

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

Project: bijgebouw bij woning Kreijel 2A te Ospel  
Onderwerp: ruimtelijk motivatie

Geachte lezer,

Ospel, 17-03-2023

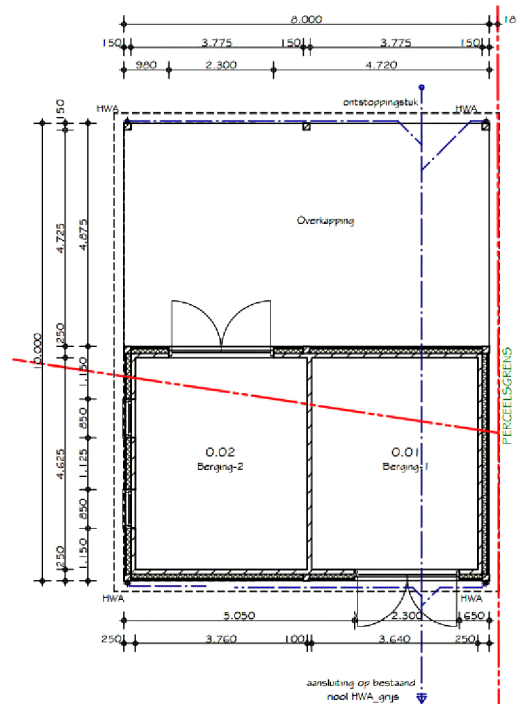
Op onderhavig perceel zijn opdrachtgevers voornemens een nieuw bijgebouw op te richten. Op het perceel staat nu een woning met (vergunde) bijgebouwen.  
conform het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Nederweert" en "Kreijel ong. te Ospel" mogen woning inclusief bijgebouwen alleen in het bouwvlak gebouwd worden (art. 3.2.1) en op een afstand van minimaal 5,0m vanaf de zijdelingse perceelsgrens (art. 3.2.2 sub 1).



Bouwvlak conform "Kreijel ong. te Ospel"



Beoogde positie bijgebouw



Begane grond

Plattegrond bijgebouw

Het bijgebouw zal worden geplaatst op een afstand van 5m achter de woning in de rechter zijdelingse perceelgrens. Daarmee is het plan in strijd met de hiervoor genoemde artikelen in het bestemmingsplan.

Echter geeft WABO Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 & BOR Bijlage II artikel 4 lid 1 mogelijkheid om toch een omgevingsvergunning te verlenen. Hierbij dient te zijn voldaan aan artikel 2 en artikel 4 van het gemeentelijk beleid 'Planologische kruimelgevallen onder WABO 2019'.

## 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;

*Het b.jgebouw past goed in het stedenbouwkundige beeld ter plaatse. Het sluit qua afmeting en architectuur goed aan b.j de bestaande woningen. Allen in een landelijke uitstraling. Daarbij ligt het b.jgebouw voldoende terug op het perceel, zodat het geen nadrukkelijke aandacht krijgt.*

b. er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan;

*Gezien de ligging van de bebouwing leidt deze niet tot een verkeersonveilige situatie. De bebouwing heeft ook geen verkeer aantrekkende werking op de omgeving.*

c. er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;

*Dit bouwwerk heeft geen invloed op parkeermogelijkheden op eigen terrein. Deze is ruim voorzien op het terrein.*

d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;

*Het bouwwerk heeft als functie; 'berging' en is derhalve niet bedoeld voor het verblijven van personen. Het is dus geen zgn. gevoelige functie en heeft derhalve ook geen nadelige invloed op belangen van derden. Ook inbreuk van eventuele privacy is niet aan de orde.*

e. een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m<sup>2</sup>

*Hieraan is met de bestaande woning ruimschoots voldaan*

f. bij een onzelfstandige wooneenheid heeft een woonruimte een minimale gebruiksoppervlakte van 15 m<sup>2</sup>. Een dergelijke woonruimte is bedoeld voor één persoon, bij elke extra persoon dient de woonruimte met 5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, deze hoeft niet inpandig te zijn.

*nvt*

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

*Deze dient te worden opgesteld tussen aanvrager en de gemeente.*

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

*Het bouwwerk heeft als functie; 'berging' en is derhalve niet bedoeld voor het verblijven van*



*personen en/of uitvoeren van werkzaamheden. Er is dus geen risico voor het ontstaan van onevenredige belemmering van bedr.jfsactiviteiten.*

- i. er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;  
*Het bouwwerk heeft als functie; 'berging' en is derhalve niet bedoeld voor het verblijven van personen en/of uitvoeren van werkzaamheden. Er is dus geen risico voor het ontstaan het milieuhinder.*
- 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;  
*Het bouwwerk heeft als functie; 'berging' en is derhalve niet bedoeld voor het verblijven van personen. Het is dus geen zgn. gevoelige functie. Er vindt ook geen verandering van functie of activiteiten plaats. Er heerst een goed woonklimaat op het perceel en dit b.jgebouw draagt daar aan b.j.*
- k. afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd;  
*het hemelwater van dit b.jgebouw zal worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit zal gebeuren door de bestaande voorziening (kratten) tbv de woning uit te breiden.*
- l. van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven;  
*Nvt*

#### Artikel 4

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van de realisatie van een bijbehorend bouwwerk of de vergroting van een hoofdgebouw buiten de bebouwde kom in onderstaande gevallen.

