

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

Project: plan Meijlsedijk 195 Ospel-Dijk
Onderwerp: ruimtelijk motivatie

Geachte lezer,

Ospel, 28-07-2022_v2

Op onderhavig perceel willen onze opdrachtgevers graag een nieuwe woning oprichten ter vervanging van de bestaande woning. Op het perceel staan echter een tweetal illegaal opgerichte bouwwerken. Deze aanvraag is bedoeld om zowel de illegale bouwwerken te legaliseren, als het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een nieuwe, vervangende woning.

Deze aanvraag behandelt dus een viertal gebouwen:

1. Bestaande woning (te slopen)
2. Nieuwe woning
3. Tuinhuis
4. Paardenstal
5. Overkappingen (bouwwerken, geen gebouw zijnde)
6. Archeologie

1. Bestaande woning

De bestaande woning is opgericht rond 1956 en is in bouwfysisch opzicht in een slechte staat. De isolatiewaardes zijn zeer beperkt en er heerst een (te) hoge luchtvochtigheid. Daarom is besloten om deze woning niet meer op te waarderen, maar een nieuwe woning op te richten.

2. Nieuwe woning

De nieuwe woning zal niet worden gebouwd op de huidige fundamenten van de bestaande woning en is daarmee eigenlijk strijdig met artikel 7.2.3 sub 4. Echter artikel 7.4.1 sub k. en artikel 7.4.2 bieden de mogelijkheid om hier binnenplannen van af te wijken. Daarbij dient te worden voldaan aan:

Artikel 7.4.1 sub k.:

1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieu hygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
 - a. *de nieuwe positie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een grote verbetering ten opzicht van de huidige woning. Het bestemmingsplan streeft een openheid in het buitengebied na, welke op deze manier beter gewaarborgd wordt. De woning komt met de voorzijde gelijk te liggen met de bestaande garage. Dit is weliswaar geen 30m van de as van de weg (artikel 7.2.3 sub. 1), maar wel aanzienlijk meer dan de huidige woning. De afstand van 30m hanteren zou een onwenselijke situatie opleveren, omdat*

dan de woning verder terug zou komen te liggen dan de voorgevel rooilijn van de garage.

2. de afstand tot een perceelsgrens niet minder dan 3 m. bedraagt;
 - a. *de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5m¹*
3. op grond van het bepaalde in artikel 32.4.6 inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;

Deze doelstellingen kunnen worden bereikt door het inzetten van één of meer van de volgende maatregelen:

- a. weghalen erfbeplanting;
 - *op het perceel worden bomen en struiken gerooid tbv de nieuwe woning. Dat alleen al geeft een veel opener karakter van het voorerf. De huidige struiken en bomen in het voorerf, zullen in mindere maat worden terug geplant.*
- b. accentueren overgang open–dicht d.m.v. beplanting;
 - *zie sub a.*
- c. realiseren of versterken van landschappelijke waarden zoals beschreven in bestaande provinciale beleidskaders;
 - *nvt*
- d. agrarisch natuurbeheer;
 - *nvt*
- e. behoud en herstel cultuurhistorisch waardevolle panden;
 - *nvt*
- f. vervangende nieuwbouw met hogere kwaliteit.
 - *Er wordt een vervangende woning gebouwd, waarvan de kwaliteit op alle fronten hoger is.*

en

artikel 7.4.2:

Een in artikel 7.4.1 genoemde ontheffing kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - a. *het straat- bebouwingsbeeld wordt positief beïnvloed door de nieuwe woning. De woning heeft een veel landelijkere uitstraling (schuurwoning) en zal op een fraaiere positie worden teruggebouwd.*
- b. de milieusituatie;
 - a. *de nieuwe woning zal een veel duurzamer karakter hebben dan de bestaande, waarbij er dus op bouwfysisch een enorme verbetering plaatsvindt. Daarbij zal hemelwater op eigen terrein geborgen worden, wat bijdraagt aan een betere milieusituatie op en rond het eigen terrein.*
- c. de verkeersveiligheid;
 - a. *door de ligging van de nieuwe woning zal het voorerf een veel opener beeld krijgen, waardoor de verkeerssituatie mbt het aanliggende fietspad sterk verbeterd bij het in–*

en uitrijden van de eigen oprit

- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - a. *gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden zul geen zins negatief beïnvloed worden door dit initiatief.*
- e. de sociale veiligheid.
 - a. *De sociale veiligheid zal geen zins negatief beïnvloed worden door dit initiatief.*
- a. de sociale veiligheid.
 - a. *de aanbouw is bestemd voor de functie wonen en zal om die reden dan ook geen nadelige invloed hebben op de sociale veiligheid op of bij het perceel.*

