

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

Telefoon (0475) 49 44 07  
Fax (0475) 49 23 63  
E-mail [REDACTED]@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: 21 oktober 2022  
Betreft: Aanvraag omgevingsvergunning verbouwen van de  
bedrijfswoning, [REDACTED] Nederweert

Behandeld door: [REDACTED]  
Kenmerk: BO-2022-005939

Geachte College,

Hierbij ontvangt u, mede namens van Aert – van Ooij B.V., gevestigd aan Booldersdijk 10 (6031 PK) te Nederweert, een begeleidend schrijven behorende bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de bedrijfswoning waarbij overschrijding van het bouwvlak plaats vindt op de locatie [REDACTED] (6031 PK) in Nederweert. De bedrijfswoning wordt gebruikt als een woning, bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is.

#### **Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening**

De verbouwing van de bedrijfswoning en daarmee gepaard gaande overschrijding van het bouwvlak past niet binnen de regels van de ter plaatse vigerende bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' en de daarop volgende herzieningen. De uitbreiding is in strijd met artikel 4.2.1 waarin gesteld wordt dat gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden. Om de verbouwing van de bedrijfswoning mogelijk te maken is het noodzakelijk dat hiervoor een omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' wordt verleend. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels, en het toestaan om de begrenzing van het op de verbeelding aangeduide bouwvlak te overschrijden in artikel 4.4.1 lid b, waarbij voldaan dient te worden aan onderstaande voorwaarden:

- Een doelmatige bedrijfsvoering overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk maakt;  
*De verbouwing van de bedrijfswoning heeft geen betrekking op een doelmatige bedrijfsvoering. Deze voorwaarde is niet van toepassing.*
- Overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak en slechts éénmalig tijdens de planperiode;  
*De overschrijding van het bouwvlak bedraagt niet meer dan 10% van het bestaand bouwvlak. Er wordt een nieuwe buitenmuur geplaatst om de bedrijfswoning beter te kunnen isoleren. Hierdoor treedt een overschrijding van het bouwvlak, over een breedte van ca 7 cm, op. Er is nog geen gebruik gemaakt van deze afwijkingsbepaling. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
- Aanwezige landschapswaarden niet in onevenredige mate worden geschaad;  
*Aanwezige landschapswaarden spelen op deze locatie geen rol. De locatie ligt in een open gebied met gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'. Het gebied blijft een open gebied na verbouwing van de bedrijfswoning. Er wordt gezien de omvang en situering van de verbouwing geen afbreuk gedaan aan landschappelijke waarden.*

- De bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;  
*Er wordt een nieuwe buitenmuur geplaatst om de bedrijfswoning beter te kunnen isoleren. De omliggende (agrarische) bedrijven ondervinden geen hinder in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden door de overschrijding (bij het verbouwen van de bedrijfswoning) van ca. 7 cm van het bouwvlak. Er wordt geen gevoelig object toegevoegd. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
- Uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;  
*Een bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht gezien de minimale overschrijding van het bouwvlak ter plaatse van de bedrijfswoning.*
- 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;  
*De minimale overschrijding maakt het inzicht in een verbetering van de omgevingskwaliteit niet noodzakelijk. De bedrijfswoning is landschappelijk ingepast. Tevens worden voorzieningen getroffen om mogelijk overlast door hemelwater te voorkomen.*
- Het woon- en leefklimaat niet worden aangetast;  
*Op de locatie wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd. Het woon- en leefklimaat wordt door de verbouwing van de bedrijfswoning niet aangetast. De milieukwaliteit in de nabije omgeving blijft ongewijzigd. Omwonenden hebben hierdoor geen beperkingen. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

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 3.4.2 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert, en de daarop volgende herziening):'

- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld;  
*De afwijking heeft betrekking op de verbouwing van de bedrijfswoning. Hierbij treedt een overschrijding van het bouwvlak met een breedte van ca. 7 cm op. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;  
*De afwijking heeft betrekking op de verbouwing van de bedrijfswoning. Hierbij treedt een overschrijding van het bouwvlak met een breedte van ca. 7 cm op. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de sociale veiligheid;  
*De verbouwing van de bedrijfswoning heeft geen invloed op de sociale veiligheid. De locatie is niet openbaar toegankelijk, er is geen onevenredige aantasting van de sociale veiligheid. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;  
*De direct aangrenzende gronden, betreffen de gronden behorende bij de bedrijfswoning. Er vindt door de minimale overschrijding geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.*

Met vriendelijke groet,

