

Gemeente Achtkarspelen
Projectbesluit "oprichten van garage/schuilstal op een perceel aan West 31 te Buitenpost"
Ruimtelijke onderbouwing (ten behoeve van het ontwerp)

1. INLEIDING

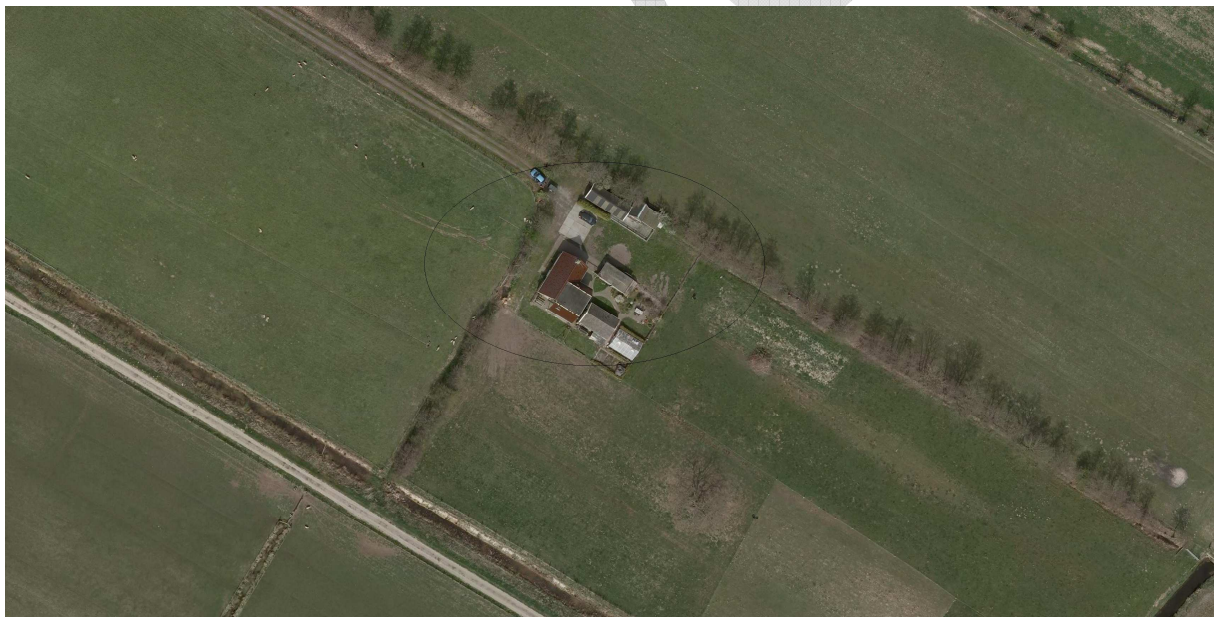
1.1 Aanleiding voor het projectbesluit

Er is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een dubbele garage en kleinveestalling op het perceel West 31 te Buitenpost. De aanvrager heeft dringend behoefte aan een garage en ruimte voor zijn kleinvee. Vanwege de zeer geringe omvang van de plandeelvergroting en de positionering van de bestaande bijgebouwen is binnen de plandeelvergroting geen ruimte voor onderhavig bouwplan.

Om het plan te kunnen realiseren zal een projectbesluit volgens artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten worden genomen. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als nadere motivering van het projectbesluit.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt ten westen van Buitenpost en 200 meter ten zuiden van de doorgaande (provinciale) weg Groningen-Leeuwarden, de N355. De gronden liggen aan West 31 en zijn kadastraal bekend als gemeente Buitenpost, sectie E, nummers 249 en 309. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



Ruim 10 meter ten noorden van de woning liggen nog een aantal gebouwtjes van een andere eigenaar, op gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Buitenpost, sectie E, nummer 248. Deze gebouwtjes, van in totaal ca. 50 m², behoren dus niet bij de woning van de aanvrager.

1.3 Het planologische regiem

Vigerend

De gronden, waarop het bijgebouw is geprojecteerd, vallen binnen het bestemmingsplan Buitengebied en hebben de bestemming "Agrarische doeleinden, categorie AG-E " (agrarisch gebied met elzensingels). Deze gronden mogen gebruikt worden voor de

bedrijfsmatige bewerking en/of beweiding van cultuurgrond, alsmede voor o.a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bouwen van een schuur ten dienste van de woning is binnen de geldende bestemming niet toegestaan.