3. Tuinhuis

Dit bijgebouw is illegaal opgericht en ligt te dicht op de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwwerk ligt binnen het bouwvlak (op <20m van de nieuwe woonfunctie) en voldoet aan de afmetingen voor een bijbehorend bouwwerk conform artikel 7.2.3 sub 1 en de binnenplanse afwijkingmogelijkheden conform artikel 7.4.1. De afwijking heeft dus sec betrekking op de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Daarom wordt er voor dit bijgebouw aanspraak gedaan op het gemeentelijk beleid 'Planologische kruimelgevallen onder WABO 2019'. Conform artikel 4 Lid 1. en artikel 2 dient aan een aantal voorwaarden voldaan zijn:

Artikel 4 lid 1:

- a. het een uitbreiding betreft van een reeds positief bestemd gebouw;
 - a. *nvt*
- b. dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering dan wel vergroting van het woongenot;
 - a. *dit bijgebouw draagt bij aan meer woongenot. Het bouwwerk heeft als functie; tuinhuis en terrasoverkapping en draagt voor de bewoners sterk bij aan het woongenot op deze locatie.*
- c. dit niet leidt tot de oprichting van een nieuw bedrijf, maatschappelijk voorziening e.d.;
 - a. *dit bijgebouw kan, gezien de aard van het bouwwerk, geen functie vervullen dan alleen bovenstaande functie.*
- d. er voldoende parkeerplaatsen gehandhaafd blijven;
 - a. *Dit bouwwerk heeft geen invloed op parkeermogelijkheden op eigen terrein. Deze is overigens ruim voorzien op het terrein.*
- e. de uitbreiding niet groter is dan 50 m² bij een woning
 - a. *het grondvlak van dit bouwwerk bedraagt 67m² excl. de overkapping (bouwwerk, geen gebouw zijnde). Dit is meer dan 50m². Omdat de totale inhoud van de bebouwing (na sloop van de woning, tuinderskas en een schuurtje voldoet aan de maximale inhoudsmaat van het bestemmingsplan, vragen wij u om medewerking op dit punt. Dit kan het bevoegd gezag doen onder artikel 2 sub. L.*
- f. de uitbreiding niet groter is dan 100 m² bij een niet-woonfunctie
 - a. *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.

- a. Zie sub e.*
- h. de goothoogte van de uitbreiding niet meer dan 3,2 m. bedraagt;
 - a. de goothoogte bedraagt +/-2,8m*
- i. de nokhoogte van de uitbreiding niet meer dan 5 m. bedraagt;
 - a. de nokhoogte bedraagt +/- 4,7m*
- j. het gebouw dient een minimale dakhelling van 12 graden te hebben
 - a. de dakhelling bedraagt +/- 37°*
- k. de voorgevelrooilijn in beginsel in acht wordt genomen.
 - a. De voorgevelrooilijn wordt ruimschoots in acht genomen.*
- l. Het bijgebouw wordt opgericht op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.
 - a. Het bijgebouw ligt niet op 5m uit de zijdelingse perceelsgrens. Op dit vragen wij u om medewerking op dit punt. Dit kan het bevoegd gezag doen onder artikel 2 sub. L.*
- m. er via inheemse beplanting een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt bereikt;
 - a. dit punt dient te worden toegelicht in een landschappelijke inpassing.*
- n. er het dubbele aantal vierkante meters worden gesloopt dan dat er wordt gebouwd. De slooppeters hoeven niet van dit perceel afkomstig te zijn, maar wel uit de eigen gemeente;
 - a. In dit specifieke geval kan worden afgeweken van art. 4 lid 1. Sub n. omdat aan de maximale totale inhoudsmaat conform bestemmingsplan wordt voldaan en daarbij staat alle beschouwde bebouwing binnen het bouwvlak. De afwijking ziet derhalve alleen op de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.*
- 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;
 - a. nvt*

en

artikel 2:

