

Gemeente Achtkarspelen
Ruimtelijke onderbouwing "Bouwen garage aan de Warreboslaan 45 te Surhuisterveen"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Er is op 25 februari 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een garage voor de activiteiten bouwen en gebruik bestemmingsplan op het perceel Warreboslaan 45 te Surhuisterveen. Op dit perceel staat een woning met aan-, uitbouwen en bijgebouwen. De betreffende gronden met de opstallen zijn bij de aanvrager in bezit.

Het betreffende perceel is kadastraal bekend als Surhuizum00, sectie B, perceelnummer 7850 en heeft een oppervlakte van ca. 2000 m². De garage beslaat een oppervlakte van 99,6 m². Een deel van de bestaande garage zal worden gesloopt (10 m²). In totaal zal de oppervlakte aan aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen beneden 150 m² blijven.

Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) verleend moeten worden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van deze vergunning.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied langs de Warreboslaan, ten zuiden van het dorp Surhuisterveen. De ligging van het projectgebied wordt vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



1.3 Het planologisch regiem

Vigerend

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. Eerder is reeds opgemerkt dat het kadastrale perceel een oppervlakte

heeft van ca. 2000 m². 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/-onthefing. Gevolg hiervan is dat, ondanks dat het feitelijk gebruik van de betreffende gronden tuin is, dit planologisch niet is geregeld. Een deel van de garage is daardoor geprojecteerd op gronden met een agrarische bestemming. Op deze gronden mag niet worden gebouwd ten behoeve van de een woonbestemming.

Het bouwen van de garage op de voorgestelde plek is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Toekomstig

Er wordt momenteel gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. De Kadernota 2011 voor de toekomstige structuurvisie en het bestemmingsplan voor het buitengebied heeft ter inzage gelegen. De verwachting is dat deze in het derde kwartaal van 2011 zal worden vastgesteld.

Hierin wordt gesteld dat bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied wordt gestreefd naar continuïteit van beleid en afstemming op vigerende regelingen. Hoe de regeling met betrekking tot de hoeveelheid bijgebouwen bij woningen er uit komt te zien, is nog niet geheel duidelijk. Voor beantwoording van de vraag of in dit stadium medewerking aan het bouwplan kan worden verleend, dient te worden beoordeeld of het bouwplan naar verwachting binnen de kaders van de regeling in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied past. In de huidige systematiek mogen, afhankelijk van de omvang van de plandeelvergroting en met gebruikmaking van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan, bij het hoofdgebouw bijgebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 200 m². Wij gaan er van uit dat alle woningen in het buitengebied een bouwperceel krijgen, waarbinnen ook bijgebouwen opgericht kunnen worden. Gelet op het feit dat -naar verwachting- het bouwoppervlak voor een woning wordt vergroot naar 150 m² (nu 100 m² in het bestemmingsplan voor het buitengebied), zal de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen mogelijk meer beperkt worden tot bijv. max. 100 m² of maximaal 100% van de oppervlakte van de woning (incl. aan- en uitbouwen). Hier voldoet het bouwplan aan; de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen is minder dan 100 m².

De mogelijkheden voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied naar verwachting zeker 150 m² bedragen. Omdat het bouwplan de 150 m² niet te boven gaat zal het bouwplan naar verwachting passen binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

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 is opgenomen, 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). Het bouwplan valt namelijk niet binnen de 'kruimelregeling'.

In deze procedure dient de raad te verklaren dat zij geen bedenkingen heeft tegen het bouwplan. Deze (ontwerp)verklaring moet worden afgegeven voordat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het plan betreft het realiseren van een garage op een perceel aan de Warreboslaan 45 te Surhuisterveen. Het perceel ligt in het buitengebied ten zuiden van de bebouwde kom van het dorp Surhuisterveen. De garage van 99,6 m² zal worden gebouwd op het achtererf van een bestaande woning op een woonperceel van ca. 2000 m². De oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 111 m². Het totaal aan uitbouwen, aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt momenteel bijna 50 m². Het totaal aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal na uitvoering van de plannen minder dan 150 m² bedragen.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Planologisch beleid

Zoals hierboven reeds gemeld is het de verwachting 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.

Het is niet de verwachting dat door de bouw overlastsituaties ontstaan. Ook zijn in verband met de uitvoering van het bouwplan geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend.

Ten aanzien van het vooroverleg met de provincie het volgende.

