

Bestemmingsplantoets

plan	het vergroten van een bestaande tandartspraktijk - toets bestemmingsplan
locatie	S. van Drielstraat 14 in Zevenhoven
aanvrager	mevrouw [REDACTED]
zaak nummer	W-2018-0374-DZ_BP-03
datum	10 april 2019
bestemmingsplan	Kern Nieuwveen, Zevenhoven en Noordeinde
voorschriften	
plankaart	Kaart 6
bestemming(en)	Art. 19) Wonen Art. 32.1) Luchtvaartverkeer – 20ke
toetsing	Art. 19.1) De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen. <i>Aanvraag betreft het uitbreiden van bedrijf aan huis</i> → akkoord b. de uitoefening van beroepen aan huis in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 30% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijbehorende bouwwerken bedraagt, met een maximum van 45 m². <i>Oppervlakte praktijkdeel wordt vergroot van 105 m² naar 135 m²</i> → strijdig Art. 19.2.1) Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. <i>Oppervlakte en plaats hoofdgebouw wijzigt niet</i> → akkoord b. als hoofdgebouwen zijn uitsluitend woningen en/of wooncomplexen toegestaan. <i>Hoofdgebouw is de woning</i> → akkoord c. de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, uitgezonderd gestapelde bouw, mag niet meer bedragen dan 150 m². <i>Oppervlakte hoofdgebouw wijzigt niet (78 m²)</i> → akkoord d. bij herbouw dienen hoofdgebouwen, die op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aaneen zijn gebouwd opnieuw aaneengebouwd te worden --> n.v.t. e. bij herbouw dient ten minste 80% van het te herbouwen hoofdgebouw gelegen te zijn binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw --> n.v.t. f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid. <i>Het aantal wooneenheden wijzigt niet (1)</i> → akkoord g. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter, met dien verstande dat indien: 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m), de aangeduide hoogtes niet mogen worden overschreden, danwel de bestaande hogere goot- en/of bouwhoogte is toegestaan'. <i>Goot- en bouwhoogte wijzigt niet</i> → akkoord 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de aangeduide hoogte niet mag worden overschreden, danwel de

	bestaande hogere bouwhoogte is toegestaan --> n.v.t. Art. 19.2.2) Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels: a. bijbehorende bouwwerken zijn binnen het bouwvlak en het erfgebied toegestaan, met dien verstande dat: 1. bij vrijstaande woningen geen bijbehorende bouwwerken in één van beide stroken van 3 meter gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens zijn toegestaan. <i>Afstand bijbehorend bouwwerk tot zijdelingse perceelsgrens is aan één zijde 6 meter → akkoord</i> 2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan --> n.v.t. 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – garageboxen', uitsluitend garageboxen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, waarbij geldt dat het bepaalde onder b. niet van toepassing is --> n.v.t. b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt per hoofdgebouw (oppervlakte perceel 537 m²): 80m², mits het bouwperceel, gelegen buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd. <i>Oppervlakte bijbehorend bouwwerk is 135 m² → strijdig</i> c. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter. <i>Goothoogte is 2,85 m → akkoord</i> d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,5 meter. <i>Goothoogte is bouwhoogte is 2,85 m → akkoord</i> e. de maximum diepte van erkers bedraagt 1,5 meter --> n.v.t. f. indien bijbehorende bouwwerken niet in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter te bedragen. <i>Bijbehorend bouwwerk staat aan één zijde op de perceelsgrens, aan de andere zijde 6 meter van de zijdelingse perceelsgrens → akkoord</i> g. aan de zijde(n) waar een bijbehorend bouwwerk niet aan een ander gebouw wordt aangebouwd, dient de afstand tussen de gebouwen minimaal 1 meter te bedragen. <i>Bouwwerken zijn aaneen gebouwd → akkoord</i> Art. 32.1) Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone – 20ke' geldt het vrijwaringsbeleid in de 20KE zone rond Schiphol, en zijn geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen en terreinen toegestaan zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van: <i>Uitbreiding tandartspraktijk is geen nieuw geluidgevoelig gebouw → n.v.t.</i> a. woningen die in het bestaande stads- en dorpsgezicht liggen → n.v.t. b. nieuw woningen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied als het betreft: 1. woningbouw binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003 → n.v.t. 2. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaande stads- en dorpsgebied → n.v.t. 3. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overvloedige bebouwing en kassen → n.v.t. 4. het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen → n.v.t.
conclusie	Strijdig i.v.m. oppervlakte bijbehorend bouwwerk

opmerkingen	
naar bouwoverleg	nee
toetser	Thessa Hoogenraad

begripsbepalingen en andere algemene bepalingen zoals straf-, overgangs- en algemene wijzigings- of vrijstellingsbepalingen worden niet automatisch in dit document opgenomen; hiervoor wordt verwezen naar de originele plantekst.