- 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;
 - a. om openheid in het landschap te waarborgen (en dus geen aanéengesloten bebouwing te krijgen, is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in principe vastgelegd op 5,0m. Echter in dit specifieke geval is die afstand niet zo logisch. Het perceel is namelijk relatief smal en diep voor een perceel in het buitengebied. De grens van 5,0m hanteren, zou betekenen dat alle bebouwing in de as van het perceel komt te liggen, wat een onlogische indeling teweeg zou brengen. Vandaar vragen wij het bevoegd gezag in dit specifieke geval af te wijken van het bestemmingsplan.*
- b. er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan;
 - a. zie eerdere onderbouwing in deze motivatie.*

- c. er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;
 - a. *het perceel biedt ruimschoots plaats voor (>) 2 auto's.*
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - a. *omwonende zullen niet worden belemmerd in het gebruik van hun gronden. Er heeft een omgevingsdialog plaats gevonden met direct omwonenden en daarbij zijn geen bezwaren aan het licht gekomen.*
- e. een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m²
 - a. *hieraan is ruimschoot voldaan.*
- 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.
 - a. *nvt*
- g. er dient met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is.
 - a. *Dit dient na indiening met de gemeente te worden afgehandeld.*
- h. omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden;
 - a. *nvt*
- i. er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;
 - a. *zoals eerder in deze motivatie staat beschreven, zal de milieusituatie alleen maar verbeteren door hetgeen opdrachtgevers beogen.*
- 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;
 - a. *het woon- en leefklimaat wordt verbeterd door de nieuwe woning. Het tuinhuis draagt daar direct aan bij. Opdrachtgevers maken graag gebruik van de ruimte op hun perceel en daarbij draagt het tuinhuis met overkapping sterk aan bij. Verplaatsing naar een afstand van 5,0m zou, buiten enorme financiële schade, tevens een grote belemmering worden op het ruimtelijke karakter van het perceel. Daarmee zou het leefklimaat aanzienlijke schade oplopen.*
- k. afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd;
 - a. *hierin wordt bij de nieuwe woning in voorzien. Het tuinhuis is al afgekoppeld van het gemeentelijk riool*
- l. van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven;
 - a. *In dit specifieke geval kan worden afgeweken van art. 4 lid 1. Sub n. omdat aan de maximale totale inhoudsmaat conform bestemmingsplan wordt voldaan en daarbij staat alle beschouwde bebouwing binnen het bouwvlak. De afwijking ziet derhalve alleen op de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.*

4. Paardenstal

Ook dit bijgebouw is illegaal opgericht en ligt te dicht op de zijdelingse perceelsgrens. Het bouwwerk ligt binnen het bouwvlak, echter op een afstand >20m van de nieuwe woonfunctie. Daarom zijn opdrachtgevers bereid het bouwwerk te verplaatsen naar een afstand <20m. Verder voldoet het bouwwerk aan de afmetingen voor een bijbehorende bouwwerk conform artikel 7.2.3 sub 1 en de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden conform artikel 7.4.1. De afwijking heeft dus sec betrekking op de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Daarom wordt er voor dit bijgebouw aanspraak gedaan op het gemeentelijk beleid 'Planologische kruimelgevallen onder WABO 2019'. Conform artikel 4 Lid 1. en artikel 2 dient aan een aantal voorwaarden voldaan zijn:

Artikel 4 lid 1:

