- c. de verkeersveiligheid;
  - a. *de aanbouw is bestemd voor de functie wonen en zal om die reden dan ook geen nadelige invloed hebben op de verkeersveiligheid op of bij het perceel.*
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - a. *de aanbouw is bestemd voor de functie wonen en zal om die reden dan ook geen nadelige invloed hebben op de aangrenzende gronden.*
- e. de sociale veiligheid.
  - a. *de aanbouw is bestemd voor de functie wonen en zal om die reden dan ook geen nadelige invloed hebben op de sociale veiligheid op of bij het perceel.*

## 2. Tuinhuis / overkapping (2018)

Dit bijgebouw is opgericht buiten het bouwvlak. Dit is in het bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom wordt er voor dit bijgebouw aanspraak gedaan op het gemeentelijk beleid 'Planologische kruimelgevallen onder WABO 2019'. Conform artikel 4 Lid 1 en artikel 2 dient aan een aantal voorwaarden voldaan zijn:

Artikel 2:

Bij het toepassen van dit beleid houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende algemene uitgangspunten:

- a. 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;
  - a. *De aanbouw kijkt alleen qua positie af van het bestemmingsplan. Verder past het stedenbouwkundig in het bestemmingsplan. De bebouwing heeft geen invloed op het straatbeeld en derhalve geen invloed op de stedenbouwkundige uitstraling van het perceel.*
- b. er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan;
  - a. *Gezien de ligging van de bebouwing leidt deze niet tot een verkeersonveilige situatie. De bebouwing heeft ook geen verkeer aantrekkende werking op de omgeving.*



- c. er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;
- a. Dit bouwwerk heeft geen invloed op parkeermogelijkheden op eigen terrein. Deze is overigens ruim voorzien op het terrein.*
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- a. Het bouwwerk heeft als functie; 'tuinhuis/tuinberging' en is derhalve niet bedoeld voor het verblijven van personen. Het is dus geen zgn. gevoelige functie en heeft derhalve ook geen nadelige invloed op belangen van derden. Ook inbreuk van eventuele privacy is niet aan de orde.*
- e. een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m<sup>2</sup>
- a. Hieraan is met de bestaande woning ruimschoots aan voldaan*
- f. bij een onzelfstandige wooneenheid heeft een woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte van 15 m<sup>2</sup>. Een dergelijke woonruimte is bedoeld voor één persoon, bij elke extra persoon dient de woonruimte met 5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, deze hoeft niet inpandig te zijn.
- a. nvt*
- g. er dient met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is.
- a. Deze dient te worden opgesteld tussen aanvrager en de gemeente.*
- h. omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden;
- a. Het bouwwerk heeft als functie; 'tuinhuis/tuinberging' en is derhalve niet bedoeld voor het verblijven van personen en/of uitvoeren van werkzaamheden. Er is dus geen risico voor het ontstaan van onevenredige belemmering van bedrijfsactiviteiten.*
- i. er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;
- a. Het bouwwerk heeft als functie; 'tuinhuis/tuinberging' en is derhalve niet bedoeld voor het verblijven van personen en/of uitvoeren van werkzaamheden. Er is dus geen risico voor het ontstaan het milieuhinder.*
- j. 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;
- a. Het bouwwerk heeft als functie; 'tuinhuis/tuinberging' en is derhalve niet bedoeld voor het verblijven van personen. Het is dus geen zgn. gevoelige functie. Er vindt ook geen verandering van functie of activiteiten plaats. O.i. heerst er een goed woonklimaat op het perceel en deze bebouwing draagt daar aan bij.*
- k. afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd;
- a. het hemelwater van deze bebouwing is afgekoppeld van het riool en wordt geïnfiltreerd op eigen terrein.*
- l. van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven;
- a. O.i. is het handhaven van de beoogde bebouwing voorstelbaar. Hiervoor wordt verwezen naar de overige punten in deze motivatie.*



Artikel 4 lid 1:

- b. het een uitbreiding betreft van een reeds positief bestemd gebouw;
  - a. *nvt*
- c. dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering dan wel vergroting van het woongenot;
  - a. *dit bijgebouw draagt bij aan meer woongenot. Het bouwwerk heeft als functie; tuinberging en terrasoverkapping.*
- d. dit niet leidt tot de oprichting van een nieuw bedrijf, maatschappelijk voorziening e.d.;
  - a. *dit bijgebouw kan, gezien de aard van het bouwwerk, geen functie vervullen dan alleen bovenstaande functie.*
- e. er voldoende parkeerplaatsen gehandhaafd blijven;
  - a. *Dit bouwwerk heeft geen invloed op parkeermogelijkheden op eigen terrein. Deze is overigens ruim voorzien op het terrein.*
- f. de uitbreiding niet groter is dan 50 m<sup>2</sup> bij een woning
  - a. *het grondvlak van de bebouwing bedraagt 57,2m<sup>2</sup>. Dit is strikt genomen een overschrijding van 7,2m<sup>2</sup>. O.i. is deze overschrijding voorstelbaar. Mede omdat de totale inhoud van de bebouwing onder de 1.300m<sup>3</sup> blijft.*
- g. de uitbreiding niet groter is dan 100 m<sup>2</sup> bij een niet-woonfunctie
  - a. *nvt*
- h. bij een woning mag door de aanvraag de inhoud van het totaal aan woning inclusief bijgebouwen niet meer gaan bedragen dan de inhoud genoemd in de binnenplanse afwijkbepalingen voor woningen in de desbetreffende bestemming van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert.
  - a. *Zie sub e.*
- i. de goothoogte van de uitbreiding niet meer dan 3,2 m. bedraagt;
  - a. *de goothoogte bedraagt +/-2,8m*
- j. de nokhoogte van de uitbreiding niet meer dan 5 m. bedraagt;
  - a. *de nokhoogte bedraagt +/- 4,0m*
- k. het gebouw dient een minimale dakhelling van 12 graden te hebben
  - a. *de dakhelling bedraagt +/- 26°*
- l. de voorgevelrooilijn in beginsel in acht wordt genomen.
  - a. *De voorgevelrooilijn wordt ruimschoots in acht genomen.*
- m. Het bijgebouw wordt opgericht op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.
  - a. *Het bijgebouw ligt op 5m uit de zijdelingse perceelsgrens.*
- n. er via inheemse beplanting een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt bereikt;
  - a. *dit punt is toegelicht in een landschappelijke inpassing.*
- o. er het dubbele aantal vierkante meters worden gesloopt dan dat er wordt gebouwd. De sloopmeters hoeven niet van dit perceel afkomstig te zijn, maar wel uit de eigen gemeente;
  - a. *Opdrachtgever heeft hier een overeenstemming bereikt met de eigenaar van het perceel aan de Nederweerdijk 30 in Meijel. Ondanks dat dit adres in Meijel gelegen is, is de gesloopte oppervlakte gelegen in de gemeente Nederweert. De overeenkomst is door [REDACTED] (van Bergs Advies) bevestigd middels een e-mail (dd. 01-08-2022) aan de gemeente en betreft 114m<sup>2</sup> (= 2 \* 57m<sup>2</sup>).*

- p. indien voor het perceel reeds eerder afgeweken is op grond van de Wet ruimtelijke ordening dan wel dit artikel, mag de maat genoemd in sub e en f van dit artikel niet overschreden worden;
- a. *nvt*

### 3. Garage (2021)

De garage in aanbouw is opgericht op minder dan 5,0m vanaf de zijdelingse erfgrrens. Conform artikel 5.2.3 sub. 1 is dit niet toegestaan. Deze afstand dient min. 5,0m te zijn. Echter onder artikel 5.4.1 sub a. mag deze afstand verkleind worden tot een afstand van 3,0m. Dit onder de volgende voorwaarden:

Artikel 5.4.1 sub a.:

1. deze kortere afstand vanwege bedrijfstechnische maatregelen noodzakelijk is;
  - a. *bedrijfstechnische redenen nvt. Om ervoor te zorgen dat de garage niet te kort op de woning komt te staan en daarmee de bereikbaarheid van het achtererf te zeer belemmerd wordt, zou de positie op 3,0m ideaal zijn.*
2. het perceel onvoldoende ruimte biedt om de bebouwing binnen 5 meter te realiseren;
  - a. *als sec naar de afmeting van het perceel zou gekeken worden, kun je concluderen dat deze afstand niet kritisch zou hoeven zijn. Echter de woning heeft een tamelijk breed front en dat maakt dat er in de breedte, naast de woning, beperkt ruimte is voor een bijgebouw. De garage dieper op het perceel naar achter leggen is geen optie, omdat deze dan buiten het bouwvlak zou komen te vallen. Op de plek waar de nieuwe garage wordt opgericht stond al een eerdere garage. Zie onderstaande afbeelding (bron: Google Earth 08-2018).*



Afbeelding 1: luchtfoto (Google Earth 08-2018)



