

Ruimtelijke motivering

Project:

Oprichten berging en het gebruiken van een gedeelte van het aansluitende terrein (perceel L-3832) als erf behorende bij de woning aan de Gutjesweg 12 te Nederweert

Plaats: Nederweert
Datum: 21 november 2022

1 Inhoud

1	Inhoud	2
2	Inleiding	3
2.1	Aanleiding	3
2.2	Ligging perceel	3
2.3	Bestemmingsplan	4
3	Huidige en gewenste situatie.....	5
3.1	Huidige situatie project gebied	5
3.2	Gewenste situatie	6
4	Beleidskader	9
4.3	Gemeentelijk Beleid.....	9
5	Conclusie.....	14

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

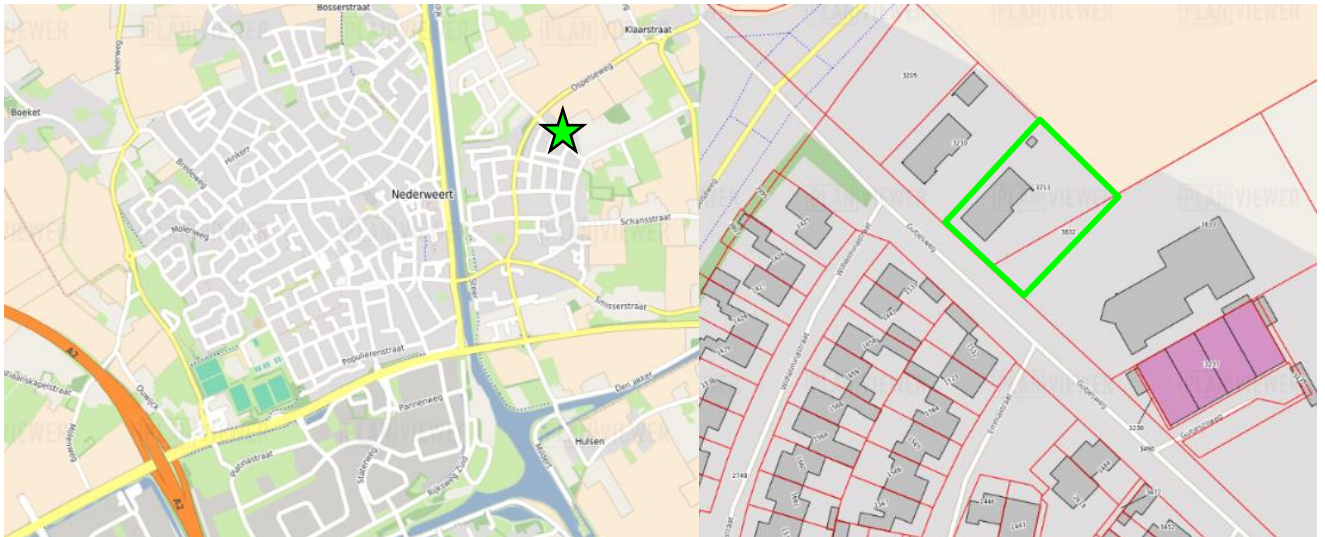
Aan de Gutjesweg 12 (wijk Budschop) is een stuk grond aangekocht van de Woningvereniging Nederweert (Woonik) waar momenteel een maatschappelijke bestemming op rust. Het kadastraal nummer hiervan is NEDERWEERT L-3832.

De huidige eigenaren van het perceel, [REDACTED] en [REDACTED] (hierna initiatiefnemer), zijn voornemens om dit perceel toe te voegen aan het oorspronkelijke bouwperceel (NEDERWEERT L-3211), en te gebruiken als erf bij de woning en het oprichten van een berging.

De op te richten berging wordt gedeeltelijk gebouwd op het oorspronkelijke bouwperceel en gedeeltelijk op het aangekochte stuk grond.

2.2 Ligging perceel

In Afbeelding 1 is met een groene ster en een groene omlijning de ligging van het perceel in Nederweert en ten opzichte van de directe omgeving aangegeven.



Afbeelding 1 Ligging van het perceel in Nederweert

2.3 Bestemmingsplan



Afbeelding 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan

Onderhavig bouwperceel is van oorsprong gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – ruimte voor ruimte woning met afwijkende inhoudsmaat'.