- a. het een uitbreiding betreft van een reeds positief bestemd gebouw;
 - a. *nvt*
- b. dit noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering dan wel vergroting van het woongenot;
 - a. *dit bijgebouw draagt bij aan meer woongenot. Het bouwwerk heeft als functie; het hobbymatig huisvesten van dieren (paarden) en draagt zo voor de bewoners sterk bij aan het woongenot op deze locatie.*
- c. dit niet leidt tot de oprichting van een nieuw bedrijf, maatschappelijk voorziening e.d.;
 - a. *dit bijgebouw kan, gezien de aard van het bouwwerk, geen functie vervullen dan alleen bovenstaande functie.*
- d. er voldoende parkeerplaatsen gehandhaafd blijven;
 - a. *Dit bouwwerk heeft geen invloed op parkeermogelijkheden op eigen terrein. Deze is overigens ruim voorzien op het terrein.*
- e. de uitbreiding niet groter is dan 50 m² bij een woning
 - a. *het grondvlak van dit bouwwerk bedraagt 52m² excl. de overkapping (=vergunningsvrij). Dit is meer dan 50m². Omdat de totale inhoud van de bebouwing (na sloop van de woning, tuinderskas en een schuurtje voldoet aan de maximale inhoudsmaat van het bestemmingsplan, vragen wij u om medewerking op dit punt. Dit kan het bevoegd gezag doen onder artikel 2 sub. L.*
- f. de uitbreiding niet groter is dan 100 m² bij een niet-woonfunctie
 - a. *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.
 - a. *Zie sub e.*
- h. de goothoogte van de uitbreiding niet meer dan 3,2 m. bedraagt;
 - a. *de goothoogte bedraagt +/- 2,5m*
- i. de nokhoogte van de uitbreiding niet meer dan 5 m. bedraagt;
 - a. *de nokhoogte bedraagt +/- 3,5m*

- j. het gebouw dient een minimale dakhelling van 12 graden te hebben
 - a. *de dakhelling bedraagt +/- 11,5°*
- k. de voorgevelrooilijn in beginsel in acht wordt genomen.
 - a. *De voorgevelrooilijn wordt ruimschoots in acht genomen.*
- l. Het bijgebouw wordt opgericht op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.
 - a. *Het bijgebouw ligt niet op 5m uit de zijdelingse perceelsgrens. Op dit vragen wij u om medewerking op dit punt. Dit kan het bevoegd gezag doen onder artikel 2 sub. L.*
- m. er via inheemse beplanting een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt bereikt;
 - a. *dit punt dient te worden 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;
 - a. *In dit specifieke geval kan worden afgeweken van art. 4 lid 1. Sub n. omdat aan de maximale totale inhoudsmaat conform bestemmingsplan wordt voldaan en daarbij staat alle beschouwde bebouwing binnen het bouwvlak. De afwijking ziet derhalve alleen op de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.*
- 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;
 - a. *nvt*

en

artikel 2:

- 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;
 - a. *om openheid in het landschap te waarborgen (en dus geen aanéengesloten bebouwing te krijgen, is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in principe vastgelegd op 5,0m. Echter in dit specifieke geval is die afstand niet zo logisch. Het perceel is namelijk relatief smal en diep voor een perceel in het buitengebied. De grens van 5,0m hanteren, zou betekenen dat alle bebouwing in de as van het perceel komt te liggen, wat een onlogische indeling teweeg zou brengen. Vandaar vragen wij het bevoegd gezag in dit specifieke geval af te wijken van het bestemmingsplan.*
- b. er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan;
 - a. *zie eerdere onderbouwing in deze motivatie.*
- c. er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;
 - a. *het perceel biedt ruimschoots plaats voor (>) 2 auto's.*
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - a. *omwonende zullen niet worden belemmerd in het gebruik van hun gronden. Er heeft een omgevingsdialoog plaats gevonden met direct omwonenden en daarbij zijn geen bezwaren aan het licht gekomen. Daarbij staat de paardenstal al geruime tijd op deze afstand en heeft dat nooit enige belemmering opgeleverd.*
- e. een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m²

