

John Jaspers Architectenbureau
T.a.v. de heer J Jaspers
Midbuulweg 10
6021 AA BUDEL

Ons kenmerk
63146

Bezoekadres
Capucijnerplein 1
6021 CA Budel

Postadres
Postbus 2090
6020 AB Budel
www.cranendonck.nl

Contactpersoon
M. Claus
T 0495-431262
E m.claus@cranendonck.nl

Bijlage(n)
-

Betreft: Verzoek aanpassen plan
Dossier: 63146
Uw kenmerk: 2024043000687
Datum: 15 juli 2024

Geachte heer Jaspers,

Op 30 april 2024 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en verduurzamen van de woning en het realiseren van een vergunningvrije uitbouw op locatie Gastelseweg 25 in Budel. Hierover kunnen wij u het volgende mededelen.

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de activiteiten:

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Registratienummer van uw aanvraag

Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 63146 en DSO nummer 2024043000687. Houdt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand, dan kunnen wij u sneller helpen.

Omgevingsplan

Ter plaatse geldt het Omgevingsplan gemeente Cranendonck (voorheen bestemmingsplan "Budel en Budel-Dorplein") en hebben de gronden de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Op een deel van het perceel ligt een bouwvlak met maatvoeringseisen "maximum aantal wooneenheden: 1" en "maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte: 7 m".

Op grond van artikel 20.1 zijn de gronden onder andere bestemd voor wonen in woningen met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, verkeers- en parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Vastgesteld is dat de aanvraag ziet op het veranderen en verduurzamen van de woning. Hiermee wordt voldaan aan de bestemmingsomschrijving.

In artikel 20.2 zijn de bouwregels opgenomen.

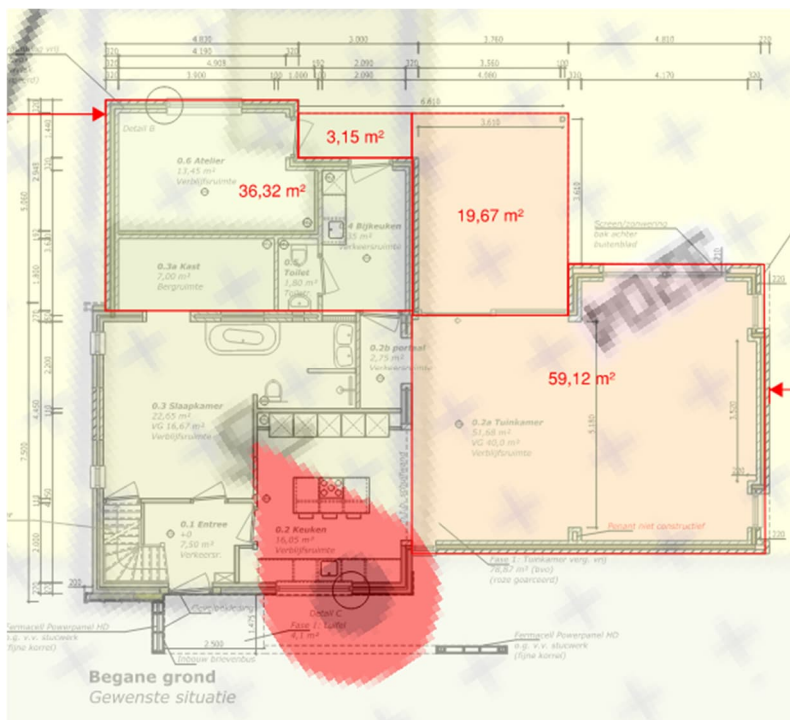
Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt verbouwd. Hierdoor zijn de regels voor hoofdgebouwen uit artikel 20.2.1 van toepassing. De verbouwing van het hoofdgebouw voldoet aan de regels van het omgevingsplan, want:

- Het blijft 1 woning;
- Het betreft een vrijstaande woning binnen het bouwvlak;
- De bouwhoogte wordt 7,30 meter en de goothoogte wordt 4,40 meter;
- De situering van de voorgevel wijzigt niet.

