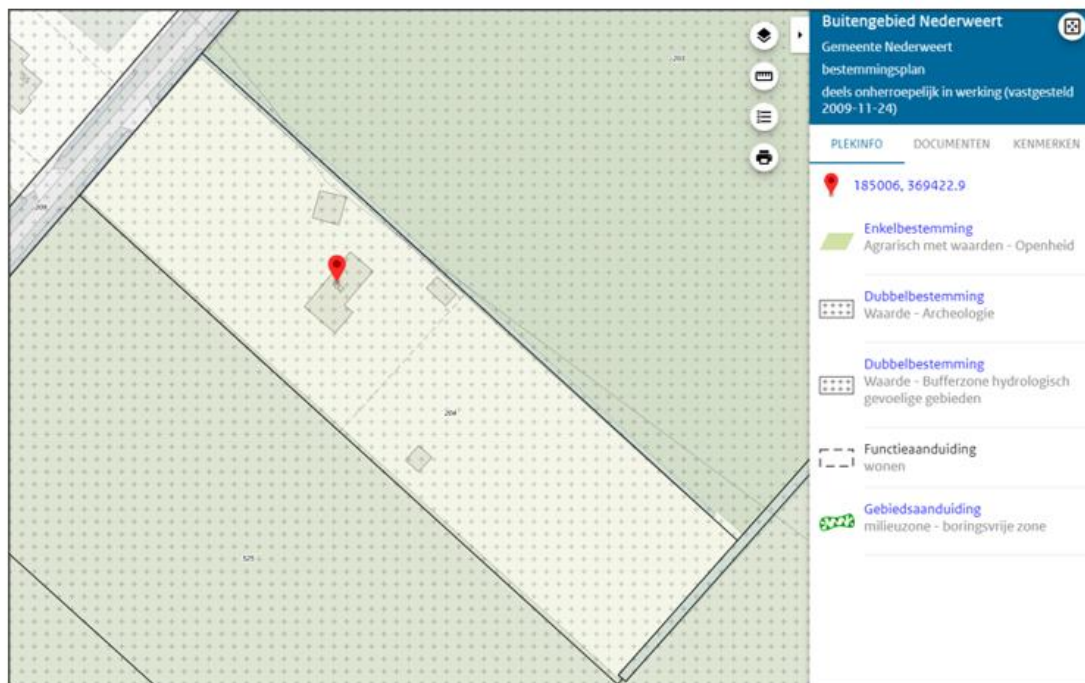


## Ruimtelijke motivering Plattepeeldijk 32 te Ospel (versie 06112022)

Deze ruimtelijke motivering maakt onderdeel uit van een recent aangevraagde omgevingsvergunning op bovengenoemde locatie. Deze aanvraag voorziet in het herbouwen van een bestaand bijgebouw voor hobby/opslag bij de bestaande woonfunctie aldaar. Verder wordt de inhoud van een ander bestaand bijgebouw verkleind en het bijgebouw helemaal achter op het perceel wordt geheel gesloopt. Hierna samengevat: het bouwplan.