De woning zelf staat op gronden met de bestemming 'eengezinshuizen, open bebouwing'. De kleinveestalling zal gebruikt worden als schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van kleinvee (schapen); er is geen sprake van bedrijfsmatige agrarische activiteiten.

Toekomstig

Er wordt momenteel gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Hoe het beleid met betrekking tot de hoeveelheid bijgebouwen bij woningen zal worden geregeld, 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 naar verwachting binnen de kaders van de regeling in het nieuwe bestemmingsplan 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. Naar verwachting zal deze regeling in het nieuwe bestemmingsplan niet wezenlijk gewijzigd worden.

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 meegewerkt kan worden aan het verzoek.

De Wet ruimtelijke ordening biedt in artikel 3.10 de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan een aanvraag om bouwvergunning, indien het in strijd is met het bestemmingsplan.

Omdat de bouw aanvraag is ingediend voor inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010, dient de aanvraag, ingevolge de overgangsregeling, nog te worden afgedaan overeenkomstig het oude recht.

Het vaststellen van een projectbesluit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad kan op grond van artikel 3.10 lid 4 Wro besluiten deze bevoegdheid te delegeren aan het college. Op 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen voor onderhavig plan, gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het project betreft het gebruik van het bijgebouw als garage en kleinveestalling voor het hobbymatig houden van schapen. De oppervlakte van de te bouwen berging bedraagt ca. 108 m². Voor een uitwerking hiervan wordt verwezen naar de bouwtekeningen behorende bij de aanvraag om bouwvergunning.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Planologisch beleid

Zoals hierboven reeds gemeld is het de verwachting dat het bouwplan zal passen binnen de regeling ten aanzien van bijgebouwen bij woningen in het buitengebied. De omvang van de huiskavel (woning en tuin) bedraagt 530 m² en is gebaseerd op een kadastrale ondergrond uit 1977. De aanvrager heeft inmiddels de weilanden achter de woning

gekocht. De kadastrale situatie was ten tijde van het opstellen van het nu geldende bestemmingsplan dus anders. Anders zou toen, gelijk andere percelen in het buitengebied, gekozen zijn voor een ruimere huiskavel, waardoor onderhavig bouwplan met binnenplanse ontheffing verleend had kunnen worden. Op dit moment staan er twee bijgebouwen op het perceel van de aanvrager, waarvan één vergunningvrij en een andere van 26 m². De bijgebouwen ten noorden van het perceel van aanvrager behoren niet bij het perceel van aanvrager en worden daarom niet meegeteld in de hoeveelheid bebouwing. De totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel van aanvrager, zal na uitvoering van het aangevraagde minder dan 150 m² bedragen.

In onderhavig geval is de plaatsing van de garage/kleinveestalling uit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel: De bebouwing sluit direct aan bij de overige bebouwing, waardoor een concentratie van bebouwing ontstaat. De visuele impact van het plan in het buitengebied blijft daarmee beperkt.

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

Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota. Bij brief van 30 augustus 2010 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits de kleur van verschillende onderdelen wordt aangepast. Bij brief van 10 september 2010 heeft de aanvrager het bouwplan aangepast aan de opmerkingen van de welstandscommissie. Daarmee voldoet het bouwplan 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.

Verkeersaspecten en parkeren

Het bouwplan betreft het uitbreiden van een bestaande woning met een garage/kleinveestalling. Het gebruik van het perceel wijzigt niet. De verkeersaspecten en het parkeren zullen niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Landschappelijke inpassing

Op 9 november 2010 heeft aanvrager een landschappelijk inrichtingsplan ingediend. Hieruit blijkt dat rond het landbouwperceel reeds singels staan of kortgeleden zijn aangelegd. Het gaat hier om een relatief kleine schuur, die zich voegt binnen de bestaande bebouwing; het aanzicht zal door plaatsing niet wezenlijk veranderen. Het landschap zal door de plaatsing van de schuur niet worden aangetast. De landschappelijke inpassing is door de bestaande singels voldoende gewaarborgd.

