

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Procedure: Omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het
B.P. (art 2.12, lid 1 sub a onder 3°).

UITBREIDING WOONHUIS VOOR DE FAM. RITMAN
MATTERHORNLAAN 37
5801 KH VENRAY

Architectenburo Van der Vorst
Overloon.

d.d. 17-02-2011.
Gewijzigd 01-03-2011.

1. Inleiding.

Door de Fam. Ritman, wonende Matterhornlaan 37, 5801 KH Venray is een aanvraag ingediend voor het uitbreiden van hun woonhuis met een uitbouw van een badkamer op de verdieping en welke wordt gesitueerd op het platte dak van de reeds bestaande aanbouw.

In vormgeving als bestaande woning en waarvoor al een accord is afgegeven door de Welstandscommissie.

Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan, doordat er in de onbebouwbare zone gebouwd wordt.

Voor realisatie is het volgen van Omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. (art. 2.12, lid 1 sub a onder 3°) benodigd.

Dit rapport met de daarin opgenomen ruimtelijke onderbouwing dient als basis voor de benodigde procedure.

2. Beschrijving van het Projectgebied.

2.1 Ligging projectgebied.

Het bouwplan is gelegen aan de Matterhornlaan 37 te Venray.

Kadastraal vastgelegd in sectie L no 4070.

En is gelegen in buitenwijk met vrijstaande woningen.

De woning zelf staat op het uiteinde van een bebouwingsstrook en heeft aan de rechterzijde (waar badkamer moet komen) geen burens, maar een groene zone van ca. 20 m. breedte voordat er weer een volgende woning komt.

De woning zelf heeft ook geen tegenover liggende bebouwing, maar kijkt uit in de Karpatenlaan.

Beeld van gebied is open bebouwing in bosachtige omgeving, met hoogte verschillen in het terrein.

De bestaande woning bestaat uit een hoofd massa voorzien van zadeldak met topgevel naar de weg gericht en aan rechterzijde voorzien van aanbouw met platdak.

Als bijlage = foto toegevoegd.

2.2 Beschrijving van het bouwplan.

Het op de verdieping realiseren van een uitbouw (met de functie van badkamer) gesitueerd op het dak van de aanbouw aan de rechterzijde van de woning.

De oppervlakte bedraagt aan de basis 18 m² en loopt direct met een schuin dak naar een nokhoogte van 7,10 m.

En wordt qua detaillering en materiaal gebruik, geheel opgetrokken als de bestaande woning. Parkeren vind plaats op eigen terrein.

3. Planologische situatie.

3.1

- a) Gronden bestemd voor Woon doeleinden.
Liggend in Bestemmingsplan Venray.
W(v) vrijstaande woningen.
- b) De goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,25 boven de vloer van de tweede bouwlaag.
- c) Bouwhoogte maximaal 4,5 m.
In gebieden met arcering aangegeven maximaal 5,50 m.
- d) Bijgebouwen mogen worden voorzien van kap, welke aangekapt of in de vorm van een zadeldak dient te worden gebouwd.
- e) Bouwplan ligt in onbebouwbare zone.

3.2 Afwijking t.o.v. geldende planologische situatie.

- a) Ligt in onbebouwbare zone.

Hiervoor zal procedure gevolgd moeten worden zoals genoemd in brief Gemeente artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.

Waarbij in dezelfde brief d.d. 12 november 2010 kenmerk prin 100113 wordt aangegeven dat deze uitbreiding in stedenbouwkundige ruimtelijke zin hier volstrekt acceptabel is.

En de Gemeente hierin een positief principe standpunt inneemt.

4. Beleidskader.

Hoger beleid is hier niet van toepassing.

Er is sprake van een ondergeschikte uitbreiding van een woning.

5. Duurzaam bouwen.

In dit aspect kan worden aangegeven, dat meerdere materialen hergebruikt zullen worden (balklaag / dakbeschot / pannen).

6. Integrale afwegingen.

6.1 Stedenbouwkundige aspecten.

Bestaande structuur en uitstraling van het gebied blijft gehandhaafd.

Gezien grootte kavel, onderlinge afstand ten opzichte burens en karakter buurt met grote individuele ruime woningen met accent op concentratie in hoofdmassa (niet te veel bijgebouwen) is gevraagde woningaanpassing acceptabel.

In directe omgeving zijn reeds eerder soortgelijke uitbreidingen van de hoofdmassa mogelijk gemaakt.

Het bouwplan is ook in architectonische zin een verbetering ten opzichte van oorspronkelijke situatie.

6.2 Verkeer en parkeren.

De verkeerssituatie verandert niet.
Parkeren op eigen terrein (2 parkeerplaatsen).

6.3 Groen.

Bouwplan zelf gaat niet ten koste van bestaand groen.

6.4 Archeologie.

Is niet van toepassing, er wordt op bestaande dak van de aanbouw gebouwd.

6.5 Water toets.

Bestaande systeem blijft gehandhaafd en oppervlak aan daken wordt niet vergroot.

6.6 Leidingen en infrastructuur.

Is niet van toepassing.

7. Milieu aspecten.

7.1 Geluid en milieu zonering.

Er zijn geen bedrijven in de buurt aanwezig, dus niet van toepassing.

7.2 Flora en fauna.

Uitbreiding is op bestaande aanbouw, dus niet van toepassing.

7.3 Bodem.

Uitbreiding is op bestaande aanbouw, dus niet van toepassing.

7.4 Externe veiligheid.

N.v.t.

7.5 Luchtkwaliteit.

N.v.t.

8. Procedure.

Omgevingsvergunning Wabo, voor de activiteit bouwen en afwijken van het Bestemmingsplan.

9. Economische uitvoerbaarheid.

N.v.t.

10. Conclusie.

De uitbreiding past niet in het vigerende Bestemmingsplan.

Er wordt gebouwd in de onbebouwbare zone.

Vanwege deze afwijking is een aparte procedure nodig,

d.m.v. het aanvragen van een omgevingsvergunning met de activiteit afwijken van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo.

Het plan wordt aanvaardbaar geacht, gelet op de volgende redenen.

Er zijn geen belemmeringen / bezwaren voor:

- Beleidskader.
- Stedenbouw.
- Milieu, groen, archeologie, water, infrastructuur.
- Economische uitvoerbaarheid.
- Geluid, flora / fauna, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit.

Verder in de a) architectuur passend in de omgeving.

b) Geeft geen overlast in beeld en functie naar de directe buurtbewoners.

c) Er in deze omgeving al eerder, soortgelijke uitbreidingen hebben plaatsgevonden.

Architectenburo Van der Vorst
M.W. van der Vorst.

Bijlage = foto bestaande woning.