



Aan het college van Burgemeester
en wethouders van de gemeente
Nederweert.
Postbus 2728
6030 AA NEDERWEERT

Datum 29 september 2022
Betreft **AANGEPAST DOCUMENT:** Doradopad 6
Vakantie/Recreatiewoning; aangepaste Motivatie n.a.v. brief dd.
16-08-2022/018418

Geacht college, beste [REDACTED]

Op het adres Doradopad 6 te Nederweert/Leveroy is een recreatiewoning met carport gelegen. In de bijlage is een situatietekening opgenomen over de precieze ligging van dit object.

Uit getuigenverklaring van inwoners (inmiddels tussen 80 en 85 jaar oud) die woonachtig waren in de directe omgeving (Mildert-Houtsberg) is gebleken dat een bedrijf uit Weert (Adriaans) een viertal houten chalets o.g. in de jaren 1962-1964 in de bossen tussen Mildert/Koolenhofweg, het Kanaal en de Houtsberg heeft opgericht.

Het bovengenoemde adres is hier een van de toentertijd gebouwde houten vakantiewoningen.

Het adres Doradopad 6 is toegekend, waarover Onroerend goed met overige belastingen zijn geheven en betaald. Verder zijn er nutsvoorzieningen aanwezig.

De aanvraag gaat over een carport, overkapping en aanbouw bij een bestaande recreatiewoning.



In uw brief van 8 juni 2022 onder het eerste gedachtestreepje wordt verwezen naar art 4 lid 1 van de bijlage II BOR en art. 2 en art. 4 uit het beleid van de gemeente Nederweert Planologische Kruimelgevallen.

Deze Algemene Maatregel van Bestuur is onderstaand integraal opgenomen in deze motivatie.

Artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet](#) waarbij met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet](#) van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,

b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;

De totale hoogte van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan is in onderhavig geval niet hoger dan 2,40 m1 resp. 2,55 m1 (t.b.v. de carport) hetgeen voldoet en vervolgens is de totale oppervlakte 62 m2 t.b.v. carport, overkapping en aanbouw. De eis cf. AMvB is niet meer dan 150 m2. Hieraan voldoet de op deze aanvraag betrekking hebbende bouwwerken als totaal; afzonderlijk zijn overkapping 19 m2, aanbouw 23 m2 en vrijstaande carport 20 m2 als oppervlakte.

Artikel 2. Algemene voorschriften

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;

b. er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan;

c. er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;

d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;

e. een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m²

f. 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.

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

h. omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden;

i. er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;

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;

k. afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd;

l. van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven;

De motivering per onderdeel (lid) kan aan de uitgangspunten als volgt positief geconcludeerd worden:

Artikel 2 lid a: uit stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking verleend worden aangezien het gebouw gelegen is in een volledig groen begroeide/beboste, ca. 35 m1 van de openbare weg gelegen situatie opgericht is geworden. Vanaf de openbare weg zijn de aangebouwde en vrijstaande bouwwerken achter de voorgevel rooilijn gelegen en nauwelijks zichtbaar.

Lid b: er kan geen onveilige verkeerssituatie ontstaan aangezien volledig op eigen terrein deze bouwwerken zijn opgericht die gelegen zijn achter de bestaande oprit, ver van de openbare weg.

Lid c: het bestaande terrein is voldoende groot om ruimschoots te voldoen aan de genormeerde parkeerbeleidseseisen.

Lid d: de belangen van derden zullen niet onevenredig worden aangetast, de bouwwerken zijn te midden op de kavel gelegen waarbij de afstanden tot de belendende percelen veel meer dan de eisen zijn.

Lid e: de oorspronkelijke recreatiewoning heeft een totale gebruiksoppervlakte van 46 m2.

Lid f: er is geen sprake van een (on)zelfstandige woning. De aanvraag heeft betrekking op legalisatie van aangebouwde c.q. vrijstaande bouwwerken aan een bestaande recreatiewoning.

Lid g: planschade is in onderhavige situatie uit te sluiten.

Lid h: er is geen sprake van belemmering van omliggende bedrijven.

Lid i: milieuhinder naar derden zal niet ontstaan door deze activiteit aangezien er geen milieubelastende activiteiten worden/zijn opgericht.

Lid j: een goed woon-en leefklimaat wordt ter plaatse zowel bovengronds als ondergronds gewaarborgd.

Lid k: het afstromend hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd; zie ook het Landschappelijk Inpassingsplan.