Het aangekochte stuk grond is gelegen in de 'Beheersverordening Nederweert, Budschop, Eind en Ospeldijk' en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk'.

Het op te richten bijgebouw wordt gedeeltelijk gebouwd op het oorspronkelijke bouwperceel en gedeeltelijk op het aangekochte stuk grond. Het bebouwen en gebruiken van de maatschappelijke bestemming maakt dat oprichting van de berging in strijd is met de beheersverordening alsook het gebruik van perceel L-3832 als erf behorende bij de woning.

3 Huidige en gewenste situatie

3.1 Huidige situatie project gebied

Perceel L-3832 betreft momenteel een braakliggend terrein, direct gelegen naast het oorspronkelijke bouwperceel.

In Afbeelding 3 t/m 5 wordt via een luchtfoto en straatbeelden de huidige situatie in beeld gebracht.



Afbeelding 3 Luchtfoto



Afbeelding 4 Straatbeeld 1



Afbeelding 5 StraatBeeld 2

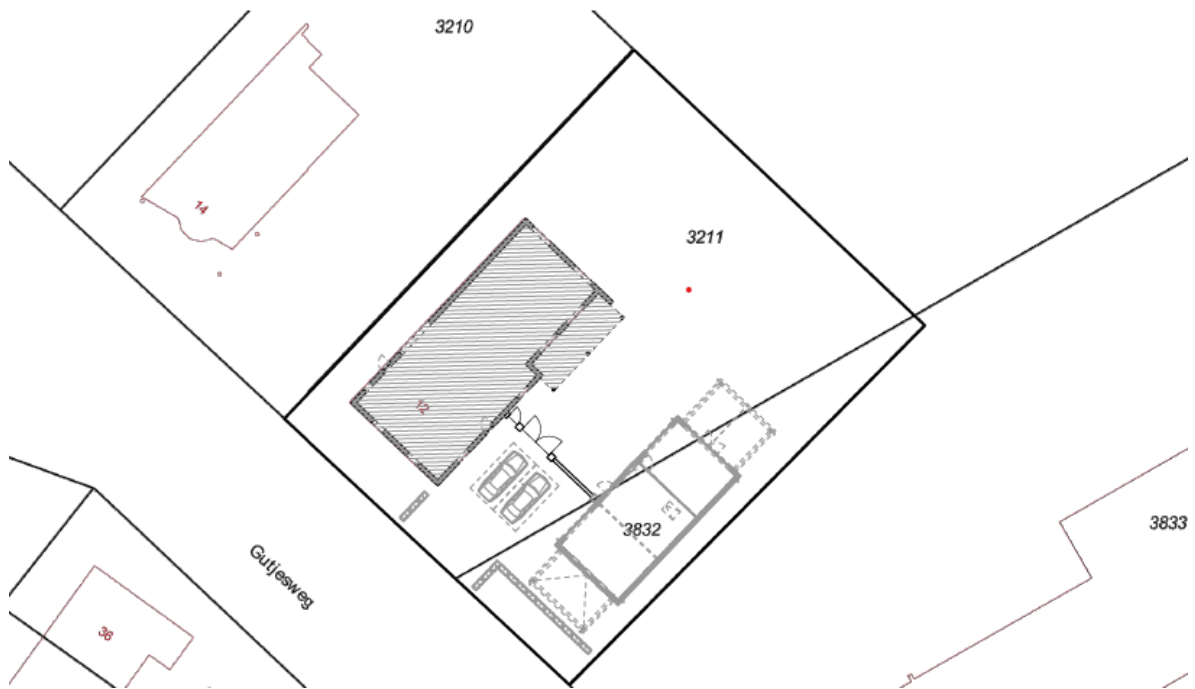
3.2 Gewenste situatie

Het plan is een berging te realiseren op het aangekochte perceel met een oppervlakte van 100 m² welke wordt voorzien van een kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 2,75 en 6 meter.

