

Gemeente Nederweert. Postbus 2728 6031VR Nederweert

Weert, 19-09-2022

Betreft: Ruimtelijke motivering afwijking bestemmingsplan m.b.t. het bouwvlak.

Geachte,

Namens mijn opdrachtgever Fam. ██████████ die voornemens zijn te gaan bouwen op kavel 5 op het plan Hoebenakker Noordwest te Nederweert. Sectie Y nr: 1430, zouden we graag willen afwijken van het bestemmingplan.

Het vigerende bestemmingsplan "Hoebenakker Noordwest 2022" staat niet toe om te bouwen buiten het bouwblok. Gezien de vorm van het kavel en de wens van de opdrachtgever om levensloopbestendig te bouwen zouden we hier graag van af willen wijken.

de woning is qua omvang en locatie op het kavel zo gesitueerd dat het aan de achterzijde door het bouwvlak steekt.

Dit is in het vooroverleg niet naar voren gekomen, maar hier is ons op gewezen bij de aanvraag omgevingsvergunning. We kunnen hier helaas niet meer op terug komen aangezien alle rapporten reeds gemaakt zijn. Indien we een wijziging in de tekening doorvoeren, dienen alle rapporten (constructie, BENG, MPG enz.) weer overnieuw gemaakt te worden.

We zouden graag gebruik willen maken van het gemeentelijk "beleid planologische gevallen onder de Wabo 2019" hierin moeten we voldoen aan artikel 3 lid 1 en artikel 2.

Hieronder de onderbouwing dat we hieraan voldoen.

Artikel 3. Bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde.

Lid 1.

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen of het uitbreiden van het hoofdgebouw van een woning gelden de volgende voorwaarden:

- a) het aantal woningen niet toeneemt, behalve in het geval van huisvesting in verband met mantelzorg;
- b) de totale oppervlakte van de bijgebouwen niet meer dan 100 m² bedraagt;
- c) de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 3,5 m. bedraagt;
- d) de nokhoogte van een bijgebouw niet meer dan 6 m. bedraagt;
- e) het bijgebouw wordt gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens danwel minimaal 1 meter daaruit;
- f) het bijgebouw minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning wordt gebouwd;
- g) Het bebouwingspercentage van het achtererfgebied bedraagt max 50%

Hierbij de onderbouwing per voorwaarden;

- a) Woningaantal blijft het zelfde. Nvt.
- b) Total oppervlakte bijgebouwen nu aanwezig: 98,51m²
- c) Artikel van toepassing op bijgebouw, dit betreft een hoofdgebouw daarom nvt.
- d) Artikel van toepassing op bijgebouw, dit betreft een hoofdgebouw daarom nvt.
- e) Artikel van toepassing op bijgebouw, dit betreft een hoofdgebouw daarom nvt.
- f) Artikel van toepassing op bijgebouw, dit betreft een hoofdgebouw daarom nvt.
- g) Huidige bebouwingspercentage achtererfgebied: 20,85%

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;

Hierbij de onderbouwing per voorwaarden;

- a) Het betreft een verlenging van het hoofdgebouw in zijn volledige vorm. Er zijn geen verspringingen waardoor de hoofdmassa verstoord wordt.
- b) Inrit als bestaand, hierin wordt niets gewijzigd en is derhalve niet van toepassing
- c) Parkeerbeleid vlg. CROW-publicatie182. Het betreft 1 woning, volgens de norm moeten hiervoor 2 parkeergelegenheden worden voorzien. Het plan voldoet hieraan.
- d) Verlenging van de hoofdbouw heeft verder geen nadelige gevolgen voor omwonende. Gezien de massa direct achter de hoofdbouw ligt op een afstand van meer dan 3m¹.
- e) Gebruiksoppervlakte woning bedraagt: 204,94m² dus voldoet
- f) NVT
- g) NVT
- h) NVT
- i) NVT
- j) Geen nadelige gevolgen voor een goed woon- en leefklimaat derhalve nvt.
- k) Reeds opgenomen in plan, zie 403-A5-B4-C1- [REDACTED] -Nederweert-Blad-2
- l) Zie brief gemeente d.d. 12 augustus 2022

Middels deze onderbouwing van de benodigde artikelen zouden we graag vernemen of een dergelijk afwijking mogelijk is.

Mochten hierover nog vragen zijn, dan vernemen we deze graag.

Met vriendelijke groet,

Fam. [REDACTED]
[REDACTED]
6004KL Weert

Steven Palmen Teken- en Adviesbureau
Tromplaan 140, 6004ES Weert
Email: [REDACTED]@stevenpalmen.nl
Telefoon: 0495-852474