3.2 Milieuaspecten

Bodemonderzoek

Op de bodemkwaliteitskaart is het betreffende perceel geen verdachte locatie. Gelet op de functie als berging is een aanvullend bodemonderzoek niet vereist. Dit aspect vormt derhalve op voorhand geen belemmering voor het bouwplan.

Geluidhinder

De dubbele garage met kleinveestalling betreft geen geluidgevoelige functie. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor uitvoering van het bouwplan.

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. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties

PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit op de N355 worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is. Op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, hoeven kleine bouwprojecten, als onderhavige, niet meer getoetst te worden aan de normen van de luchtkwaliteit. Met kleine projecten is in het programma namelijk al rekening gehouden. Onderhavig bouwplan heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen. Het bouwplan zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn. De uitbreiding ten behoeve van het wonen voegt ook geen extra risicobron toe. De noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek vervalt daarmee.

3.4 Archeologie

In verband met de mogelijkheid van archeologische waarden in de ondergrond zijn de provinciale archeologische kaarten FAMKE geraadpleegd. Uit deze kaarten blijkt dat het bouwplan voor de periode Steentijd binnen twee waarderingsgebieden. Aanbevolen wordt in deze gebieden bij ingrepen van meer dan 2500 m² resp. 2,5 ha een nader onderzoek uit te voeren. Voor de periode ijzertijd/middeleeuwen wordt aanbevolen om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. Voor onderhavig plan, dat voorziet in een ingreep van iets meer dan 100 m² is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

3.5 Ecologie

In verband met het bouwplan heeft de aanvrager een ecologische beoordeling laten uitvoeren door het deskundig te achten onderzoeksbureau Altenburg en Wymenga ecologisch onderzoek bv. In het onderzoek is aandacht besteed aan de invloed van het plan op de ecologie. Getoetst is aan de hand van de Natuurbeschermingswet, de Nota Ruimte (Ecologische Hoofdstructuur) en de Flora- en Faunawet. Voor de inhoud wordt verwezen naar het rapport 'Ecologische beoordeling van de bouw garage/schuur aan West 31 te Buitenpost' d.d. 9 november 2010, uitgevoerd door Altenburg en Wymenga ecologisch onderzoek bv. Geconcludeerd is dat de beoogde ingreep geen conflicten veroorzaakt met de natuurwetgeving, mits de verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen. Dit zal als voorwaarde aan het projectbesluit worden verbonden.

Overigens hoeven ten behoeve van het bouwplan geen bomen gekapt te worden. De bouwlocatie bestaat uit grasland.

3.6 Waterhuishouding

De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 108 m². In het voortraject is het plan aangemeld bij het Wetterskip (de Digitale Watertoets). Door het Wetterskip is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen (e-mail 23 november 2010). Dit betekent dat volstaan kan worden met een standaard wateradvies (korte procedure). Het standaardadvies zal kenbaar worden gemaakt aan de initiatiefnemer van het plan.

De adviezen behelzen, 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

3.7 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd omdat er leges worden geheven voor het opstellen van een projectbesluit conform de door de raad vastgestelde tarieventabel. 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).

4. INSPRAAK EN OVERLEG

Inpraak en overleg

Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit is een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn bij de voorbereiding van het projectbesluit (artikel 5.1.3 Bro). In onze gemeente geven we hier vorm aan door middel van het verlenen van inspraak.

De ruimtelijke onderbouwing heeft op grond van artikel 1.3.1 Bro vanaf 8 december 2010 voor een periode van vier weken voor de inspraak ter visie gelegen. Binnen deze periode zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Tevens zijn de overlegpartners, het Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân, van het voornemen tot voorbereiding van het projectbesluit op de hoogte gesteld. Beide hebben aangegeven dat ze geen op- en aanmerkingen over het plan hebben. Hun belangen worden niet geraakt door het plan of zijn voldoende verwerkt.

Ten opzichte van het voorontwerp heeft het ontwerp geen wijzigingen ondergaan.

Zienswijze

Het ontwerp-projectbesluit en de ontwerp-bouwvergunning hebben met ingang van --- voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er wel/geen --- zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Wat dat betreft bestaat er wel/geen --- aanleiding om het projectbesluit te wijzigen.