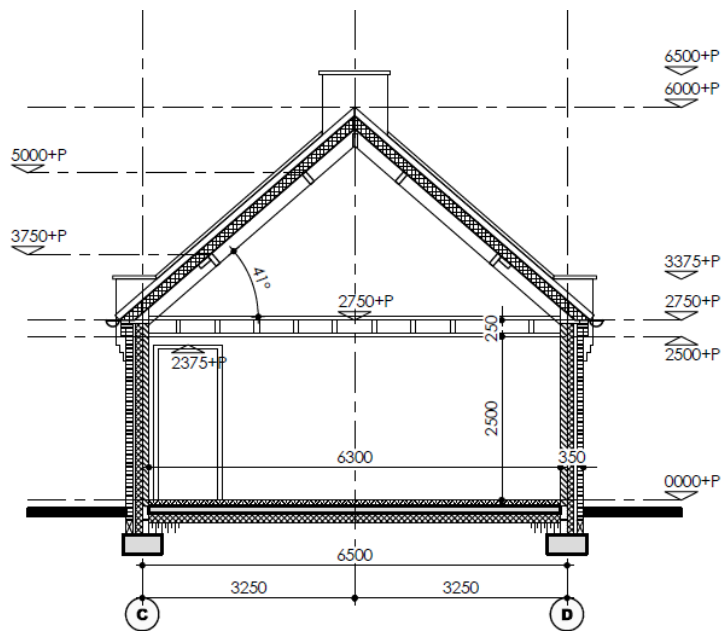


afbeelding 6 Situatie voor herverdeling

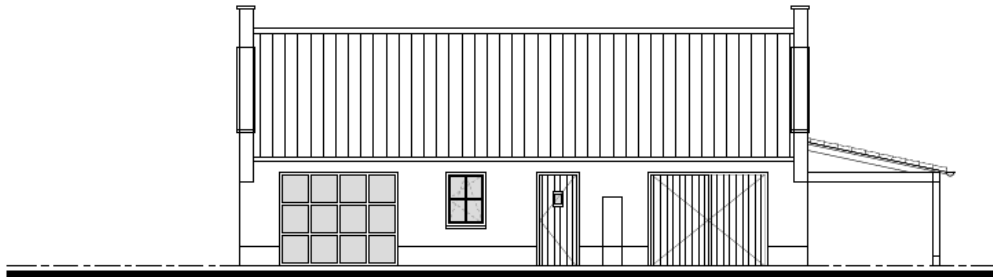
Naast een functionele bestemming, tracht initiatiefnemer ook een kwaliteitsimpuls te geven aan het bouwperceel. Door de herverdeling van de erfgronden ontstaat er aan de Gutjesweg 12 een bouwperceel met een betere lengte-breedte-verhouding waardoor ook de aanwezige boerderijwoning een fraaiere positie krijgt op het bouwperceel. Tevens biedt de nieuwe omvang van het bouwperceel de mogelijkheid om de toekomstige berging recht/haaks langs het huis te realiseren. De wens van initiatiefnemer is om het beeld van een carré boerderij na te streven.



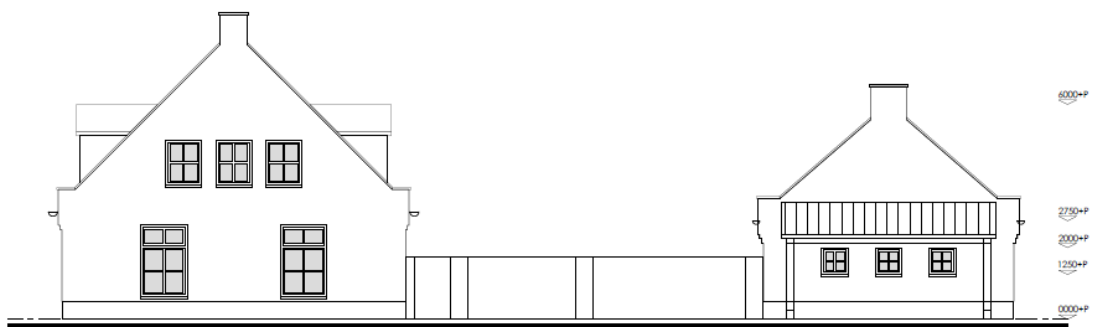
Afbeelding 7 Terrein-inrichting gewenste situatie



Afbeelding 8 Dwarsdoorsnede



Afbeelding 9 Zij aanzicht



Afbeelding 10 Vooraanzicht

4 Beleidskader

4.1 Gemeentelijk beleid

Bij brief van 29 mei 2018 heeft de gemeente al aangegeven mogelijkheden tot medewerking te zien op basis van het 'beleid planologische kruimelgevallen onder de Wabo 2019'. De relevante toetsingskaders uit dit beleid zijn artikelen 2 en 3 met hierbij behorende bepalingen:

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;

- I. van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven.

