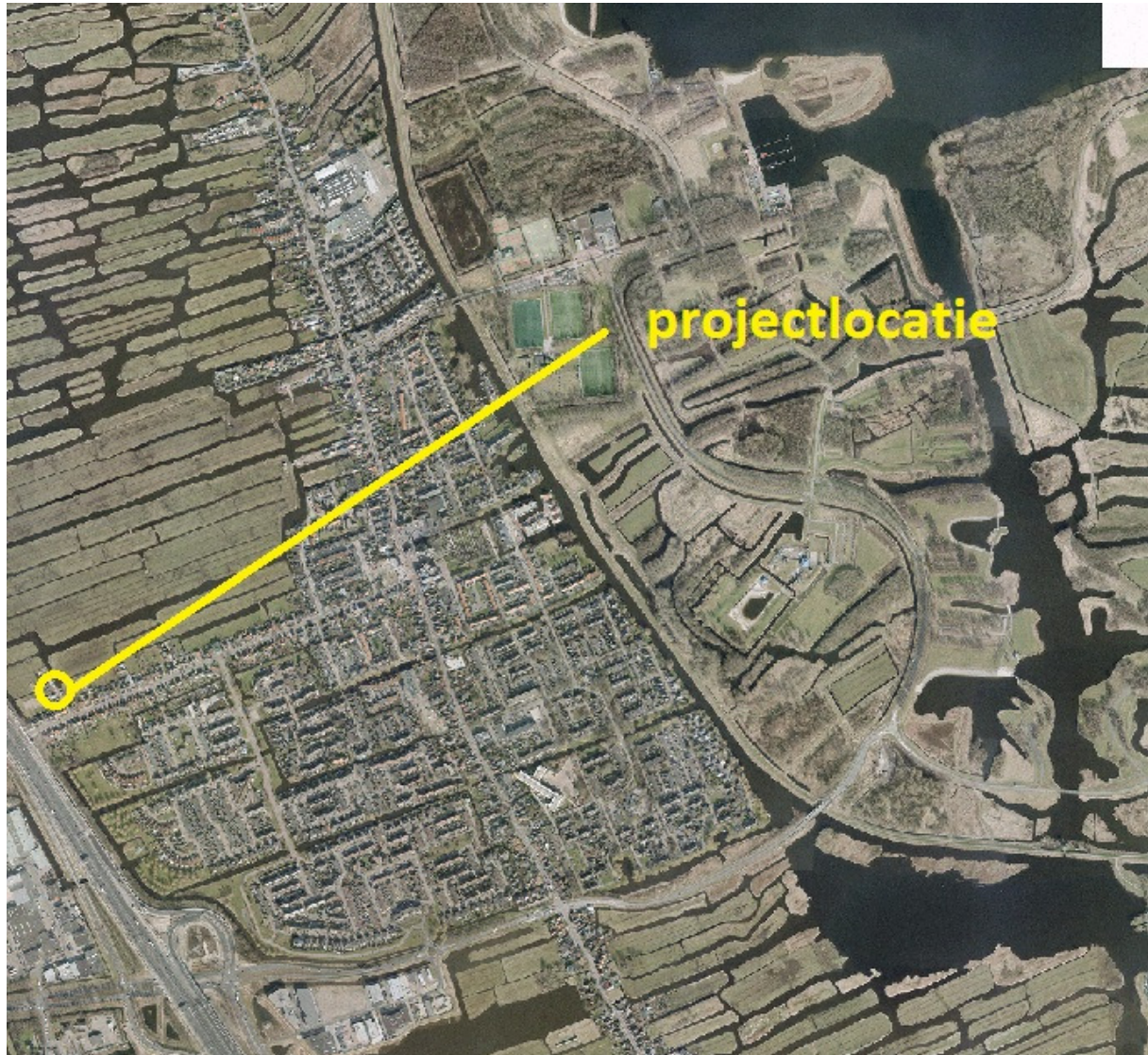


Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 114-116 Oostzaan

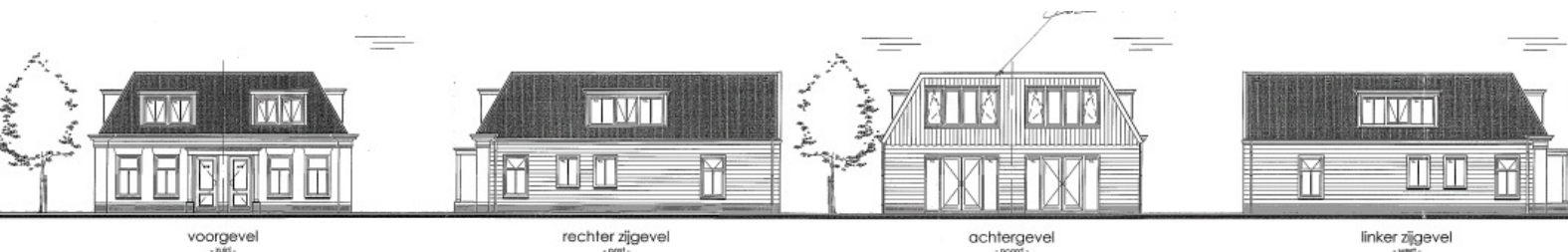
Aanleiding

Op 27 maart 2014 is een aanvraag om omgevingsvergunning binnengekomen voor het realiseren van een 2 onder 1 kapwoning (verder bouwplan) op de Kerkstraat 114-116 te Oostzaan. Aanvrager sloopt de huidige woningen. Hiervoor bouwt de aanvrager een 2 onder 1 kapwoning terug.





Toekomstige situatie



2. Toets Bestemmingsplan

Het bouwplan is gevestigd in het Bestemmingsplan Kom (verder bestemmingsplan), welke is vastgesteld op 26 januari 2009 en onherroepelijk is geworden op 22 juni 2011. Het gehele perceel valt binnen de bestemming 'Wonen vrijstaand' (artikel 17). Door het realiseren van 2 woningen is er een strijdigheid met artikel 17 lid 3 onder a waarin is bepaald dat het hoofdgebouw uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Daarnaast valt de breedte (toegestaan ongeveer 10,6 meter aangevraagd 11 meter) als de diepte (toegestaan 8 meter, aangevraagd 13 meter) buiten het bouwvlak. Het verzoek is daardoor in strijd met het bestemmingsplan. Hierdoor dienen we de aanvraag aan te merken als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch afwijken' (art. 2.1 lid 1 onder c / art. 2.12 lid 1 onder 3 Wabo). Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing, kan de omgevingsvergunning verleend worden door het college van B&W. Voorwaarde is dat de raad verklaart daar tegen geen bedenkingen te hebben (art. 6.5 onder 1 Besluit omgevingsrecht (Bor). De raad verleent hiervoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb).