Lid l: er behoeft niet afgeweken te worden door specifieke omstandigheden.



Per e-mail van 14 oktober 2020 heeft de gemeente Nederweert aangegeven dat zij in beginsel medewerking wil verlenen aan vergunningverlening(legalisering) voor de aanbouw van de badkamer/slaapkamer aan de recreatiewoning, de overkapping aan de voorzijde (westzijde) van de recreatiewoning en de carport. De voorwaarden daarvoor zijn dat alle overige bebouwing en caravans verwijderd worden. Hieraan is inmiddels gevolg gegeven zoals de bijgevoegde foto's op pagina 7 en 8 bevestigen.

In de mail van 18 mei 2021 heeft ██████████ aangegeven dat medewerking kan worden verleend aan legalisering van erfverharding bestaande uit het pad naar de recreatiewoning en de verharding direct aansluitend en aan de terreinafscheiding. Voor de motivatie hieromtrent wordt verwezen naar de bijgevoegde Landschappelijke Inpassing bij de eerdere indiening van deze motivatie en de tekst op pagina 9 van deze motivatie.



Artikel 4. Bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van de realisatie van een bijbehorend bouwwerk of de vergroting van een hoofdgebouw buiten de bebouwde kom in onderstaande gevallen

Lid 1

Voor het bouwen van bijgebouwen of het uitbreiden van hoofdgebouwen gelden de volgende voorwaarden

- a. het een uitbreiding betreft van een reeds positief bestemd gebouw;*
- b. dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering danwel vergroting van het woongenot;*
- c. dit niet leidt tot de oprichting van een nieuw bedrijf, maatschappelijk voorziening e.d.;*
- d. er voldoende parkeerplaatsen gehandhaafd blijven;*
- e. de uitbreiding niet groter is dan 50 m² bij een woning*
- f. de uitbreiding niet groter is dan 100 m² bij een niet-woonfunctie*
- g. 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 binnenplankse afwijkbepalingen voor woningen in de desbetreffende bestemming van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert*
- h. de goothoogte van de uitbreiding niet meer dan 3,2 m. bedraagt;*
- i. de nokhoogte van de uitbreiding niet meer dan 5 m. bedraagt;*
- j. het gebouw dient een minimale dakhelling van 12 graden te hebben*
- k. de voorgevelrooilijn in beginsel in acht wordt genomen.*
- l. Het bijgebouw wordt opgericht op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens.*
- m. er via inheemse beplanting een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt bereikt;*
- n. 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;*
- o. 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;*

Lid 2

Voor overkappingen, geen gebouw zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. nokhoogte niet meer dan 5 meter*
- b. goothoogte niet meer dan 3,2 meter*
- c. de overkapping minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, met uitzondering van:*

- *een carport die 0,5 meter voor danwel 0,5 meter achter de voorgevel mag worden opgericht.*
- *een afdak boven een voordeur dat maximaal 1,5 m voor de voorgevel mag worden opgericht*
 - *mits de afstand van het afdak tot de naar de weg gekeerde begrenzing van de bestemming minimaal 3 meter bedraagt*
 - *de breedte van het afdak niet meer dan 2 m bedraagt*
 - *de hoogte van het afdak niet groter is dan 3,5 m*

- d. de overkapping is noodzakelijk voor de vergroting van het woongenot dan wel voor een goede bedrijfsvoering;*



- e. het bebouwingspercentage van het achtererfgebied bedraagt max 50% bij andere bestemmingen dan agrarische bedrijven*
- f. oppervlakte niet groter dan 50 m²*
- g. de overkapping wordt opgericht op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens.*
- h. 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 f van dit artikel niet overschreden worden;*

- i. Er via inheemse beplanting een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt bereikt*

Zowel binnen de algemene voorschriften (art. 2) als de bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom (art.4) voldoen de opgerichte bouwwerken aan deze beleidsregels. We vragen dan ook aan het college om af te wijken op grond van bovenstaande om vergunning te verlenen voor de aanbouw, de aangebouwde als de vrijstaande overkapping.

In tegenstelling tot de vorige motivatie waarop geanticipeerd werd op het feit dat de bouwwerken vergunningsvrij zouden zijn is hiermede achterhaald en gecorrigeerd.

De goot- en nokhoogte, de dakhelling en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (meer dan 5 m¹) voldoen aan de gestelde voorwaarden; zie bijgevoegde situatie- en bouwkundige tekening. Hiermede is voldoende gemotiveerd dat binnen de planologische kruimelgevallenregeling het college kan afwijken om de aangevraagde Omgevingsvergunning te verlenen.