Artikel 3. Bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van de realisatie van een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom waarbij voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen of het uitbreiden van het hoofdgebouw van een woning de volgende voorwaarden gelden:

- 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, met uitzondering van:
 - een carport die 0,5 meter voor danwel 0,5 meter achter de voorgevel mag worden opgericht;
 - een afdak boven een voordeur dat maximaal 1,5 m voor de voorgevel mag worden opgericht, mits: de afstand van het afdak tot de naar de weg gekeerde begrenzing van de bestemming minimaal 3 meter bedraagt:
 - de breedte van het afdak niet meer dan 2 m bedraagt;
 - de hoogte van het afdak niet groter is dan 3,5 m;
- g. het bebouwingspercentage van het achtererfgebied bedraagt maximaal 50%.

Hierna volgt per bepalingen uit artikel 2 een motivering.

Lid a: er dient rekening te worden gehouden met het stedenbouwkundig beeld dat in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd.

Deze bepaling is niet van toepassing. Het vigerende bestemmingsplan kent voor deze locatie geen beeldkwaliteitsplan.

Lid b: er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan.

De berging wordt gebouwd aan een doorgaande weg binnen de bebouwde kom op voldoende afstand tot het openbaar gebied. De verkeerssituatie in de nieuwe situatie is niet minder veilig, noch veiliger, dan in de bestaande situatie.

Lid c: er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid.

In de bestaande situatie zijn op het eigen perceel minimaal drie parkeerplaatsen aanwezig. Deze blijven in de nieuwe situatie in stand. Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid.

Lid d: de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast.
De berging wordt gebouwd op ca. 2 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met de Woningvereniging, verkoper van het stuk maatschappelijke grond. De Woningvereniging was bij de verkoop bekend met het feit dat dit stuk grond zou worden toegevoegd aan het bouwperceel van initiatiefnemer. Los daarvan kent de Woningvereniging geen belangen op het gebied van persoonlijk woongenot, zoals schaduwwerking of zichtbelemmering, aangezien er geen sprake is van een woonbestemming. De belangen die zij nastreven (het zoeken en creëren van woonruimten voor diverse doelgroepen) worden niet onevenredig aangetast door het bouwen van de berging.

De afstand van de berging tot de achterste perceelsgrens bedraagt een kleine 20 m. Aan de voorzijde spiegelt onderhavig bouwperceel zich tegen achtererven van de woningen aan de Wilhelminastraat en Emmastraat. Enige aantasting van belangen van derden is ook hier niet voorstelbaar.

Lid e: een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m².
Hier wordt ruimschoot aan voldaan, er is immers sprake van een ruime boerderijwoning.

Lid f: bij een onzelfstandige wooneenheid heeft een woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte van 15 m².
Niet van toepassing.

Lid g: Er dient met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is.

Indien het bevoegd gezag een planschadeverhaalsovereenkomst noodzakelijk vindt in het kader van een goede ruimtelijke ordening dan zal initiatiefnemer deze ondertekenen.

Lid h: omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden.

Zie motivering onder lid d.

Lid i: er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit.

Er is sprake van het oprichten van een berging bij een woning. De berging wordt niet bedrijfsmatig gebruikt maar enkel gebouwd als nevenfunctie voor een vergroting van het bestaande woongenot. Van onevenredige milieuhinder is geen sprake.

Lid j: er dient een goed woon- en leefklimaat te bestaan ter plaatse van de activiteit.

Zie motivering onder lid i.

Lid k: Afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd.

Zoals aangegeven op de bouwkundige tekening voorziet het bouwplan in voldoende infiltratievoorzieningen op eigen terrein.

Lid l: Van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken.

In beginsel niet noodzakelijk om af te wijken van de beleidsregels aangezien het uitgangspunt is dat er juist aan wordt voldaan.