- a. hieraan is ruimschoot voldaan.*
- 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 in pandig bereikbaar te zijn. Er dient per persoon, naast de woonruimte, een bergruimte aanwezig te zijn van minimaal 1,5 m², deze hoeft niet in pandig te zijn.
 - a. nvt*
- g. er dient met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is.
 - a. Dit dient na indiening met de gemeente te worden afgehandeld.*
- h. omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden;
 - a. nvt*
- i. er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;
 - a. zoals eerder in deze motivatie staat beschreven, zal de milieusituatie alleen maar verbeteren door hetgeen opdrachtgevers beogen.*
- 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;
 - a. het woon- en leefklimaat wordt verbeterd door de nieuwe woning. De paardenstal draagt daar direct aan bij. Opdrachtgevers maken graag gebruik van de ruimte op hun perceel en daar draagt het hobbymatig bezig zijn paarden sterk aan bij. Ook hiervoor geldt dat verplaatsing naar een afstand van 5,0m een grote belemmering op het ruimtelijke karakter van het perceel zou worden.*
- k. afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd;
 - a. hierin wordt bij de nieuwe woning in voorzien. Het tuinhuis is al afgekoppeld van het gemeentelijk riool*
- l. van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven;
 - a. In dit specifieke geval kan worden afgeweken van art. 4 lid 1. Sub n. omdat aan de maximale totale inhoudsmaat conform bestemmingsplan wordt voldaan en daarbij staat alle beschouwde bebouwing binnen het bouwvlak. De afwijking ziet derhalve alleen op de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.*

5. Overkappingen (bouwwerken, geen gebouw zijnde)

Beide overkappingen, behorende bij de paardenstal en het tuinhuis zijn illegaal opgericht. Binnen het bestemmingsplan mag er maximaal 30m² aan 'bouwerk, géén gebouw zijnde' worden opgericht. Samen voldoen deze overkappingen niet aan deze voorwaarde. Daarom wordt er voor deze overkappingen aanspraak gedaan op het gemeentelijk beleid 'Planologische kruimelgevallen onder WABO 2019'. Conform artikel 4 Lid 2. en artikel 2 dient aan een aantal voorwaarden voldaan zijn:

Artikel 4 lid 2:

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

- a. nokhoogte niet meer dan 5 meter
 - a. *Voor beide bouwwerken is hieraan voldaan, zie bijgevoegde tekeningen.*
- b. goothoogte niet meer dan 3,2 meter
 - a. *Voor beide bouwwerken is hieraan voldaan, zie bijgevoegde tekeningen.*
- c. de overkapping minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw 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
 - a. *Beide overkapping liggen ruim verder dan 3m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.*
- d. de overkapping is noodzakelijk voor de vergroting van het woongenot danwel voor een goede bedrijfsvoering;
 - a. *de overkappingen dragen bij in het woongenot en in het dierenwelzijn. De overkapping bij de paardenstal voorziet in een schaduwplek voor de paardenstal en in schaduw op ramen in het tuinhuis. Hiermee dienen de overkappingen als middel ter voorkoming van warmtestress.*
- e. het bebouwingspercentage van het achtererfgebied bedraagt max 50% bij andere bestemmingen dan agrarische bedrijven.
 - a. *Het bebouwingsoppervlak is ruim lager dan de maximaal toegestane 50% van het achtererfgebied.*
- f. oppervlakte niet groter dan 50 m²
 - a. *de gezamenlijke oppervlakte van de twee overkappingen bedraagt 48m². Daarmee is voldaan aan het maximale oppervlak van 50m².*
- g. de overkapping wordt opgericht op minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens.
 - a. *De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor de overkappingen bedragen resp. 6,3m en 6,4m voor de overkapping bij tuinhuis en overkapping bij paardenstal.*
- 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;
 - a. *nvt*
- i. Er via inheemse beplanting een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt bereikt
 - a. *dit punt dient te worden toegelicht in een landschappelijke inpassing.*