Bijbehorende bouwwerken

Op de tekening is aangegeven dat een deel van de te bouwen bouwwerken vergunningvrij wordt gerealiseerd. Wij hebben beoordeeld dat de scheiding tussen de vergunningvrije en met vergunning te bouwen bouwwerken onjuist is weergegeven. Een bouwwerk kan niet deels met vergunning en deels zonder vergunning worden gebouwd. In dit geval betreft het de overkapping van 3,15 m² en 19,67 m² (zie afbeelding hieronder).



Dit kan worden opgelost door het deel van de overkapping van 19,67 m² mee te nemen in de met vergunning op te richten bouwwerken. Er wordt dan getoetst aan de regels voor bijbehorende bouwwerken uit artikel 20.2.2 van het omgevingsplan. De met vergunning op te richten bijbehorende bouwwerken voldoen aan het omgevingsplan (inclusief de gehele overkapping), want:

- De bijbehorende bouwwerken worden deels binnen en deels buiten het bouwvlak gebouwd;
- De totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt minder dan 100 m²;
- Het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter het bouwvlak bedraagt minder dan 50%;
- De bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen worden op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- De bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen krijgen een goothoogte van 3,00 meter;
- De bijbehorende bouwwerken in de vorm van gebouwen krijgen een bouwhoogte van 5,00 meter;
- De overkapping wordt achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- De bouwhoogte van de overkapping bedraagt 3,00 meter;
- De diepte van de luifel gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- De bouwhoogte van de luifel bedraagt 2,87 meter;
- De afstand van de luifel tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter.

Een andere oplossing is om de overkapping van 3,15 m² mee te nemen in de vergunningvrij op te richten bouwwerken, maar dan wordt niet voldaan aan de maximale oppervlakte van 105 m² aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied. De vergunningvrij te bouwen bebouwing (roze deel) is volgens de tekst op de tekening 78,87 m². De bestaande garage is 23,7 m². Als de overkapping van 3,15 m² hierbij komt, is de totale oppervlakte 105,72 m². De overkapping kan in zijn geheel iets minder diep worden gemaakt (zowel het roze als blauwe gedeelte), zodat wordt voldaan aan de maximale oppervlakte van 105 m². In dat geval kan het vergunningvrij worden opgericht.

Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Het wandje dat na de luifel begint (Fermacell Powerpanel) betreft een bouwwerk, geen gebouw zijnde en moet daarom worden getoetst aan de regels uit artikel 20.2.4 van het omgevingsplan. Er wordt voldaan aan de regels van het omgevingsplan want de bouwhoogte wordt 2,87 meter.

Aanpassingen/aanvullingen

De volgende gegevens dienen aangepast/aangevuld te worden:

- U dient op de tekening aan te geven welke bouwwerken worden gesloopt, bijvoorbeeld middels een arcering;
- Onder het kopje “Bijbehorende bouwwerken” zijn twee opties aangegeven op welke manier het plan doorgang kan vinden. U dient aan te geven welke optie u kiest en de wijzigingen op de tekening door te voeren.

Aangepaste gegevens indienen

Uw aanvraag is via het DSO ingediend, aanvullingen moeten daarom ook via het DSO worden ingediend. Uw DSO nummer is: 2024043000687. Op www.omgevingswet.overheid.nl logt u in via “Mijn project” en “ingediende verzoeken”.

De gevraagde gegevens kunt u Bij de lopende aanvraag indienen. Ga hiervoor naar de zaak toe en klik op “aanvullen”. Let er op dat u bij de laatste stap op “aanvullen” klikt. bijlagen met de status Concept nog moeten worden verzonden.

Termijn planaanpassing

Wij verzoeken u de gevraagde aanpassingen binnen 7 dagen en dus uiterlijk 22 juli 2024 aan te leveren.

Nadere informatie

Heeft u vragen over deze brief of kunnen wij u ergens anders mee helpen?

Informatie is te verkrijgen bij mevrouw Claus op telefoonnummer 0495-431262 of m.claus@cranendonck.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Cranendonck,

M. Claus
Gemeente Cranendonck

Dit document is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.