

ONTVANGEN 16.06.14

GEMEENTE OOSTZAAN



Zuideinde 145, 1511 GC Oostzaan

**HET BOUWEN VAN EEN DAKTERRAS
EN EEN DAKKAPEL**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

 **Bouwkundig ontwerp- adviesbureau**
G. Stellema - Landsmeer
Robinsonhaven 20, 1121 DJ Landsmeer
Tel.: 020-3378400 E-mail: stellema@planet.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Omschrijving van het project.
3. Vigerend beleid
4. Relevant overheidsbeleid
5. Ruimtelijke onderbouwing
6. Economische uitvoerbaarheid.
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid
8. Motivatie vrijstelling

1. Inleiding

- De voorliggende notitie betreft een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het bouwplan Zuideinde 145 te Oostzaan. Dit bouwplan omvat het bouwen van een dakterras en een dakkapel.
- De reden van de te volgen procedure is omdat dit bouwplan niet past binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.
- Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om via de afwijkingsmogelijkheid artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor de genoemde bouwactiviteiten alsnog een omgevingsvergunning te verkrijgen.

De initiatiefnemer van het bouwplan is de eigenaar van het perceel. De heer **K. de Zinger, wonende Dahliastraat 63, 1511 EW Oostzaan**

2. Omschrijving van het project.

Het project omvat het bouwen van een dakterras op de bestaande uitbreiding van de woning en het aanbrengen van een dakkapel op de linker zijgevel van de bestaande woning.

Voor het bouwplan is op 12 december 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd en geregistreerd onder nummer WB/2012/0328.

3. Vigerend beleid

Op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning was het uitbreidingsplan "*In hoofdzaak 1955*" van toepassing.

Op dit moment is het nieuwe bestemmingsplan "*Buitengebied Oostzaan*" van kracht, waarin het de "Wonen" heeft. (zie bijgevoegde plankaart)

Dit plan is vastgesteld d.d., 24-06-2013.

En is kadastraal bekend als gemeente Oostzaan, sectie B, nr. 789.

De bestaande inhoud wordt nauwelijks vergroot.

4. Relevant overheidsbeleid

Het relevante beleid van de gemeente is van toepassing.

5. Ruimtelijke onderbouwing

- Bodemverontreiniging
Door het bouwen van een dakterras op de bestaande uitbreiding van de woning en een dakkapel blijft de bodem onaangeroerd.
- Geluidhinder
Door het bouwen aan de achterzijde van de bestaande woning is er geen sprake van geluidhinder.
- Milieuzonering
De uitbreiding heeft geen invloed op de milieuzonering.

- Luchtvaart indelingsbesluit
Het dakterras en de dakkapel hebben geen invloed op het luchtvaart indelingsbesluit.
- Luchtkwaliteit
Het voorgenomen bouwplan heeft niet tot gevolg dat er meer verkeer wordt toegevoegd aan het plangebied, waardoor gevolgen van luchtkwaliteit zouden kunnen optreden.
- Externe veiligheid en groepsrisico
Omdat het dakterras aan de achterzijde van de bestaande woning is geprojecteerd en kleinschalig is, en de externe veiligheid niet in gevaar komt, is er voor dit plan geen onderzoek benodigd op het gebied van de externe veiligheid en groepsrisico.
- Cultuurhistorie en Archeologie
Door het bouwen van een dakterras op de bestaande uitbreiding van de woning blijft de bodem onaangeroerd waardoor er geen mogelijke cultuurhistorische- en archeologische resten in gevaar komen is een Cultuurhistorisch en Archeologisch onderzoek niet van toepassing is.
- Verkeer (ontsluiting en parkeren)
Door het bouwen van een dakterras op de bestaande uitbreiding van de woning binnen het bestaande bouwvlak blijft de bodem onaangeroerd en is een verkeers- en ontsluitingsplan niet van toepassing.
Parkeren zal geschieden op eigen terrein conform de parkeernormen en aanbevelingen van de ASSVV 2004.
- Natuur / Flora en Faunawetgeving
- Op 12 november 2010 heeft de provincie beoordeeld dat er voor de bouwwerkzaamheden geen vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet benodigd is.
Door het bouwen van een dakterras op de bestaande uitbreiding van de woning binnen het bestaande bouwvlak blijft de bodem onaangeroerd wordt de natuur niet aangetast en kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat aldaar geen beschermde dieren en planten voorkomen.
- Vogel- en Habitatrichtlijn
Door het bouwen van een dakterras op de bestaande uitbreiding van de woning binnen het bestaande bouwvlak blijft de bodem onaangeroerd wordt de natuur niet aangetast en kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat aldaar geen beschermde dieren en planten voorkomen.
- Kabels en leidingen
Door het bouwen van een dakterras op de bestaande uitbreiding van de woning binnen het bestaande bouwvlak blijft de bodem onaangeroerd en behoeven er geen kabels en leidingen aangebracht te worden.

- Erfdienstbaarheden
De oppervlakte van de bestaande woning wordt niet vergroot waardoor er geen erfdienstbaarheden van toepassing zijn.
- Stedenbouwkundige verantwoording.
Door het bouwen van een dakterras op de bestaande uitbreiding van de woning binnen het bestaande bouwvlak is er geen stedenbouwkundige verantwoording benodigd.
- Welstandscriteria
Door het bouwen van een dakterras aan de achterzijde van de bestaande woning en een dakkapel op het linker dakvlak voldoet dit plan aan de in de gemeentelijke welstandsnota geformuleerde criteria.
- Waterhuishouding
Door het bouwen van een dakterras op de bestaande uitbreiding van de woning binnen het bestaande bouwvlak is er geen vergroting van het op te vangen en af te voeren hemelwater.
Het dakterras wordt op de bestaande hemelwaterafvoeren aangesloten.

