

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

Project: bedrijfswoning [redacted] Nederweert

Geachte lezer,

Ospel, 11-11-2022

Op onderhavig perceel gaan onze opdrachtgevers een nieuwe woning oprichten ter vervanging van de bestaande woning en schuur. Op dit perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert'.

Dakkapel achterzijde woning

Het gemeentelijk kruimelbeleid biedt mogelijk om de een dakkapel vergunbaar te maken. Deze zijn immers niet afgedekt met een kap met een helling van 12°.

Hierbij dient te worden voldaan aan:

Artikel 7

Oprichten dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw danwel de uitbreiding van bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard
Burgemeester en wethouders kunnen afwijken voor bouwwerken, geen gebouw zijnde in onderstaande gevallen:

Lid 1

Voor een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, mits:

a. de goot- en bouwhoogte van het gebouw niet wijzigen, tenzij deze hoogtes passend zijn in de aanwezige hoogtes van het straatbeeld

De goothoogte van de woning zal niet wijzigen door het aanbrengen van de dakkapel.

b. in het buitengebied gebouwd wordt met een kap met een dakhelling van minimaal 12 graden, tenzij bij een platte afdekking van een klein bedrijfsgebouw in het buitengebied (zoals een zeecontainer) deze of niet in het zicht ligt vanaf de openbare weg, of via afschermdende inheemse beplanting aan het zicht wordt onttrokken.

De woning ligt in het buitengebied van Nederweert, maar de dakkapel wordt opgericht aan de achterzijde van de woning en deze ligt dus niet in het zicht vanuit de openbare weg.

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 dakkapel draagt niet bij aan de nadelig effect op het stedenbouwkundig beeld.*

- b. er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan;
 - a. *Een dakkapel draagt niet bij aan een onveilige verkeerssituatie*
- c. er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;
 - a. *Hieraan wordt ruimschoots voldaan.*
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - a. *Er worden geen belangen van derden aangetast door het oprichten van een dakkapel*
- e. een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m²
 - a. *hieraan wordt ruimschoots voldaan*
- 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.
 - a. *nvt*
- g. er dient met de aanvrager een planschadeverhaalovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is.
 - a. *planschadeverhaalovereenkomst dient te worden opgesteld door de gemeente.*
- h. omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden;
 - a. *er wordt geen enkel bedrijf onevenredig belemmerd door het oprichten van de dakkapel*
- i. er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;
 - a. *er wordt geen onevenredige milieuhinder veroorzaakt door het oprichten van de dakkapel*
- 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. *de dakkapel draagt bij aan prettig woon- en leefklimaat*
- k. afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd;
 - a. *afstromend hemelwater wordt voor de gehele woning geïnfiltreerd.*
- l. van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven;
 - a. *nvt*

Herbouw buiten bestaande fundamenten

Conform dit bestemmingsplan mag er alleen nieuwbouw worden gerealiseerd op de fundamenten van de bestaande woning (art. 3.2.3 sub. 3 & 4). Echter conform art. 3.4.1 sub. k, kan hier binnenplannen van worden afgeweken. Hierbij dient te worden voldaan aan:

- k. het bepaalde in 3.2.3 en het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten toestaan, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieu hygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;

- a. *vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de nieuwe ligging van de woning een grote verbetering. De huidige woning ligt erg kort op de weg, wat de verkeersveiligheid niet ten goeden komt. Ondanks dat er op deze locatie 'enkelbestemming agrarisch' ligt zonder bijzondere waarden, is het stedenbouwkundig wel een verbetering dat een woning een stuk verder op het perceel wordt gesitueerd. Dit komt de openheid van het landschap zeer te goeden.*
2. de afstand tot een perceelsgrens niet minder dan 3 m. bedraagt;
 - a. *hieraan wordt ruimschoot voldaan.*
3. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 - a. *deze zal na de aanvraag worden opgesteld tussen gemeente en initiatiefnemer.*

Inhoudsmaat

Conform artikel 3.2.2 sub 2. dient de totale inhoudsmaat van de woning, inclusief bijgebouwen maximaal 1.100m³ te bedragen. Echter conform 3.4.1 sub j. mag er worden afgeweken tot een totale inhoudsmaat van 1.400m³ (bij kavels groter van 1.000m²), onder de voorwaarden dat:

1. sprake is van een samenhangend geheel, waarbij de woning tezamen met de uitbreiding een eenheid dient te vormen;
 - a. Gezien de vorm waarin de woning, inclusief het bijgebouw wordt gebouwd is er zeker sprake van een samenhangend geheel.
2. De uitbreiding planologisch aanvaardbaar is;
 - a. Planologisch gezien is de beoogde situatie een sterke verbetering ten opzicht van de huidige situatie. De woning, inclusief bijgebouw komt een stuk verder naar achteren te liggen ten opzicht van de straat. Hierdoor is het bouwvolume planologisch gezien zeker niet bezwaarlijk. De totale inhoudsmaat neemt overigens nog iets af ten opzicht van de bestaande situatie (van 1.266m³ naar 1.213m³)
3. De uitbreiding niet voor/aan de voorgevel plaatsvindt;
 - a. De uitbreiding vindt niet plaats voor of aan de voorgevel
4. De uitbreiding niet zodanig is dat woningsplitsing via eenvoudige bouwkundige ingrepen mogelijk wordt;
 - a. Woningsplitsing is, gezien het ontwerp, niet aan de orde.
5. Op grond van het bepaalde in artikel 32.4 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
 - a. Zie onderstaande onderbouwing

32.4.2 Bestemming Agrarisch

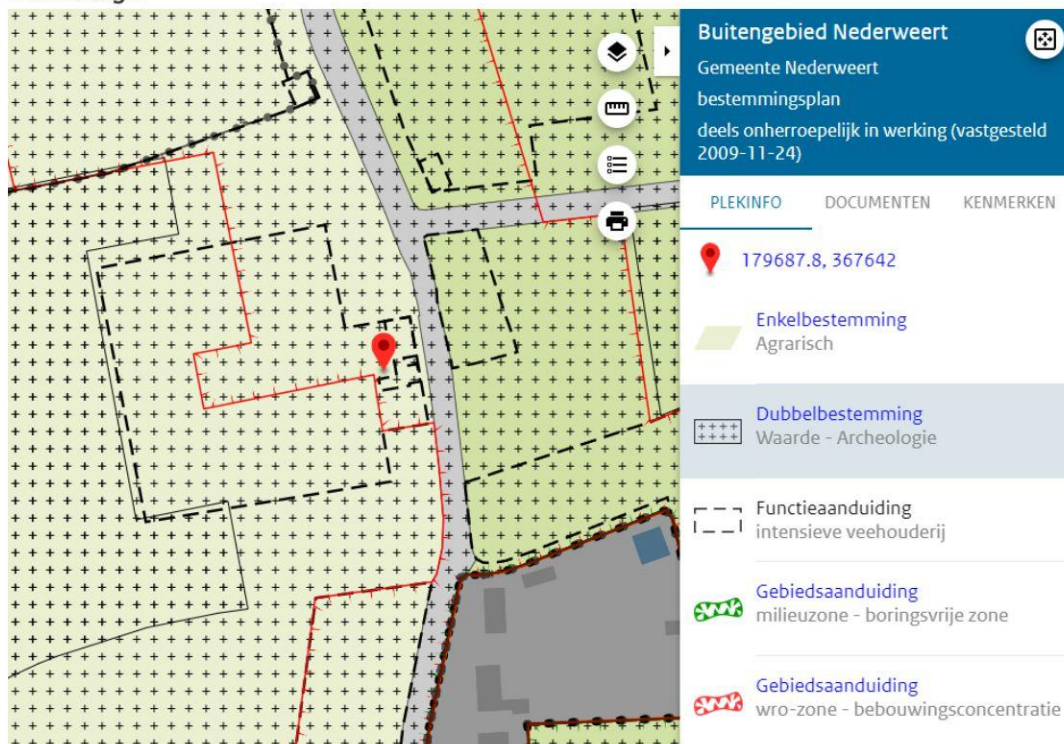
Binnen de bestemming Agrarisch is de kwaliteitsdoelstelling gericht op het versterken van de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuur/identiteit.