In de mail van 14-10-2020 heeft dhr. Beunen aangegeven dat medewerking verleend kan worden aan het bouwwerk vakantie/recreatiewoning incl. aanbouwen en carport.

Voorwaarde daarvoor is dat overige bebouwing: een tijdelijke caravan, schuilgelegenheid en enkele overige kleine bouwwerken verwijderd worden.

Inmiddels zijn deze bouwwerken verwijderd. Zie onderstaande foto's waaruit blijkt dat alle bouwwerken op het perceel zijn verwijderd (m.u.v. de recreatiewoning, de overkapping, de carport en de erfafscheiding).



Voor



Voor



Na



Voor



Na



Voor



Na



Voor



Na



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De aanwezige verharding van de toegangspoort tot aan de recreatiewoning incl. terras en de aanwezige erfafscheiding zijn ter vervanging van sinds de zeventiger jaren aanwezige trottoirtegels en puntdraad afrastering. Vanwege de Kwaliteitsbijdrage die noodzakelijk zijn in de bestemming Natuur, is een Inpassingsplan opgesteld door een deskundige welk als bijlage is toegevoegd. Het geheel is diervriendelijk gemaakt, en de flora en fauna krijgt maximaal aandacht. Zie bijgevoegde rapportage en situatietekening met details inzake de Landschappelijke Inpassing.

Motivatie waaruit blijkt dat de erfverharding geen onevenredige afbreuk doet aan de natuur- en/of landschappelijke waarden van de gronden en een positieve bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkeling van de ecologische structuur;

Motivatie opgesteld door ██████████ landschapsarchitect:

- *De erfverhardingen maken al voor een langere periode deel uit van het landschap en doen hiermee geen onevenredige afbreuk aan het landschap. Het betreft een element-verharding met ruime voegbreedtes waarin water kan plaatselijk kan infiltreren. Daarnaast is er geen sprake van een riool / waterafvoersysteem dat het hemelwater van het erf afvoert. Al het hemelwater infiltreert op het eigen perceel.*
- *De elementverharding vormt een kleinschalig ecosysteem en huisvest wormen en andere insecten en draagt daarmee bij aan de diversiteit van de ecologische structuur.*

Een motivatie waaruit blijkt dat de erfafscheiding geen onevenredige afbreuk doet aan de natuur- en/of landschappelijke waarden van de gronden en een positieve bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkeling van de ecologische structuur;

Motivatie opgesteld door Peter de Bie, landschapsarchitect:

- *De erfafscheiding omsluit de aaneengesloten percelen en worden deels begroeid door klimplanten en worden doorwoekerd met heesters. Hiermee zijn er kleinschalige, verticale ecosystemen ontstaan die een foerageer, verblijf- en broedplaats vormen voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. In de hekwerken zijn ruimschoots voldoende fauna passages aangebracht zodat het voor de fauna mogelijk is de hekwerken te passeren en de migratie van dieren niet belemmerd wordt. Door de hekwerken wordt derhalve geen onevenredige afbreuk gedaan aan de natuur- en/of landschappelijke waarden.*

Enkele foto's van de gerealiseerde fauna passages:





BOUWBESLUIT

Er is sprake geweest van een verbouwing van de recreatiewoning. Dit was echter geen "ingrijpende verbouwing", dus de opgerichte bouwwerken dienen te voldoen aan het rechtens verkregen niveau. Dat is het niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk.

De recreatiewoning is zo'n 60 jaar geleden gebouwd. Toen waren er nog geen minimale eisen voor wat betreft de isolatie, ventilatie, daglicht, enz. voor de bouw van een recreatiewoning. Dat houdt in dat de betreffende bouwwerken uit deze motivatie moeten voldoen aan het minimumniveau voor bestaande bouw. E.e.a. wordt verder onderbouwd op onderstaande pagina's.

- **ISOLATIE**

Er dient te worden voldaan aan het van rechtens verkregen niveau voor zover dat niet lager is dan Rc waarden van 1,4 m²K/W voor uitwendige scheidingsconstructies.

Op bijgevoegd energielabel is te lezen dat de recreatiewoning extra is geïsoleerd en dat de ramen zijn voorzien van dubbel glas. Rc-waarden zijn minimaal 1,4 m²K/W. Hiermee wordt voldaan aan bovenstaande eis.