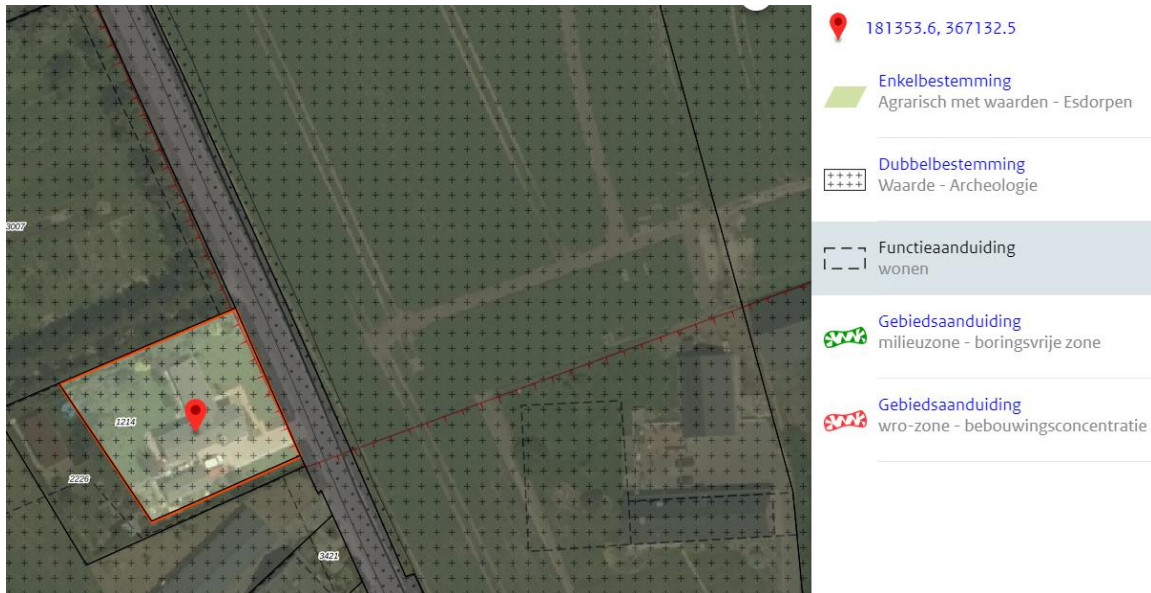
*Opdrachtgever wil graag de garage op dezelfde plek behouden en deze verbreden, gebruikmakend van het recht deze te mogen bouwen tot 3,0m vanaf de zijdelingse erfgrens. Elke andere positie zou, ofwel buiten het bouwvlak vallen ofwel een dominantere positie ten opzichte de woning innemen. Aan de rechterzijde van de woning is namelijk minder ruimte en ook planologisch (gezien de indeling van de woning) zou dit geen betere positie zijn.*

3. deze kortere afstand vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
  - a. mede gezien sub 2. Is dit bijgebouw planologisch aanvaardbaar.
4. de belangen van naburige percelen niet onevenredig worden geschaad;
  - a. strikt genomen kan een 'woonruimte' op minder dan 5,0m een belemmering zijn voor het naburige perceel met agrarisch functie. Echter dat kan voorkomen worden wanneer er expliciet verklaard wordt, dat de op te richten garage alleen als stallingsruimte gebruikt mag worden en dit in de toekomst dus niet alsnog als verblijfsruimte wordt ingericht. Bij deze benoemt opdrachtgever dat dit ook absoluut niet zijn intentie is. De garage wordt sec opgericht als stallingsruimte en zal dat ook blijven. In het verdere gebruik zal het naburige perceel geen enkele hinder ondervinden van de op te richten garage.

Note mbt bouwvlak:

De huidige positie van het bouwwerk valt buiten de functieaanduiding 'wonen' (bouwvlak). De gemeente schrijft in haar brief (2021-011687; 08 februari 2022) dat zij bereid is medewerking te verlenen aan zowel de afstand van 3,0m tot zijdelingse perceelsgrens (art. 5.4.1 sub a.) als het overschrijding van het bouwvlak (art. 5.4.1 sub e.).

De opdrachtgever is bereid om zijn bouwwerk te verplaatsen naar 3,0m, zodat deze binnen het bouwvlak komt te staan. De binnenplanse afwijking in artikel 5.4.1 sub e. is ons inziens daarmee niet aan de orde. Zie hiervoor onderstaande afbeeldingen (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) ter onderbouwing dat de garage met een afstand van 3,0m tot de zijdelingse grens, volledig in de functieaanduiding 'wonen' komt te staan.



Afbeelding 2: Funcieaanduiding wonen (ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 3: afstand 'wonen' tot zijdelingse erfgrans (ruimtelijkeplannen.nl)

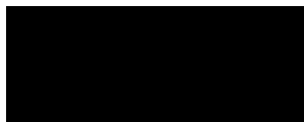


#### 4. Tot slot

Middels deze motivatie vragen wij, namens opdrachtgever, het bevoegd gezag medewerking te verlenen aan het legaliseren van zowel het tuinhuis als de aanbouw aan de woning en aan een omgevingsvergunning voor de garage. Daarbij wordt opgemerkt dat de opdrachtgever bereid is de garage te verplaatsen naar 3,0m vanaf de zijdelingse perceelgrens, alvorens hij de garage verder afbouwt. Daarmee kan er o.i. met een binnenplanse afwijking een omgevingsvergunning worden afgegeven.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,



Omschrijving bijlage:

Bijlage 1: situatietekening met aanwezige en toekomstige bebouwing (actueel)

Toelichting op bijlage 1:

Situatietekening (Bron: Google Earth) met daarop:

Geb.nr.:	code:	bebouwd Opp.:	Volume:	toelichting:
1	groen	176,8m <sup>2</sup>	632m <sup>3</sup>	woning + aanbouw
2	groen	57,2m <sup>2</sup>	205m <sup>3</sup>	tuinhuis/overkapping
3	blauw	86,9m <sup>2</sup>	347m <sup>3</sup>	beschouwde garage
4	rood	te slopen		
5	rood	te slopen		





Resumé:

Totaal volume aan hoofd- & bijgebouwen =  $632 + 205 + 347 = 1.184\text{m}^3$