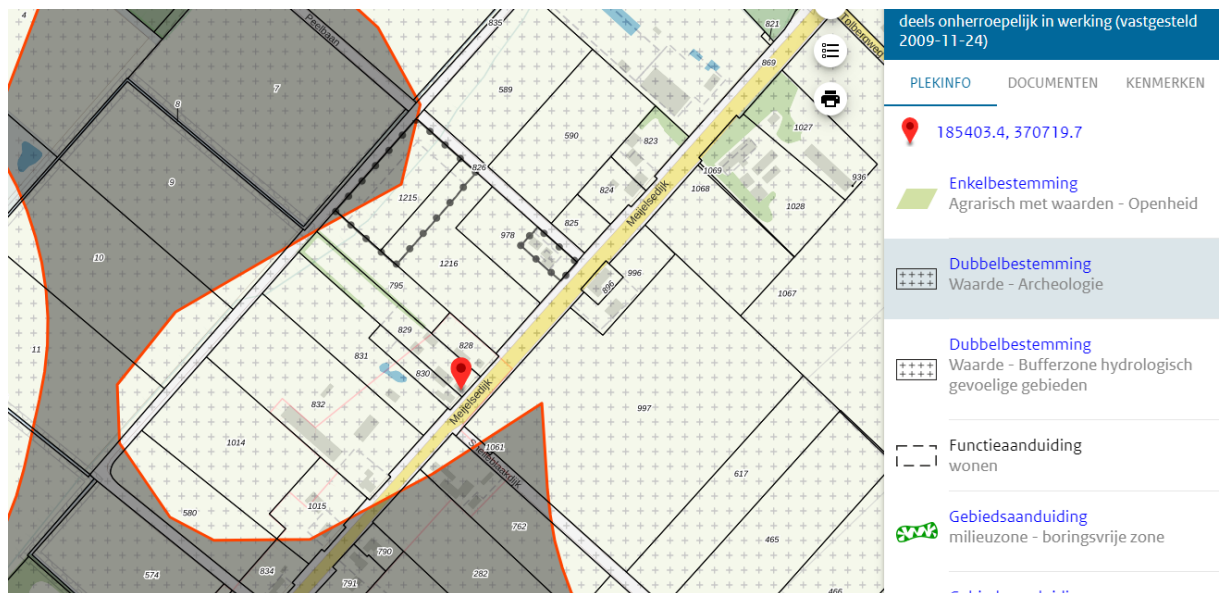
En:

artikel 2:

- 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;
 - a. *beide overkappingen, gezien hun ligging, geen invloed op het stedenbouwkundig beeld op de locatie. Gezien het feit dat beide overkappingen gericht zijn naar de lengte as van het perceel, hebben ze een beperkte nadelige invloed op de openheid van het perceel.*
- b. er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan;
 - a. *beide overkappingen hebben geen invloed op de verkeerssituatie.*
- c. er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;
 - a. *het perceel biedt ruimschoots plaats voor (>) 2 auto's.*
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - a. *omwonende zullen niet worden belemmerd in het gebruik van hun gronden. Er heeft een omgevingsdialoog plaats gevonden met direct omwonenden en daarbij zijn geen bezwaren aan het licht gekomen. Daarbij staan beide overkappingen al geruime tijd op deze afstand en heeft dat nooit enige belemmering opgeleverd.*
- e. een woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m²
 - a. *hieraan is ruimschoot voldaan.*
- 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.
 - a. *nvt*
- g. er dient met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is.
 - a. *Dit dient na indiening met de gemeente te worden afgehandeld.*
- h. omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden;
 - a. *nvt*
- i. er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;
 - a. *zoals eerder in deze motivatie staat beschreven, zal de milieusituatie alleen maar verbeteren door hetgeen opdrachtgevers beogen.*
- 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;
 - a. *de overkappingen dragen bij in het woongenot en in het dierenwelzijn. De overkapping bij de paardenstal voorziet in een schaduwplek voor de paardenstal en in schaduw op ramen in het tuinhuis. Hiermee dienen de overkappingen als middel ter voorkoming van warmtestress.*

- k. afstromend hemelwater van nieuwe bouwwerken wordt op eigen terrein geïnfiltreerd;
 - a. *Zowel het tuinhuis als de paardenstal zijn al afgekoppeld van het gemeentelijk riool.*
- l. van de beleidsregels kan gemotiveerd worden afgeweken indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven;
 - a. *in dit specifieke geval vragen wij u medewerking te verlenen aan de afmetingen van het bouwwerk en af te zien van sloopmeters ter compensatie. Dit omdat opdrachtgevers al bouwwerken slopen op eigen terrein en daardoor binnen de gestelde inhoudsmaat conform bestemmingsplan komen te vallen.*

6. Archeologie



Zoals te zien is op bovenstaande verbeelding geldt er op de locatie een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Onder artikel 18.2 lid a t/m c. is de beoogde bebouwing niet rechtstreeks mogelijk. Echter onder artikel 18.4.1 en 18.4.2 kan er een ontheffing worden verleend, mits kan worden voldaan aan het volgende:

18.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de overige voor deze gronden aangewezen bestemming(en).