Met inwerkingtreding van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 oktober 2010 is in artikel 6:18 Bor het artikel 3.1.1 Bor van overeenkomstige toepassing verklaard voor buitenplanse afwijkingen als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. Daarom zal vooroverleg moeten worden gevoerd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijk ordening. In dit geval is gekeken of het bouwplan valt binnen de oude artikel 19 lid 2 WRO- lijst van de provincie, waarbij geen vooroverleg hoeft plaats te vinden. Dit is niet het geval. Het voornemen is daarom opgestuurd naar de provincie. De reactie zal in deze onderbouwing worden verwerkt.

Welstandsnota en monumenten

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. Er is geen aanleiding om van het welstandsadvies af te wijken, vanwege een ondeugdelijke of onjuiste totstandkoming daarvan. Er is geen sprake van een rijksmonument. Ook in de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten, die door het bouwplan zullen worden aangetast.

3.2 Milieuaspecten

Bodem

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Achtkarspelen is gebleken dat het perceel geen verdachte locatie betreft. Er hoeft derhalve geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Geluidhinder

Een garage is geen geluidgevoelig object. Nader onderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. Het bouwplan leidt namelijk niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn. Ook voegt het bouwplan geen nieuwe risicobron toe.

3.4 Archeologie

Uit de cultuurhistorische kaart (FAMKE advieskaart steentijd-bronstijd) van de provincie Fryslân blijkt dat de woning valt binnen een al bekende vuursteenplaats. De locatie waarop de garage is geprojecteerd, achter de woning, valt buiten dit gebied. Van laatstgenoemd gebied wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek, dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering wordt daarom gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Een waarderend archeologisch onderzoek is -gelet op de beperkte omvang van het bouwplan- hier niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de ijzertijd-middeleeuwen wordt voor het betreffende perceel aangegeven dat geen onderzoek noodzakelijk is. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is. Ook voor wat betreft deze periode is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische grondsporen of vondsten worden aangetroffen dient de aanvrager contact op te nemen met de provinciaal archeoloog (algemeen telefoonnummer provincie Fryslân 058-29 35 925).

3.5 Flora en fauna

De aanvraag betreft het bouwen van een garage achter een bestaande woning aan de Warreboslaan 45 te Surhuisterveen. Deze locatie wordt momenteel gebruikt als tuin. De verwachting is dat er geen aantasting plaatsvindt van ecologisch en/of natuurlijke waarden. Mocht tijdens de procedure blijken dat een flora- en fauna onderzoek toch noodzakelijk is dat zal de initiatiefnemer een nader onderzoek dienen uit te voeren.

3.6 Waterhuishouding

De aanvraag is aangemeld bij het Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Hieruit is gebleken dat de standaard wateradvies van toepassing is. Er is namelijk sprake van een beperkte uitbreiding van het verhard oppervlak. In dit advies staan waterzaken waarmee de aanvrager bij de bouw van de garage rekening dient te houden.

Het advies behelst, samengevat, de volgende punten:

- Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen;
- Regenwater niet op het riool lozen;

- Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding;
- Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Het standaard advies is reeds naar de aanvrager verzonden

3.7 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Omdat het in onderhavig plan slechts gaat om de bouw van een garage, valt het niet onder de gevallen als aangegeven in artikel 6.2.1. Bro. Een exploitatieplan is derhalve niet vereist.

Er behoeft 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).

3.8 Vooroverleg

Op basis van artikel 6:18 Bor is artikel 3.1.1 Bor van overeenkomstige toepassing verklaard voor buitenplanse afwijkingen als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. Daarom zal vooroverleg moeten worden gevoerd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijk ordening. In dit geval is gekeken of het bouwplan valt binnen de oude artikel 19 lid 2 WRO- lijst van de provincie, waarbij geen vooroverleg hoeft plaats te vinden. Dit is niet het geval. Daarom is het plan met (concept) ruimtelijke onderbouwing naar de provincie gezonden. Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân heeft bij brief van 21 juni 2011 aangegeven dat de provinciale belangen op een juiste wijze zijn verwerkt. Voor het overige heeft de provincie geen opmerkingen. Toezending van de omgevingsvergunning met afwijking aan Gedeputeerde Staten is niet nodig.

Het advies van het Wetterskip is reeds besproken in paragraaf 3.6 Waterhuishouding.

3.9 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van 27 juli tot en met 6 september 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er is in dat kader geen aanleiding om ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-verklaring van geen bedenkingen een gewijzigd standpunt in te nemen.