

**Verbouwing woonhuis fam. Franssen
Tatralaan 19
5801 KJ
Venray**

**dossier : 2011.411
datum : 20 september 2011**

Ruimtelijke onderbouwing

Procedure: Omgevingsvergunning voor activiteit afwijken van het B.P. (art 2.12, lid 1sub a onder3°)

1. **Inleiding**

Door de Fam. Franssen, wonende Tatrалаan 19, 5801 KJ te Venray is een aanvraag ingediend voor het uitbreiden van hun woonhuis met

In Vormgeving als en waarvoor al een akkoord is afgegeven door de Welstandscommissie

Het Bouwplan past niet in het bestemmingsplan, doordat er in de onbebouwde zone wordt gebouwd.

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

Dit rapport met 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 Tatrалаan 19 te Venray

Kadastraal vastgelegd in sectie I nummer 3383

En is gelegen in buitenwijk met vrijstaande woningen

De woning zelf staat op het uiteinde van een bebouwingsstrook en heeft zowel links als rechts ruime afstand tot aan de buurpanden.

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

De bestaande woning bestaat uit 2 hoofdmassa's voorzien van zadeldaken met de topgevels naar de buurzijden gericht. Aan de linkerzijde is een aanbouw met platdak.

Zie bijlage/foto 01

2.2 Beschrijving van het bouwplan.

De schuine daken op de verdieping komen te vervallen en worden voorzien van een rechthoekige verdiepingbouw met een platdak. Verder wordt er op de begane grond de garage deels uitgebreid en het terras overkapt. Het bestaande metselwerk wordt bekleedt met geïsoleerd gevelstucwerk.

Parkeren vindt 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 komt te vervallen, wordt platdak

c) Bouwhoogte maximaal 4,5m'

d) Bijgebouwen, 1-laags maximaal hoogte is maximaal 3m'

e) Bouwplan ligt deels in onbebouwde zone

- 3.2 Afwijking t.o.v. geldende planologische situatie.
- a) Hoofdmassa ligt deels in onbebouwde zone. Binnenplanse vrijstelling mogelijk op basis van artikel 3.8.2 van het Bestemmingsplan.
 - b) Bouwhoogte bijgebouw van maximaal 3m' wordt overschreden.
Hiervoor zal de projectbesluitprocedure gevolgd moeten worden zoals genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.
 - c) Bijbouwen in onbebouwde zone.
Hiervoor zal de projectbesluitprocedure gevolgd moeten worden zoals genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.
 - d) Toegangsportaal in onbebouwde zone. Binnenplanse vrijstelling is mogelijk op basis van artikel 3.8.5. van het Bestemmingsplan.
 - e) Teveel aan bijgebouw van maximaal 25m² wordt overschreden
Hiervoor zal de projectbesluitprocedure gevolgd moeten worden zoals genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.
 - f) Carport is groter maximaal 20m²
Hiervoor zal de projectbesluitprocedure gevolgd moeten worden zoals genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.
 - g) Bij een vrijstaan huis dient een zijde onbebouwd te blijven, dit is niet het geval.
Hiervoor zal de projectbesluitprocedure gevolgd moeten worden zoals genoemd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.

4. **Beleidskader**

Hoger beleid is van toepassing zoals gesteld in 3.2 punt b, c,e,f en g.
De projectbesluitprocedure zal hiervoor moeten worden doorlopen.

5. **Duurzaam bouwen**

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

6. **Integrale afwegingen**

6.1 Stedenbouwkundige aspecten.

Via Gemeente

6.2 Verkeer en parkeren.

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

6.3 Groen.

Het bouwplan zelf gaat niet ten koste van bestaand groen

6.4 Archeologie.

Is niet van toepassing, er wordt ter plaatse van bestaande bouw gebouwd

6.5 Water toets.

Bestaande systeem wordt deels vernieuwd en of uitgebreid. De oppervlakte van het dak wordt

6.6. Leidingen en infrastructuur.

Is niet van toepassing

7. **Milieuaspecten**

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 locatie bestaande bouw, dus niet van toepassing.

7.3 Bodem.

Uitbreiding is op locatie bestaande bouw, dus niet van toepassing.

7.4 Externe veiligheid.

Niet van toepassing.

7.5 Luchtkwaliteit.

Niet van toepassing.

8. **Procedure**

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

9. **Economische uitvoerbaarheid**

Niet van toepassing.

10. **Conclusie**

De uitbreiding past niet in het vingerende Bestemmingsplan.

Er wordt gebouwd in de onbebouwde zone.

Vanwege deze afwijking is er 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.
- 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 zijn in deze omgeving reeds eerder, soort-schalige uitbreidingen gerealiseerd.

bijlage/foto 01