18.4.2 Afwegingskader

Een in 18.4.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend mits:

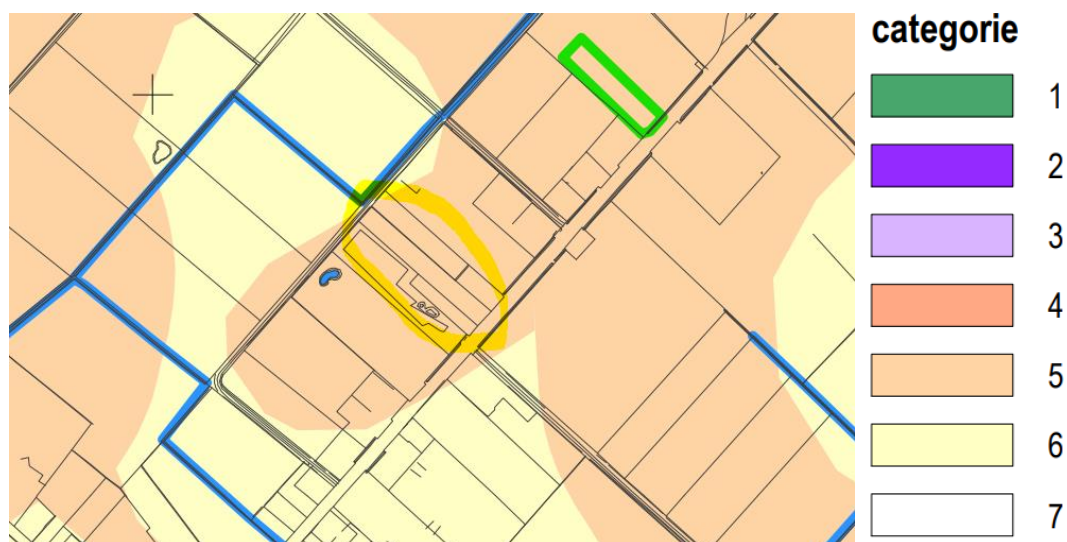
- a. uit gemeentelijk archeologisch beleid blijkt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, of

- b. uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en zo nodige zeker is gesteld.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de ontheffing de volgende verplichtingen worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. In dit geval worden aan de vergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden."

Uit de gemeentelijk beleidskaart blijkt dat het perceel valt onder categorie 5. Hieruit blijkt dat het gemeentelijk beleid een onderzoekplicht oplegt bij een verstoring dieper dan 40cm én een oppervlakte groter dan 2500m². De graafwerkzaamheden blijven ruim onder dit kritische oppervlak. Zie onderstaande uitsnede uit 'Archeologische beleidskaart Gemeente Weert en Nederweert (update 2016)'.



Categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachting. Onderzoekplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm én een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500m².

Verder dient er conform artikel 18.5 een aanlegvergunning te worden aangevraagd voor de activiteit 'werkzaamheden uitvoeren'. Hiermee is bedoeld; werkzaamheden die een risico kunnen opleveren voor de archeologische waarden op onderhavig perceel. Conform artikel 18.5.3 kan er

een vergunning worden verleend mits er voldaan kan worden aan:

- a. uit gemeentelijk archeologisch beleid blijkt dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is, of
- b. uit archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en zo nodige zeker is gesteld.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de ontheffing de volgende verplichtingen worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties. In dit geval worden aan de vergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden."

Hiermee wordt verwezen naar dezelfde gemeentelijke beleidskaart, waaruit blijkt dat er geen archeologisch onderzoek vereist voor het verlenen van een aanlegvergunning.

7. Tot slot

Middels deze motivatie vragen wij, namens opdrachtgever, het bevoegd gezag medewerking te verlenen aan het legaliseren van zowel het tuinhuis als de paardenstal en een omgevingsvergunning voor een vervangende woning. Daarbij wordt opgemerkt dat de opdrachtgever bereid is om de paardenstal te verzetten naar een positie <20m vanaf de woning en dat er een tweetal bouwwerken worden gesloopt om binnen de toegestane hoeveelheid bebouwing te blijven.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted text]

[Redacted text]