### Bestemmingsplan

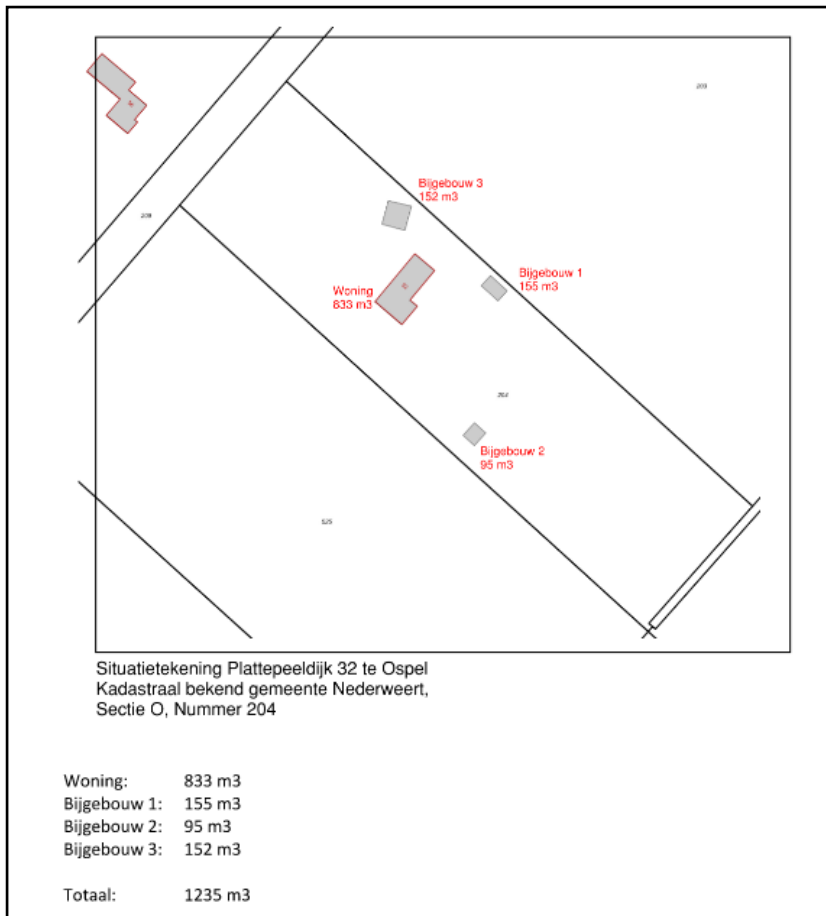
De gronden waarop het bouwplan betrekking heeft zijn gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' en hebben hierin (onder meer) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Openheid' en de functieaanduiding 'Wonen'.



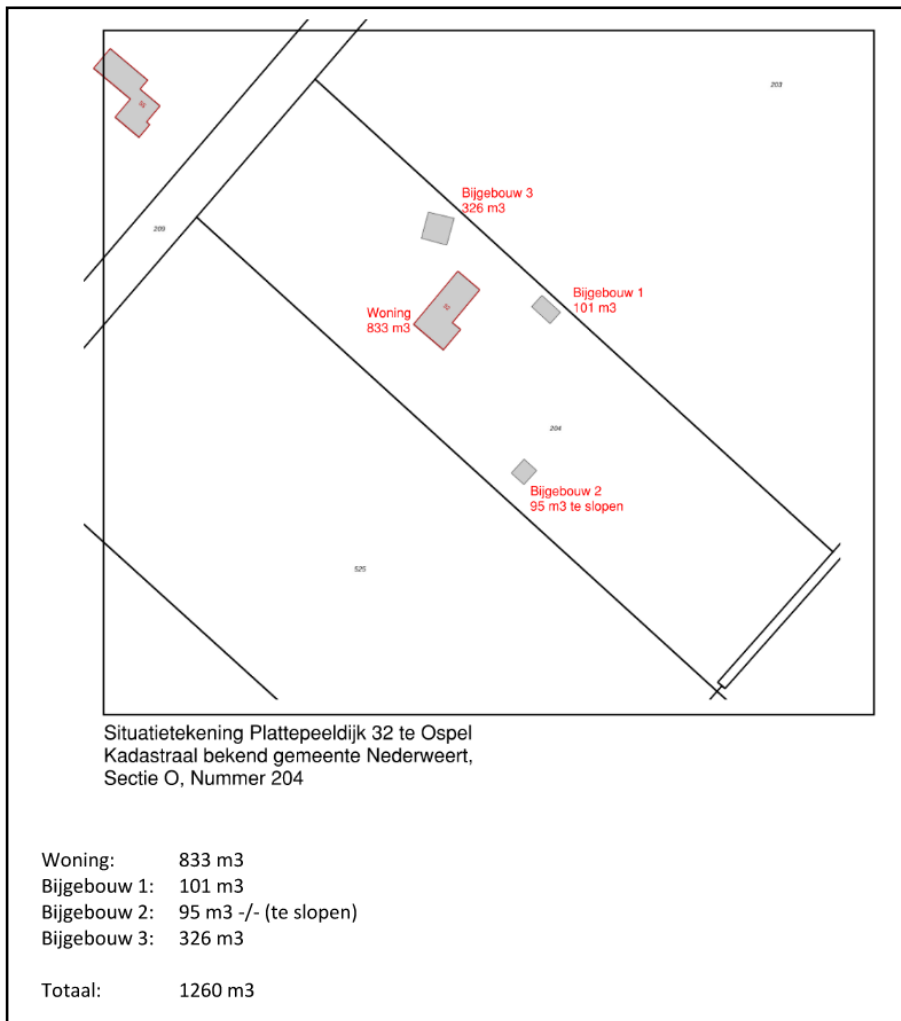
Uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl

Gebleken is dat het bouwplan op enkele punten in strijd is met de planregels van dit bestemmingsplan. De strijdigheden betreffen:

1. De afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 5 m te bedragen (artikel 7.2.3 lid 1). Het bouwplan voorziet in een bijgebouw gelegen op een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens;
2. De inhoud van de woning inclusief bijgebouwen mag maximaal 950 m<sup>3</sup> bedragen (artikel 7.2.3 lid 1). In de bestaande situatie bedraagt deze inhoud al 1235 m<sup>3</sup>:



Het bestaande bijgebouw van 152 m<sup>3</sup> wordt gesloopt en herbouwd met een nieuwe inhoud van 326 m<sup>3</sup>. Bijgebouw 1 wordt verkleind met 54 m<sup>3</sup> en bijgebouw 2 wordt geheel gesloopt. Na uitvoering van het bouwplan bedraagt de totale omvang van de bebouwing op het perceel 1260 m<sup>3</sup>:



### **Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden**

(1) Het geldende bestemmingsplan heeft in artikel 7.4.1 lid a een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens kan worden verkleind naar 3 m onder voorwaarden dat:

1. deze kortere afstand vanwege bedrijfstechnische maatregelen noodzakelijk is;
2. het perceel onvoldoende ruimte biedt om de bebouwing binnen 5 meter te realiseren;
3. deze kortere afstand vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
4. de belangen van naburige percelen niet onevenredig worden geschaad.

Uit de volgende toelichting blijkt dat het bouwplan kan voldoen aan deze voorwaarden.

Ad 1:

Er is geen sprake van een bedrijfsgebouw en/of bedrijf waardoor er ook geen bedrijfstechnische noodzaak kan bestaan. Deze afwijkingsvoorwaarde is daarom niet van toepassing.

Ad 2:

Er is sprake van een bestaande perceelsinrichting met bestaande verhardingen, erfbeplanting en groen. Het nog verder van de perceelsgrens herbouwen van het bijgebouw leidt tot een onevenredige afbreuk van de bestaande perceelsinrichting. Te meer omdat het bestaande bijgebouw nog dicht bij de perceelsgrens is gelegen, nl. op 2,5 m. Dit bijgebouw werd op 14 oktober 1980, onder kenmerk BV-80-377 vergund als garage/berging:



Uitsnede vergunningstekening  
d.d. 14 oktober 1980  
Kenmerk BV-80-377

Ad 3:

Het te herbouwen bijgebouw is gelegen op ruim 50 m afstand vanaf de openbare weg. Door de aanwezige erfbeplanting is het bijgebouw niet of nauwelijks waarneembaar vanaf de openbare weg. Het stedenbouwkundig beeld blijft na herbouw gelijk aan de bestaande situatie.

Ad 4:

Het te herbouwen bijgebouw wordt op nagenoeg dezelfde plek herbouwd. Afstanden tot de openbare weg, perceelsgrenzen en naburige percelen blijven nagenoeg gelijk en zijn erg ruim bemeten. De belangen van de naburige percelen worden hierdoor niet onevenredig geschaad. Al is het maar omdat het bijgebouw wordt herbouwd op een grotere afstand tot de perceelsgrens dan bestaand aanwezig.