Hierna volgt per bepalingen uit artikel 3 een motivering.

Lid a: Het aantal woningen mag niet toenemen.

Er is en blijft sprake van één woning. Ook na realisatie van de berging.

Lid b: De totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen.

De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 100 m². Voor de rest is op het perceel een hoofgebouw en bouwwerk geen gebouwen zijnde aanwezig.

Lid c: De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

De goothoogte van de nieuwe berging bedraagt 2,75 m.

Lid d: De nokhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen.

De nokhoogte van de nieuwe berging bedraagt 6 m.

Lid e: Het bijgebouw wordt gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens danwel minimaal 1 m daaruit.

De afstand van de nieuwe berging tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ca. 2 m.

Lid f: Het bijgebouw dient minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

De nieuwe berging is gelegen op een afstand van 3 m achter de voorgevel van de woning.

Lid g: Het bebouwingspercentage van het achtererfgebied bedraagt maximaal 50%

Het bebouwingspercentage na realisatie van de berging zit ruimschoots onder de 50%. Reëel geschat zal dit ongeveer 25% zijn.

Wijzigen gebruik perceel L-3832

Middels het gecombineerd (gestapeld) toepassen van leden 1 en 9 van bijlage II artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht kan gelijktijdig met de afwijking voor het oprichten van de berging ook voor het gebruiken van het aansluitend terrein (perceel L-3832) als erf bij de bestaande woning worden afgeweken van de gebruiksbepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Volgens de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 9 Beheersverordening Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost) zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. welzijnsvoorzieningen;
- c. gezondheidsvoorzieningen;
- d. overheidsinstellingen;
- e. zorginstellingen;
- f. kinderdagverblijf;
- g. doeleinden van openbaar nut;
- h. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', uitsluitend in bestaande woningen aanwezig op het moment van inwerkingtreding van de beheersverordening;
- i. (militaire) begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- j. waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd.

met daaraan ondergeschikt:

- k. tuinen en erven;
- l. groenvoorzieningen;
- m. verhardingen;
- n. parkeer- en verkeersvoorzieningen
- o. stallingsruimten voor fietsen.

Perceel L-3832 gaat gebruikt worden als erf bij de bestaande woning Gutjesweg 12 te Nederweert. Er is ter plaatse geen sprake van een aanduiding 'wonen' op de verbeelding wat betekent dat dit gebruik niet voldoet aan de bestemmingsomschrijving. Er bestaan geen onevenredige ruimtelijke bezwaren om middels voornoemde afwijkmogelijkheid toe te staan dat het perceel in gebruik wordt genomen als erf bij bestaande woonbestemming aan de Gutjesweg 12. De berging betreft een

nevenfunctie bij de bestaande woning en zal niet voorzien zijn van primaire woonfunctie. Hierdoor blijft de bestaande afstand van de maatschappelijke functie (Woonik) tot de bestaande woning Gutjesweg 12 ongewijzigd. Er is dus geen sprake van een verslechtering van het woonklimaat, noch van een beperking van de maatschappelijke functie, na oprichting van de berging en ingebruikname van perceel L-3832 als erf bij de woning. De ruimtelijke uitstraling van het rechtstreeks toegestane gebruik van het perceel, zijnde tuinen, erven en groenvoorzieningen bij een maatschappelijke functie, is grotendeels gelijk aan de ruimtelijke uitstraling van gewenste gebruik, zijnde tuin en erf bij een woonfunctie. Het rechtsreeks toegestane planologisch gebruik is dus al tuin en erf (maar dan bij een maatschappelijke functie).

5 Conclusie

De gewenste berging is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat deze gedeeltelijk is gesitueerd op gronden met een maatschappelijke bestemming. Initiatiefnemer heeft echter geen belang bij deze maatschappelijke bestemming en wenst deze gronden graag te gebruiken voor woondoeleinden. Door toepassing te geven aan een kleine buitenplanse afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met bijlage II artikel 4 (leden 1 en 9) van het Besluit omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen. Onderhavige ruimtelijke motivering voorziet in een goede ruimtelijke ordening welke in de overwegingen tot besluitvorming op de aanvraag kan worden meegenomen.