

**Ruimtelijke Motivering**  
Hoebensstraat 11b  
Nederweert

**REZULD**

PROJECT | BOUW | OMGEVING

## Inhoudsopgave

1.	<i>Inleiding</i> .....	3
2.	<i>Planologische regeling</i> .....	3
3.	<i>Rijks- en Provinciaal beleid</i> .....	4
4.	<i>Milieuaspecten</i> .....	4
5.	<i>Ruimtelijk effect van het plan op de omgeving</i> .....	6
6.	<i>Belemmeringen voor het project</i> .....	6
7.	<i>Economische uitvoerbaarheid</i> .....	6

## Opdrachtgever

Ingenieursbureau Miel Davits  
't Routje 22  
6024 BP Budel-Dorplein

## Ruimtelijke Motivering

Projectnummer: 22.080  
Datum: 18 maart 2022  
Versie: 1.0

## Locatie project:

Hoebensstraat 11b  
6031 NZ NEDERWEERT

## 1. Inleiding

Op 24 november 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert 2e afgegeven” vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in Artikel 5 Agrarisch met waarden - Esdorpen met functieaanduiding Wonen.

Behalve de agrarische bedrijfsbebouwing mag binnen het bouwvlak één woning worden gebouwd, met een inhoud van maximaal 950m<sup>3</sup>. Op de voor Agrarisch met waarden - Esdorpen aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan aan de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende eisen gelden: De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Op 8 november 2021 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van de bedrijfswoning. Door de verbouw van de woning wordt het gedeeltelijk gesitueerd buiten het bouwvlak. Hiermee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Middels een omgevingsvergunning kan de gemeente afwijken van het bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt deze mogelijkheid. Voorwaarde voor deze afwijking van het bestemmingsplan is dat het project is voorzien van een “goede ruimtelijke motivering”. Voorliggend document betreft de ruimtelijke motivering die onderdeel is van de omgevingsvergunning.



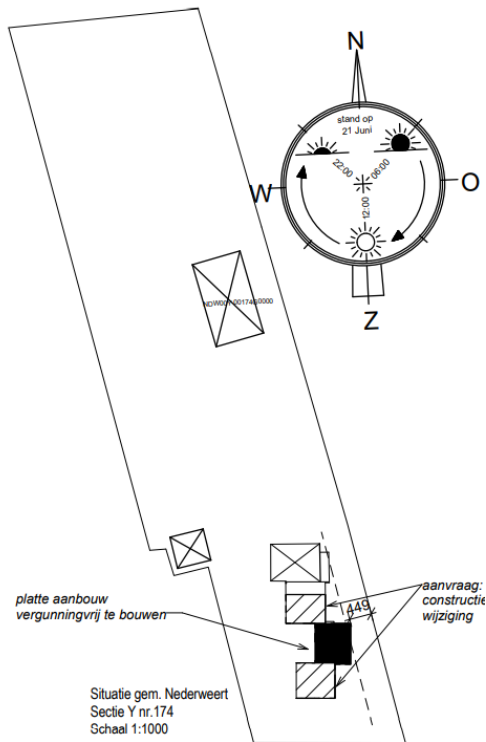
Afbeelding 1: Situatie

## 2. Planologische regeling

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied Nederweert 2e”, vastgesteld d.d. 24 november 2009, afgegeven. Het perceel kent de bestemmingen “Wonen” en “Tuin”. Binnen de woonbestemming is sprake van een bouwblok waarbinnen een vrijstaand woonhuis gebouwd mag worden. Binnen de bestemming “Tuin” kunnen uitsluitend erkers tot een diepte van 1,5 meter met een breedte van 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Alsmede bouwwerken, geen

gebouwen zijnde. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van aan- en bijgebouwen binnen de bestemming "Tuin".

De afwijkingen van het voorliggend plan ten opzichte van het bestemmingsplan zijn dat het hoofdgebouw wordt uitgebouwd buiten het bouwvlak.



Afbeelding 2: Situatie perceel

### 3. Rijks- en Provinciaal beleid

Van belang is de ligging van het plangebied binnen een waterwingebied. In de Structuurvisie van de provincie Limburg is bepaald dat nieuwe bestemmingen alleen mogen wanneer ze ten behoeve van waterwinning zijn.