Deze doelstelling kan worden door het inzetten van één of meer van de volgende maatregelen:

- a. er dient sprake te zijn van een inpassing van de nieuwe bebouwing/verharding op basis van een inpassingsplan, waarbij een en ander is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke inpassing en ruimtelijke inpassing);

- a. zie hiervoor de opgestelde landschappelijke inpassing
- b. versterking omliggende openbare ruimte;
 - a. nvt
- c. realiseren of versterken van landschappelijke waarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders;
 - a. nvt
- d. behoud en herstel cultuurhistorisch waardevolle panden;
 - a. nvt
- e. vervangende nieuwbouw met hogere kwaliteit;
 - a. de nieuwe woning is een duurzame, gasloze woning. Dit is een sterke verbetering ten opzichte van de bestaande woning.
- f. inpassende beplanting.
 - a. zie hiervoor de opgestelde landschappelijke inpassing

Archeologie



Zoals te zien is op bovenstaande verbeelding geldt er op de locatie een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Onder artikel 18.2 lid a t/m c. is de beoogde bebouwing niet rechtstreeks mogelijk. Echter onder artikel 18.4.1 en 18.4.2 kan er een ontheffing worden verleend, mits kan worden voldaan aan het volgende:

18.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

18.4.2 Afwegingskader

Een in 18.4.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend mits:

- a. uit gemeentelijk archeologisch beleid blijkt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, of
- b. uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en zo nodig zeker is gesteld.

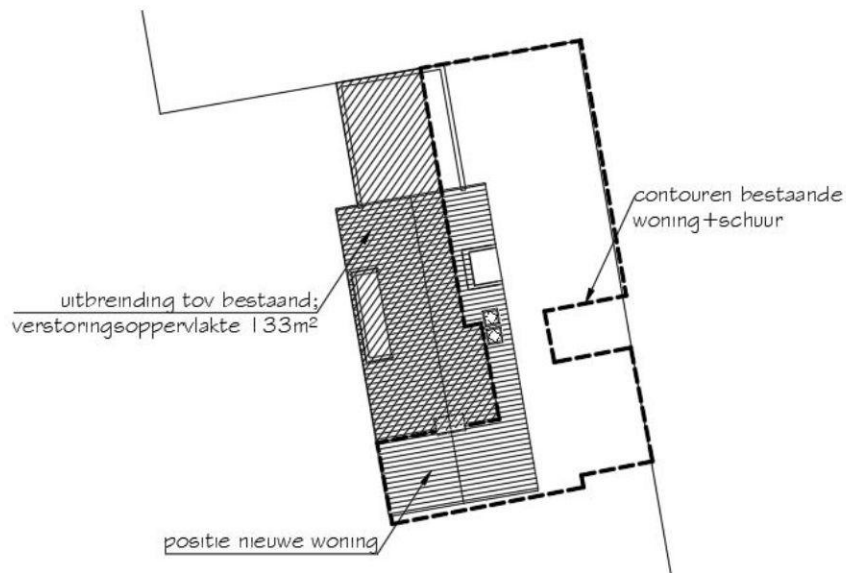
In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de ontheffing de volgende verplichtingen worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. In dit geval worden aan de vergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden."

Uit de gemeentelijk beleidskaart blijkt dat het perceel valt onder categorie 4. Hieruit blijkt dat het gemeentelijk beleid een onderzoekplicht oplegt bij een verstoring dieper dan 40cm én een oppervlakte groter dan 250m². Zie onderstaande uitsnede uit 'Archeologische beleidskaart Gemeente Weert en Nederweert (update 2016)'.



Categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm én een verstoringsoppervlakte van meer dan 250m².



Aangezien de verstoringsoppervlakte kleiner is dan 250m² (=133m²), geldt er vanuit gemeentelijk, archeologisch beleid geen onderzoeksplicht.

Verder dient er conform artikel 18.5 een aanlegvergunning te worden aangevraagd voor de activiteit 'werkzaamheden uitvoeren'. Hiermee is bedoeld; werkzaamheden die een risico kunnen opleveren voor de archeologische waarden op onderhavig perceel. Conform artikel 18.5.3 kan er een vergunning worden verleend mits er voldaan kan worden aan:

- a. uit gemeentelijk archeologisch beleid blijkt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, of
- b. uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en zo nodig zeker is gesteld.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de ontheffing de volgende verplichtingen worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. In dit geval worden aan de vergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden."

Hiermee wordt verwezen naar dezelfde gemeentelijke beleidskaart, waaruit blijkt dat er geen archeologisch onderzoek vereist voor het verlenen van een aanlegvergunning.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

i.o. fam. [redacted]

[redacted]