In deze beluchtingsgaten is te zien dat de woning geïsoleerd is met steenwol.



Het dakvenster in de slaapkamer is voorzien van dubbel glas.



- **CONSTRUCTIE**

De bouwwerken voldoen aan de gestelde voorwaarden uit de NEN 8700, Constructieve veiligheid van een bestaand bouwwerk.

Fundering recreatiewoning: betonnen fundering op staal, afmeting 400x250 mm (bxh) op vaste grondslag

Wanden: houten stijl-en regelwerk 46x96 mm, voldoende stabiel en stijf uitgevoerd.

Kapconstructie: houten gordingen 70x170 mm.

Funderingspoeren overkappingen: betonnen poeren, 400x400x400 mm op vaste grondslag

Kolommen: hardhouten kolommen 115x115 mm.

Dakconstructie: houten gordingen/balklaag 70x170 mm.

- **VENTILATIE**

De recreatiewoning voldoet aan het van rechts verkregen niveau van het bouwbesluit met als minimum het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk.

De ventilatiecapaciteit mag bepaald worden volgens NEN 8087.

De minimale ventilatiecapaciteit voor een verblijfsruimte in een logiesfunctie in bestaande bouw is 6,4 dm³/s per persoon. Dit houdt in dat er in de woonkamer en slaapkamer een minimale eis is van 6,4 dm³/s x 2 personen = 12,8 dm³/s per ruimte.

De minimale ventilatiecapaciteit voor de keuken is 21 dm³/s. Toevoer van deze ventilatie komt vanuit de woonkamer, dus daar moet minimaal 21 dm³/s i.p.v. 12,8 dm³/s worden toegevoerd.

De minimale ventilatiecapaciteit voor de badkamer is 14 dm³/s. Toevoer van deze ventilatie komt vanuit de slaapkamer (via doorstroomvoorzieningen, de binnendeuren), dus in de slaapkamer moet minimaal 14 dm³/s i.p.v. 12,8 dm³/s worden toegevoerd.

Omdat voor bestaande bouw geen voorschriften zijn gegeven voor thermisch comfort, regelbaarheid en stand van de toevoercomponenten mag voor het bepalen van de ventilatiecapaciteit in een bestaande situatie uitgegaan worden van volledig geopende ramen en deuren. De woonkamer en slaapkamer hebben beiden voldoende geheel te openen ramen en deuren zodat hier ruimschoots aan wordt voldaan.

De afvoer in de keuken (21 dm³/s) en badkamer (14 dm³/s) wordt gerealiseerd middels mechanische buisventilatoren. ***Deze zullen binnenkort gerealiseerd worden.***



- **DAGLICHT**

Het bouwbesluit stelt geen eisen aan het minimale daglichtoppervlakte van de ramen.

- **BRANDVEILIGHEID**

De recreatiewoning is 1 brandcompartiment. In de hal hangt een rookmelder, deze is echter niet verplicht omdat vanuit beide verblijfsruimte rechtstreeks naar buiten gevlucht kan worden. In de keuken is een sproeischuimblusser van 6 liter geplaatst.

Alle toegepaste materialen, de draagconstructie met houten regelwerk en houten delen, hebben een minimale brandklasse van brandklasse D en een rookklasse van S2.

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag Omgevingsvergunning is toegevoegd, daarin zijn de volgende onderdelen meegenomen:

- Bouwen, overig bouwwerk bouwen
- Handelen in strijd met de Ruimtelijke Ordening
- Bouwen, Erf- of perceelafscheiding plaatsen
- Werk of werkzaamheden uitvoeren (verhardingen)

Namens de heer van Helvoirt vraagt ondergetekende hierbij uw medewerking tot het verlenen van de Omgevingsvergunning, waarvan de bijlagen als geheel een onderdeel vormen.

Met vriendelijke groet,

Namens [REDACTED],

Salemans Omgevingsontwikkeling en Bouwbegeleiding
[REDACTED]



BIJLAGE



Rijksoverheid

Energie label woning

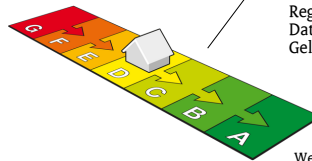
Doradopad 6
6091PZ Leveroy

BAG-ID: 0946010000215105

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label D

Registratienummer 499455113
Datum van registratie 09-07-2020
Geldig tot 09-07-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Breuers & Cobelens
Examnummer 49734
KvK nummer 67710085

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.