

Project: Nieuwbouw 7 won. Klumpenstraat Nederweert-Eind
Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing/ motivatie afwijken bestemmingsplan
Datum: 19-10-2022

Artikel 3.2.2 sub a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd

- 1)** Het hoofdgebouw op kavel 1 overschrijdt aan de linkerzijde het bouwvlak met 2 meter
- 2)** Het hoofdgebouw op kavel 7 overschrijdt aan de rechterzijde het bouwvlak met +/- 1,3 meter;

Artikel 3.2.2 sub g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van een vrijstaande woning mag aan beiden zijden niet minder bedragen dan 3 meter.

- 3)** Het hoofdgebouw op kavel 1 ligt aan de linkerzijde op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens.
- 4)** De hoofdgebouwen op kavel 1 t/m 4 liggen ter plaatse van de garages op 2,9 meter van de zijdelingse perceelsgrens.
- 5)** De hoofdgebouwen op kavel 2 t/m 5 liggen aan de vrijstaande zijde op 2,978 meter van de zijdelingse perceelsgrens;

Artikel 3.2.2 sub h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van een twee-aan-een woning mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 meter

- 6)** Het hoofdgebouw van de woning op kavel 7 ligt op 1,67 meter van de zijdelingse perceelsgrens;

Artikel 3.2.2 sub i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijking zijdelingse perceelsgrens' mag de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder bedragen dan 2,2 meter

- 7)** Het hoofdgebouw van de woning op kavel 6 ligt op 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens

Artikel 8.2.1 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is verzekerd dat op eigen terrein, aan, in of onder het bouwwerk dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en dat deze parkeergelegenheid stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als wordt voldaan aan de parkeerkencijfers van de CROW publicatie 318 'toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen (december 2018)'.

- 8)** Conform de parkeerkencijfers van de CROW dient per woning 1,5 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. 7 woningen x 1,5 parkeerplaats = 10,5. Binnen het plangebied dienen dus 11 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De woningen op kavel 1 t/m 5 beschikken over 1 parkeerplaats op eigen terrein. De overige 6 parkeerplaatsen worden niet op eigen terrein gerealiseerd.

Voor de strijdigheden onder punt 1, 2, 3 en 6 kan met toepassing van artikel 3.4.1 kan worden afgeweken voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak tot in de zijdelingse perceelsgrens. Van deze afwijkingsmogelijk kan gebruikt worden gemaakt indien:

a. dit slechts aan één zijde gebeurt;

In de gevallen dat het hoofdgebouw buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd (ter plaatse van kavel 1 en 7) is dit in beide 2 gevallen aan 1 zijde, dus voldoet.

b. de afstand tot de naast gelegen woning minimaal 3,00 meter bedraagt;

De afstand tot de woning naast kavel 1 (pastorie) bedraagt ca. 20 meter, ter plaatse van kavel 7 bedraagt de afstand ca. 5 meter, dus voldoet

c. de zijdelingse perceelsgrens niet aan de bestemming Verkeer' grenst;

Ter plaatse van kavel 1 is de naastgelegen bestemming maatschappelijk en ter plaatse van kavel 7 is dit groen, in beide gevallen geen verkeersbestemming.

d. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;

Stedenbouwkundig en ruimtelijk wordt het plan niet nadelig aangetast. Ter plaatse van kavel 1 de ruimte voor een vrije achterom beschikbaar waardoor deze niet onevenredig wordt aangetast. Ter plaatse van kavel 7 omdat het grenst aan het openbare pad blijft het beeld voldoende ruimtelijk.

e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

De naastgelegen gronden zijn van dezelfde eigenaar als kavel 1, de pastorie wordt reeds verhuurd en de woning op kavel 1 gaat ook verhuurd worden. De hoofdgebouwen liggen met een afstand van ca. 20 mtr. ver genoeg uit elkaar. Ook accepteert eigenaar daar het alle eigen grond is de situatie. Beide gebouwen hebben geen bestemming die ten opzichte van elkaar nadelig zullen zijn.

Ter plaatse van kavel 7 is het aangrenzende terrein een pad naar een achtergelegen speelterrein, de functie en gebruiksmogelijkheid van dit pad met een breedte van 1,8 mtr. en alleen gebruik van voetgangers wordt niet nadelig beïnvloed.

Voor de strijdigheid onder punt 4, 5 en 7 kan met toepassing van artikel 7.1 sub a worden afgeweken. Dit artikel geeft het college de bevoegdheid af te wijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, aantallen en percentages met niet meer dan 10% voor zover:

a. daarvoor in deze regels geen bijzondere afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen;

Deze zijn niet opgenomen.

b. geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de bestemming of aan één of meer functies van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

Ter plaatse van kavel 2,3,4,5 wordt er afgeweken met 20 mm, voor een dusdanige kleine afwijking zouden wij niet weten wat dit voor problemen met zich mee moet brengen voor het eigen gebruik alsook het gebruik van de aangrenzende gronden.

Ter plaatse van kavel 2 geldt een afstand van 2,2 meter waarvan 10% mag worden afgeweken. Daar het de ruimte voor de tuinberging betreft en deze past is het voor het eigen terrein geen belemmering. Voor de woning op kavel 5 heeft het geen nadelige gevolgen omdat het hier een blinde muur betreft.

Voor de strijdigheid onder punt 8 kan met toepassing van artikel 8.2.3 worden afgeweken indien op een ander wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

De openbare ruimte biedt voldoende parkeermogelijkheden, hiervoor hebben we onderstaande berekening opgezet en e.e.a. visueel gemaakt in onderstaande afbeelding.

Bestaand:

22 won. x 1,5 parkeerplaats = 33 parkeerplaatsen

Waarvan 1 pp op eigen terrein betekent per saldo 11 in het openbaar.

Nieuw:

7 won. x 1,5 parkeerplaats = 10,5 parkeerplaatsen

Waarvan 5 op eigen terrein betekent per saldo 6 in het openbaar.

Er is zoals te zien is op navolgende foto (waarbij het openbaar parkeren nog niet geoptimaliseerd is) plek voor zeker 24 auto's in het openbare gebied waardoor dit openbare gebied voldoende ruimte biedt voor bovenstaande parkeerbehoefte.