##### Lid 1

- a. het een uitbreiding betreft van een reeds positief bestemd gebouw;  
*Nvt*
- b. dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering dan wel vergroting van het woongenot;  
*dit b.jgebouw draagt b.j aan meer woongenot. Het bouwwerk draagt daar aan b.j door z.jn functie, nl. het stallen van fietsen, tuingereedschappen etc.*
- c. dit niet leidt tot de oprichting van een nieuw bedrijf, maatschappelijk voorziening e.d.;  
*dit b.jgebouw kan, gezien de aard van het bouwwerk, geen functie vervullen dan alleen bovenstaande functie.*
- d. er voldoende parkeerplaatsen gehandhaafd blijven;  
*Dit bouwwerk heeft geen invloed op parkeermogel.jkheden op eigen terrein. Deze is ruim voorzien op het terrein.*
- e. de uitbreiding niet groter is dan 50 m<sup>2</sup> bij een woning  
*het grondvlak van de bebouwing bedraagt 40m<sup>2</sup>.*
- f. de uitbreiding niet groter is dan 100 m<sup>2</sup> bij een niet-woonfunctie  
*nvt*
- g. bij een woning mag door de aanvraag de inhoud van het totaal aan woning inclusief bijgebouwen niet meer gaan bedragen dan de inhoud genoemd in de binnenplanse afwijkbepalingen voor woningen in de desbetreffende bestemming van het bestemmingsplan Buitengebied Nederweert.

*De totale inhoud bedraagt 850m<sup>3</sup> (woning) + 124m<sup>3</sup> (b.jgebouw). Dat is minder dan de maximale inhoud van 1.400m<sup>3</sup> (art. 3.4.1 sub j.)*

- h. de goothoogte van de uitbreiding niet meer dan 3,2 m. bedraagt;  
*de goothoogte bedraagt +/-2,98m*
- i. de nokhoogte van de uitbreiding niet meer dan 5 m. bedraagt;  
*nvt*
- j. het gebouw dient een minimale dakhelling van 12 graden te hebben  
*nvt*
- k. de voorgevelrooilijn in beginsel in acht wordt genomen.  
*De voorgevelrooilijn wordt ruimschoots in acht genomen.*
- l. Het bijgebouw wordt opgericht op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens.  
*Conform het bestemmingsplan 'Kre.jel ong.' kan b.j 'Ruimte-voor-Ruimte' woningen op basis van artikel 3.4.1 sub c. worden afgeweken van deze inhoudsmaat. Deze zelfde afwijkingmogelijkheid is ook opgenomen in bestemmingsplan 'Buitengebied Nederweert' (artikel 3.4.1 sub i.)*
- m. er via inheemse beplanting een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt bereikt;  
*dit punt is toegelicht in een landschappelijke inpassing.*
- n. er het dubbele aantal vierkante meters worden gesloopt dan dat er wordt gebouwd. De sloopmeters hoeven niet van dit perceel afkomstig te zijn, maar wel uit de eigen gemeente;  
*Opdrachtgever heeft hier een overeenstemming bereikt met de eigenaar van het perceel aan de Nederweerderdijk 30 in Me.jel. Ondanks dat dit adres in Me.jel gelegen is, is de gesloopte oppervlakte gelegen in de gemeente Nederweert. De overeenkomst is door adviesbureau Bergs Advies bevestigd op dd. 10-02-2023 aan de gemeente en betreft 20,1m<sup>2</sup> (= 2 \* 10,05m<sup>2</sup>). De oppervlakte is bepaald door het gedeelte van het bouwwerk dat buiten het bestemmingsgebied 'Kre.jel ong.' valt. Het deel van het bouwwerk binnen deze bestemming hoeft namelijk niet gecompenseerd te worden. Tevens geldt deze voorwaarde niet voor een 'bouwwerk, geen gebouw zijnde'.*
- o. indien voor het perceel reeds eerder afgeweken is op grond van de Wet ruimtelijke ordening dan wel dit artikel, mag de maat genoemd in sub e en f van dit artikel niet overschreden worden;  
*nvt*

## Lid 2

Voor overkappingen, geen gebouw zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. nokhoogte niet meer dan 5 meter  
*nvt*
- b. goothoogte niet meer dan 3,2 meter  
*de goothoogte bedraagt +/-2,98m*
- c. de overkapping minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, met uitzondering van:  
*de overkapping staat op een afstand van +/-27m vanaf de voorgevel van het bestaande hoofdgebouw.*
- 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  
*afdak/carport is volledig nvt*

d. de overkapping is noodzakelijk voor de vergroting van het woongenot danwel voor een goede bedrijfsvoering;

*dit b.jgebouw draagt b.j aan meer woongenot. Het bouwwerk draagt daar aan b.j door z.jn functie, nl. het stallen van fietsen, tuingereedschappen etc.*

e. het bebouwingspercentage van het achtererfgebied bedraagt max 50% bij andere bestemmingen dan agrarische bedrijven.

*het bebouwingspercentage komt niet in de buurt van de 50%*

f. oppervlakte niet groter dan 50 m<sup>2</sup>

*het oppervlak bedraagt 40m<sup>2</sup>*

g. de overkapping wordt opgericht op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens.

*Zie motivatie artikel 4 lid 1 sub I*

h. Indien voor het perceel reeds eerder afgeweken is op grond van de Wet ruimtelijke ordening dan wel dit artikel, mag de maat genoemd in sub f van dit artikel niet overschreden worden;

*nvt*

i. Er via inheemse beplanting een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt bereikt

*dit punt is toegelicht in een landschappelijke inpassing.*

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

[Handwritten signature]