Bestemmingsplankaart Kom



17



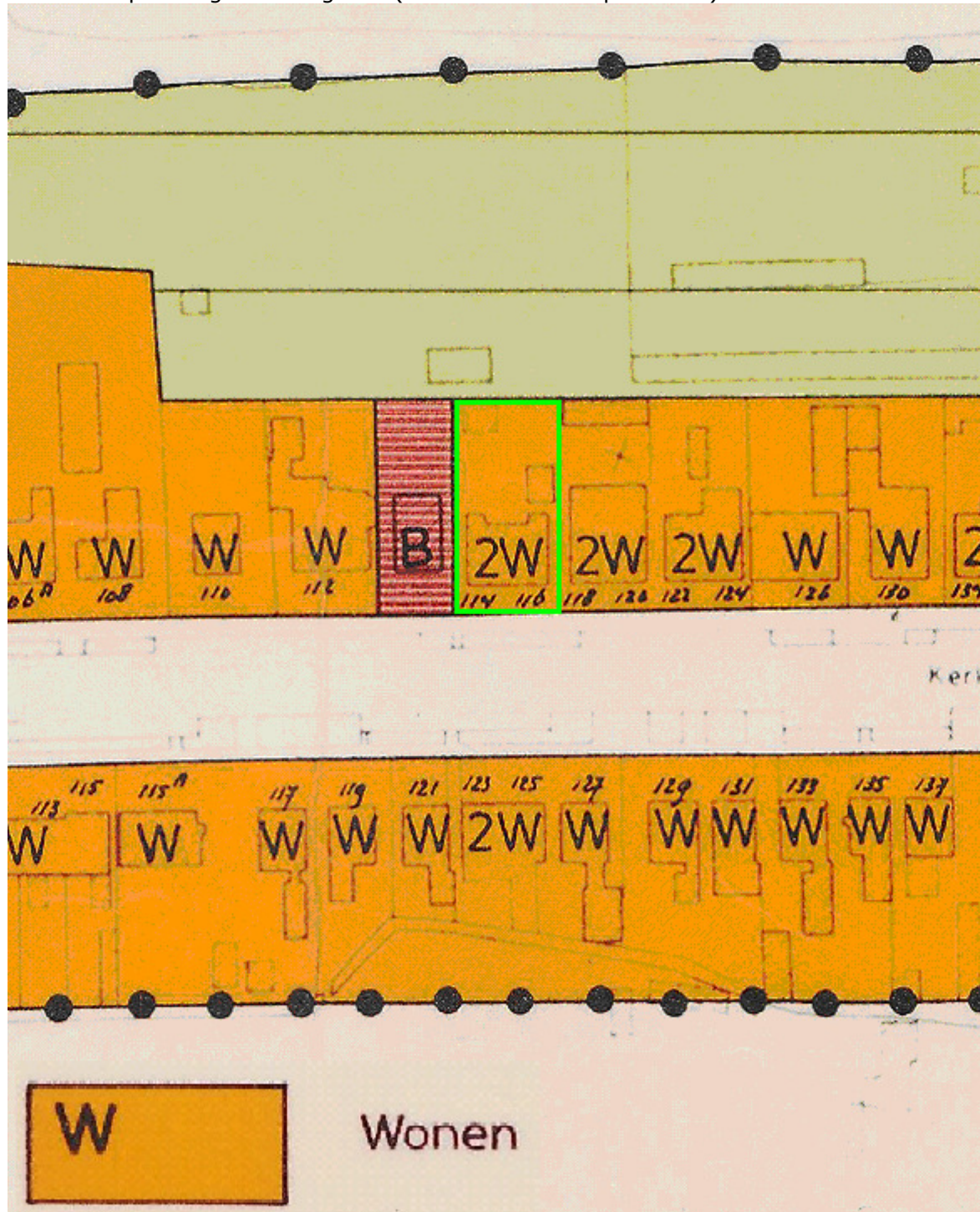
Wonen - Vrijstaand

3. Toets beleid

3.1. Gemeente Oostzaan

Beleid vanuit bestemmingsplan

Het gemeentelijk beleid voor het onderhavige gebied is vastgelegd in het bestemmingsplan Kom. Het is een conserverend bestemmingsplan waarin het bestaande gebruik (bestaande rechten) worden vastgelegd. We kunnen het als een ommissie beschouwen dat in het perceel Kerkstraat 114-116 de aanduiding Wonen-vrijstaand heeft gekregen. Daar er op het moment van vaststellen maar ook in het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord (vastgesteld op 29 september 1997) al een twee onder 1 kapwoning aanwezig was (zie onderstaande plankaart).



3.2 Provincie Noord-Holland

Op 22 juni 2010 hebben provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de SVIR) uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.



Kaart BBG Provinciale verordening

4. Milieu aspecten en archeologie

Er zijn geen belemmeringen mbt milieu-aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora- en fauna. Deze aspecten spelen geen rol.

De locatie valt buiten archeologisch waardevol gebied, waardoor ook dit aspect geen rol speelt.

5. Welstand

Op 29 juli 2014 is het plan goedgekeurd door de welstand.

6. Conclusie

Er is geen strijd met betrekking tot het gemeentelijk en provinciaal beleid. Daarnaast zijn er ook geen belemmeringen met betrekking tot milieuaspecten en archeologie te verwachten.

Geadviseerd wordt om daarom de raad voor te stellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwplan.