

Gemeente Culemborg
Afdeling Vergunningverlening

Onderwerp: Begeleidend schrijven aanvraag
omgevingsvergunning
Ons kenmerk: 303_Tinyhouses
Datum: 1 mei 2020

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij een begeleidende schrijven mbt de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 5 nieuwe woningen in de ecologische woonwijk Eva Lanxmeer te Culemborg. Omdat dit plan niet binnen het vigerende bestemmingsplan past moet deze worden aangepast en zal daarvoor een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Hierin wordt het plan verder beschreven.

Een paar opmerkingen:

1. Het gaat om 5 identieke Tiny houses die alle 5 op dezelfde manier wordt gerealiseerd. In de aanvraag hebben we het tekenwerk van één woning bijgevoegd omdat elke woning in principe hetzelfde wordt uitgevoerd. Voor 1 woning is er een optie voor het weglaten van een keukenraam, de gevel is toegevoegd in de tekeningenset. Dit heeft verder geen invloed op de haalbaarheid tbv het bouwbesluit.
2. Voor het berekenen van de brandoverslag zijn wij uitgegaan van één bouwbesluitperceel. Voor vragen kan contact opgenomen worden met degene die ook het brandrapport heeft opgesteld, bureau Veldweg.

1.5.3 Perceel

In Bouwbesluit 2012 komt 69 keer het begrip perceel voor. Eén keer gaat het om een 'kadastraal perceel', namelijk in artikel 1.26, lid 5. De overige 68 keren gaat het om een perceel als bedoeld in Bouwbesluit 2012, dat niet samen hoeft te vallen met een kadastraal perceel.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen dienen de grenzen van een perceel te worden aangegeven, om aan te kunnen tonen dat een bouwwerk aan een aantal voorschriften van Bouwbesluit 2012 voldoet. Wat de grens is van een perceel volgens Bouwbesluit 2012 wordt aangegeven door de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Gaat het bijvoorbeeld om een blok rijtjeswoningen voor de verhuur, dan is doorgaans het hele blok één kadastraal perceel. De aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dan toch aangeven, dat elke woning op een afzonderlijk perceel ligt. Hierdoor maakt het geen verschil wat het kadastrale perceel is voor de toepassing van de voorschriften ter plaatse van de perceelsgrens (als bedoeld in Bouwbesluit 2012) tussen twee huur- of koopwoningen. Dit ligt ook voor de hand, omdat Bouwbesluit 2012 geen rekening houdt met eigendoms- of huurverhoudingen.

Een eenmaal aangegeven perceel ten behoeve van een bouwwerk, mag uiteraard niet ook nog eens ten behoeve van een bouwwerk op het aangrenzende perceel worden gebruikt. Stel dat een woning minimaal op een afstand van 3 m van de perceelsgrens moet worden gebouwd, om te voldoen aan de voorschriften voor brandoverslag. De woning wordt exact op die afstand gebouwd. Stel dat daarna op het buurperceel een woning wordt gebouwd die op een afstand van 2,5 m van de perceelsgrens moet liggen, dan moet de totale afstand tussen beide woningen minimaal 5,5 m zijn. De eerder gebruikte strook grond kan niet alsnog bij het buurperceel worden getrokken. Ook niet als die strook grond wordt aangekocht¹⁸.

Een strook grond die kadastraal deel uitmaakt van een buurperceel mag worden gebruikt om samen met het eigen perceel, een perceel als bedoeld in Bouwbesluit 2012 te vormen. Dit kan bijvoorbeeld door een erfdienstbaarheid (ook wel servituut genoemd) te vestigen, waarin is bepaald dat de buur dit deel van zijn kadastrale perceel niet zal aanmerken als een deel van een perceel volgens Bouwbesluit 2012.

Wij gaan ervan uit dat we u voldoende geïnformeerd hebben, zo niet zijn we uiteraard bereikbaar.

Dank en met vriendelijke groet,

Architect Steven van Leeuwen