Verder is er geen beleid dat van toepassing is. Het betreft een beperkte ontwikkeling voor een verbouwing van een bestaand woonhuis.

### 4. Milieuaspecten

#### - Bodem

##### Bodemonderzoek

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is al een bodemonderzoeksrapport aangeleverd. Op basis van het al ingediende onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

- **Geluid en luchtkwaliteit**

De geluidsnormen van wegen- en spoorlawaai worden niet overschreden. Er is sprake van een lage verkeersintensiteit en een 50-km regime. Spoorwegen liggen op een zeer grote afstand. Tevens draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

- **Externe veiligheid**

Transport van gevaarlijke stoffen vindt niet in de omgeving van de woning plaats.

- **Hinder m.b.t. bedrijven**

Dit aspect is getoetst voor de aanwezige bedrijven. Uitbreiding van de woning zal geen belemmering geven voor omliggende bedrijven. Daarnaast zal er ook een goed woon- en leefmilieu zijn voor wat betreft eventuele hinder van omliggende bedrijven.

- **Watertoets**

In de navolgende tabel worden de verschillende aspecten die relevant zijn voor de toetsing van de waterhuishouding beoordeeld.

Thema	Toelichting	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater ( DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van WRIJ?	Nee Nee Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden?	Nee Nee Nee
Grondwateroverlast	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van Rijn en IJssel. 3. Is in het plangebied sprake van kwel.? 4. Beoogt het plan het dempen van slootjes of andere wateren.?	Nee  Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Ja
Volksgezondheid	1. Bevinden zich overstorten van het rioolstelsel in of nabij het plangebied? 2. Nieuwe functies die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's hebben?	Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt het plangebied nabij een Hen of Sed water of Strategisch actiegebied	Nee Nee
Verdroging	1. Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch gebied voor natte natuur.	Nee
Natte natuur	1. In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS.	Nee
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja  Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Tabel 1:: Toets waterhuishouding

Een aantal aspecten vraagt om een toelichting.

#### Riolering en wateroverlast

De woning blijft aangesloten op het bestaande schoon- en vuilwater riool van de gemeente.

#### Grondwaterkwaliteit/waterwingebied

Er zijn geen relevante wateraspecten aan de orde.

#### - **Flora- en faunawet**

Een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Het betreft hier een beperkte verbouwing. Er worden verder geen permanente opstallen gesloopt (in verband met mogelijke aanwezigheid van vleermuizen).

#### - **Duurzaam bouwen/duurzame stedenbouw**

De verbouwing zal worden uitgevoerd volgens het Bouwbesluit. De verbouwing betekent een sterke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Het bestaande woonhuis is slecht geïsoleerd. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een goed geïsoleerd woonhuis.

## **5. Ruimtelijk effect van het plan op de omgeving**

#### - **Bebouwing**

Het is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw door een geringere bouwhoogte en lengte van de uitbreiding. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning blijft evenwel nog ruim, zodat geen sprake is van visuele hinder of belemmering.

De conclusie is daarom dat het nieuwe bouwwerk geen invloed heeft op de omgeving.

#### - **Cultuurhistorie**

Er is geen sprake van een monument of ligging binnen het beschermd stadsgezicht.

#### - **Archeologie**

Aan de hand van een archeologische gemeentelijke kaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. Volgens deze kaart ligt het plangebied in een gebied waarvoor geen verwachtingswaarde geldt.

## **6. Belemmeringen voor het project**

Er zijn geen infrastructurele, privaatrechtelijke of andere aspecten bekend die een belemmering voor het project kunnen vormen. Het belemmerende aspect ten aanzien van de waterwinning is in overleg opgelost.

## **7. Economische uitvoerbaarheid**

Het project is economisch uitvoerbaar en past binnen een sluitende exploitatie van de initiatiefnemer/eigenaar. De kosten van uitvoering en ook de planprocedure waaronder de eventuele planschade, komen voor rekening van de initiatiefnemer.



**SAMEN BOUWEN AAN RESULTAAT**

**KWALITEITSBORGING IN PROJECTEN**

**DUURZAME OMGEVING**