

Aan de Gemeenteraad

Raad : 30 juni 2011 Status : Besluitvormend Punt no. : 7	Onderwerp : Bouw garage Warreboslaan 45 te Surhuisterveen
---	--

Korte toelichting

Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend t.b.v. het bouwen van een garage bij een bestaande woning aan de Warreboslaan 45 te Surhuisterveen. Het bestemmingsplan laat de bouw van een garage niet toe. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend met toepassing van een buitenplanse afwijking, waarbij de raad moet verklaren geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan.

Te besluiten om:

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen en gebruiken van een garage op het perceel Warreboslaan 45 te Surhuisterveen;
2. de onder a. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.

Inleiding

De heer J. Bijsterveld heeft een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een garage bij een bestaande woning op het perceel Warreboslaan 45 te Surhuisterveen. De garage/schuur van 100 m² zal op het achtererf worden geplaatst. Het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 26 maart 1992) en dan deels binnen de bestemming Plandeelvergroting 'gronden bestemd voor woondoeleinden, categorie EO (eengezinshuizen, open bebouwing)' en deels binnen de bestemming 'gronden bestemd voor agrarische doeleinden, categorie AG'. De bijbehorende planregels zijn opgenomen in resp. artikel 18 en artikel 3 van het bestemmingsplan.

De verbeelding bij het bestemmingsplan kent het achterste deel van het perceel de bestemming 'gronden bestemd voor agrarische doeleinden, categorie AG' toe. Deze gronden zijn in de loop der tijd in gebruik genomen als tuin ten behoeve van de woning aan de Warreboslaan 45. De bestemming van deze gronden is niet gewijzigd in een tuinbestemming middels bijvoorbeeld een aanpassing van het bestemmingsplan of een gebruiksvrijstelling/-ontheffing. Gevolg hiervan is dat, ondanks dat het feitelijk gebruik van de betreffende gronden tuin is, dit planologisch niet is geregeld.

Omdat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan en er binnen het bestemmingsplan ook geen mogelijkheid wordt geboden voor een binnenplanse afwijking óf een wijzigingsbevoegdheid, dient beoordeeld te worden of er toepassing kan worden gegeven aan een afwijkingsmogelijkheid, als bepaald in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreide procedure). Onderdeel hiervan is dat de raad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven, alvorens de omgevingsvergunning met afwijking kan worden verleend.

Tijdens de bijeenkomst op 3 maart 2011 bent u geïnformeerd over de noodzaak van een verklaring van geen bedenkingen in het kader van de Wabo.

Beoogd effect

Een planologische regeling om het bouwen van een garage op het perceel Warreboslaan 45 te Surhuisterveen mogelijk te maken.

Argumenten**1.1** *Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen nieuwbouw op het perceel*

De verwachting is dat het bouwplan zal passen binnen de regeling van het toekomstig bestemmingsplan ten aanzien van bijgebouwen bij woningen in het buitengebied. De omvang van de huiskavel (woning en tuin) bedraagt nu 2000 m², zij het dat een deel van het perceel nog een agrarische bestemming heeft. De totale oppervlakte aan uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zal na uitvoering van het aangevraagde iets minder dan 150 m² bedragen.

In onderhavig geval is de plaatsing van de garage uit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel: De bebouwing sluit direct aan bij de overige bebouwing, waardoor een concentratie van bebouwing ontstaat. De garage is geprojecteerd op het achtererf van de woning, dat al als tuin is ingericht met bomen en afschermend groen, waardoor de visuele impact van het plan beperkt is.

De overige ruimtelijke relevante aspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor het bouwplan (zie de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is toegevoegd).

1.2 *De welstandscommissie is positief*

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota. Bij brief van 20 december 2010 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

1.3 *Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente*

Degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan, kan een verzoek om een tegemoetkoming in schade indienen bij het college. Er behoeft in onderhavig geval geen overeenkomst tegemoetkoming planschade te worden ondertekend, omdat -gelet op de locatie- de kans op de toekenning van planschade nihil is. Ook is een exploitatieplan/-overeenkomst niet noodzakelijk (artikel 6.12 Wro jo. artikel 6.2.1 Bro).

1.4 *De bouw van de woning kan gerealiseerd worden door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking. Door de figuur van 'verklaring van geen bedenkingen' wordt de raad bij de besluitvorming betrokken*

De gedachte achter de Wabo is dat de klant één loket heeft waar hij in één keer meerdere toestemmingen kan krijgen. Vaak zijn verschillende bestuursorganen bevoegd voor de verschillende toestemmingen. Voor het bouwen van de garage moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. De raad is bevoegd om een verklaring van geen bedenkingen ten aanzien van het bouwplan af te geven. Met de verklaring geeft de raad aan in te kunnen stemmen met de voorgenomen afwijking.

1.5 *Hierdoor kan de omgevingsvergunning sneller worden verleend .*

Om de omgevingsvergunning sneller te kunnen verlenen, wordt u verzocht de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit (ontwerp-omgevingsvergunning), is de kans op beroep tegen het definitieve besluit zeer klein en kan de activiteit kennelijk rekenen op voldoende maatschappelijk draagvlak.

Risico's/kanttekeningen

Tegen een verleende omgevingsvergunning met afwijking kan beroep worden ingesteld.

Communicatie

De ontwerpverklaring en de ontwerp-omgevingsvergunning zullen bekend worden gemaakt in De Feanster, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. Een ieder kan hiertegen binnen 6 weken na publicatie zijn/ haar zienswijze indienen.

Buitenpost, 16 juni 2011

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, l. burgemeester,

mr. E. van der Sluis M. van der Veen

Bijlagen : ▪ Conceptraadsbesluit
 : ▪ Ruimtelijke onderbouwing
Ter inzage : Bouw- en situatietekening
Ambtenaar : G. Klont
Portefeuillehouder : J. Lammers

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders dd. 16 juni 2011, punt nr.: 7;

overwegende dat;

er is op 25 februari 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend voor het oprichten van een garage voor de activiteiten bouwen en gebruik bestemmingsplan op het perceel Warreboslaan 45 te Surhuisterveen;

het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 26 maart 1992) omdat de garage deels binnen de bestemming Plandeelvergroting 'gronden bestemd voor woondoeleinden, categorie EO (eengezinshuizen, open bebouwing)' en deels binnen de bestemming 'gronden bestemd voor agrarische doeleinden, categorie AG' is geprojecteerd;

Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) verleend moeten worden;

de raad kennis heeft genomen van de door het college opgestelde ruimtelijke onderbouwing;

er op voorhand geen ruimtelijke belemmeringen zijn geconstateerd, er daarom geen bezwaar bestaat medewerking aan het bouwplan te verlenen;

op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het afgeven van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor deze omgevingsvergunning noodzakelijk is;

er geen ruimtelijke bezwaren zijn om af te zien van het afgeven van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen

gelet op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo en artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 en 3 Bor;

b e s l u i t :

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen en gebruiken van een garage op het perceel Warreboslaan 45 te Surhuisterveen;
2. de onder a. bedoelde ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken indien blijkt dat er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring en het ontwerpbesluit zijn ingediend.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 30 juni 2011.

De griffier

mr. R. van der Heide

De plv. voorzitter

P. Adema