(2) Het geldende bestemmingsplan heeft in artikel 7.4.1 lid j een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee de inhoud van de woning inclusief de bijgebouwen kan worden vergroot naar 1300 m<sup>3</sup> onder voorwaarden dat:

1. sprake is van een samenhangend geheel, waarbij de woning tezamen met de uitbreiding een eenheid dient te vormen;
2. de uitbreiding planologisch aanvaardbaar is;
3. de uitbreiding niet voor/aan de voorgevel van de woning plaatsvindt;
4. de uitbreiding niet zodanig is dat woningsplitsing via eenvoudige bouwkundige ingrepen mogelijk wordt;
5. op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

Gelet op de context van voornoemde afwijkingsvoorwaarden 1 t/m 4 moet worden vastgesteld dat deze is toegeschreven op verbouw/uitbreiding van de (bestaande) woning. Nu het bouwplan voorziet in het herbouwen van een bestaand vrijstaand bijgebouw kan gesteld worden dat deze afwijkingsvoorwaarden (1 t/m 4) niet van toepassing c.q. akkoord zijn.

In artikel 32.4 is, in relatie tot dit bouwplan, het navolgende bepaald:

#### *32.4 Ruimtelijke kwaliteit via het instrument kwaliteitsbijdrage*

##### *32.4.1 Algemeen*

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd medewerking te verlenen aan de in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen ontheffings- en wijzigingsregels, onder de voorwaarde, dat naast de reeds genoemde voorwaarden, tevens wordt voldaan aan de bepalingen omtrent het leveren van een kwaliteitsbijdrage, waarbij het gaat om de volgende doelstellingen en bijdragen.*

##### *32.4.6 Agrarisch met waarden - Openheid*

*Binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Openheid is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het behoud en versterken van de openheid van het landschap en zichtlijnen.*

*Deze doelstellingen kunnen worden bereikt door het inzetten van één of meer van de volgende maatregelen:*

- a. weghalen erfbeplanting;*
- b. accentueren overgang open-dicht d.m.v. beplanting;*
- c. realiseren of versterken van landschappelijke waarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders;*
- d. agrarisch natuurbeheer;*
- e. behoud en herstel cultuurhistorisch waardevolle panden;*
- f. vervangende nieuwbouw met hogere kwaliteit.*

In beginsel is het inzetten van 1 maatregel voldoende om de gewenste kwaliteitsbijdrage te creëren. De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan meerdere van bovengenoemde maatregelen.

Aanvullend op de twee bovengenoemde binnenplanse afwijkingsmogelijkheden is in artikel 7.4.2 nog een afwegingskader opgenomen. Hierin is bepaald dat de afwijkingsmogelijkheid alleen kan worden toegepast indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid.

Uit de volgende toelichting blijkt dat het bouwplan eveneens kan voldoen aan deze voorwaarden.

Ad a:

Het te herbouwen bijgebouw is gelegen op ruim 50 m afstand vanaf de openbare weg. Door de aanwezige erfbeplanting is het bijgebouw niet of nauwelijks waarneembaar vanaf de openbare weg. Van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld is geen sprake.

Ad b t/m e:

Het te herbouwen bijgebouw wordt op nagenoeg dezelfde plek herbouwd. Afstanden tot de openbare weg, perceelsgrenzen en naburige percelen blijven nagenoeg gelijk en zijn erg ruim bemeten. Van een onevenredige aantasting van de milieusituatie, verkeersveiligheid en sociale veiligheid is geen sprake. Noch worden gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden onevenredig aangetast. Wellicht worden deze gebruiksmogelijkheden zelfs vergroot nu het bijgebouw wordt herbouwd op een grotere afstand tot de perceelsgrens.

### **Conclusie**

Gelet op de inhoud van deze motivering bestaan er geen ruimtelijke bezwaren om met gebruikmaking van de geboden binnenplanse afwijkingsmogelijkheden medewerking te verlenen aan herbouw van het bijgebouw conform de gedane aanvraag omgevingsvergunning.