6. Economische uitvoerbaarheid.

Het project wordt geheel door de aanvrager gefinancierd.

De aanvrager zal een risicoanalyse laten opstellen naar eventuele planschade.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM.

8. Motivatie vrijstelling

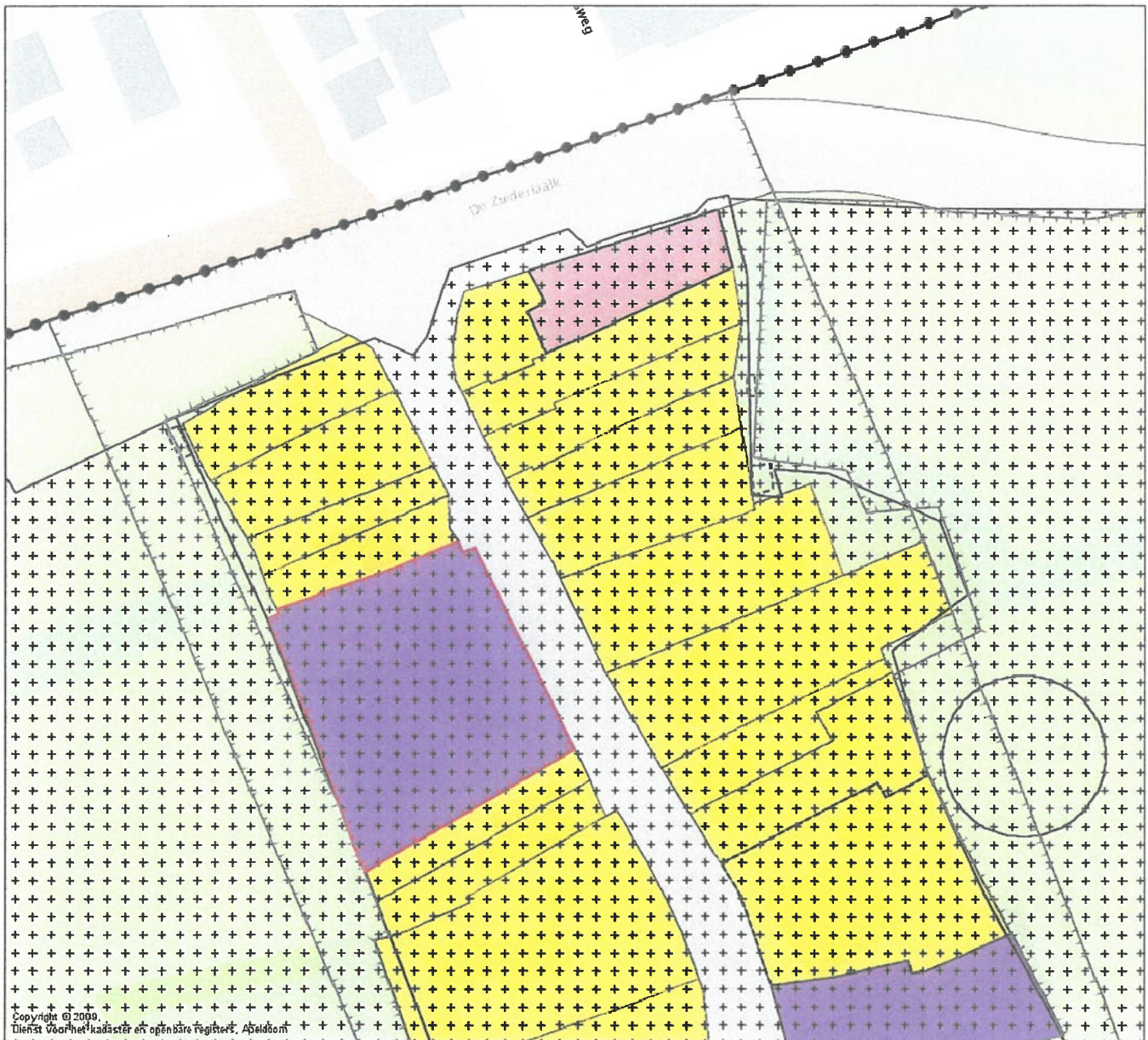
De aanvrager verzoekt de gemeente medewerking te verlenen aan de gevraagde vrijstellingsprocedure omdat de aanvraag voor een omgevingsvergunning reeds op 12 december 2012 is ingediend volgens de voorschriften van het toen geldende uitbreidingsplan "*In Hoofdzaken 1955*".

Ook doordat de toetsing van de vorige ruimtelijke onderbouwing van 8 april 2013 (opgesteld volgens de voorschriften van het toen geldende uitbreidingsplan "*In Hoofdzaken 1955*") pas na 13 maanden op 19 mei 2014 heeft plaatsgevonden.

Landsmeer, 16 juni 2014

Plannaam: Buitengebied Oostzaan
 Planstatus: vastgesteld
 Datum: 2013-06-24
 PlanIdn: NL.IMRO.0431.BP2012003001-0401
 Plantype: bestemmingsplan
 Bronhouder: Oostzaan

Ruimtelijkeplannen.nl



0 30 m

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 16 juni 2014

Legenda

Best./inp.plan e.d.	funcieaanduiding
Bestem.plangeb.	Maatvoeringen
Best.hoofdgroepen	maatvoering
agrarisch m. wrd.	
bedrijf	
detailhandel	
verkeer	
water	
wonen	
Dubbelbestemmingen	
waarde	
onbekend	
Bouvvlakken	
bouwvlak	
Gebiedsaanduidingen	
weigingszone	
overige zone	
Bouwsaanduidingen	
bouwaanduiding	
Funcieaanduidingen	