

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw werkplaats/garage

aan de

Kommisjeweï 53 in Nijega



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 2 mei 2012 heeft dhr. T. Zwama, Kommisjeweï 53 te Nijega een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een werkplaats/garage op zijn perceel. Op 15 mei 2012 is besloten de vergunning te verlenen. Daarbij is met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo afgeweken van het bestemmingsplan. De afwijking zag op overschrijding van de voorgeschreven afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Tegen dit besluit is bezwaar ingediend. Besloten is het bezwaar gegrond te verklaren en de omgevingsvergunning in te trekken. Reden hiervoor is, dat artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo in dit geval niet had kunnen worden toegepast. Om de bouw toch mogelijk te maken dient een uitgebreide procedure op grond van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden gevolgd.

1.2 Locatie van de te verbouwen loods

Het bouwplan voorziet in de bouw van een werkplaats/garage op het perceel Kommisjeweï 53 te Nijega. De werkplaats is nodig voor het bouw- en klusbedrijf van dhr. Zwama. De garage is voor privé gebruik. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Oudega, sectie F, nummer 3007. Het perceel is gemeenschappelijk eigendom van dhr. T. Zwama, Kommisjeweï 53 en dhr. G.M. Elzinga, Kommisjeweï 51.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Kommisjeweï 53 valt binnen het bestemmingsplan "Kleine kernen noord". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 10 januari 2012 vastgesteld. Het perceel heeft twee bestemmingen. Het voorste gedeelte heeft de bestemming Wonen – 1 (W-1). Het achterste gedeelte heeft de bestemming Bedrijf – 2 (B-2). In het kader van deze procedure is de bestemming "Bedrijf – 2 van belang. De bedrijfsbestemming is opgenomen ten dienste van het bouw- en klusbedrijf van dhr. Zwama.

In artikel 4 van het bestemmingsplan is aangegeven, dat de gronden, die zijn aangewezen voor Bedrijf – 2 bestemd zijn voor bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van zelfstandige kantoren, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlakken. De afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn.

1.4 Wabo

Nu het bestemmingsplan realisering van het bouwplan niet toestaat en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het niet mogelijk maakt om via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) medewerking te verlenen, kan slechts op twee "buitenplanse" manieren aan het bouwplan medewerking worden verleend. Namelijk door gebruik te maken van artikel 2.1 lid 1, onder a en c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1a, onder 3 Wabo of een (postzegel)bestemmingsplan.

Gelet op de aard van de afwijking van de voorschriften wordt gebruik gemaakt van de eerste mogelijkheid, onder de voorwaarden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend stuk betreft de invulling van deze voorwaarden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het bouwplan verder voldoet aan de bouwregels.

1.5 Strijdigheid bestemmingsplan voorgenomen bouwplan

Het beoogde bouwplan past niet binnen de voorschriften, omdat de werkplaats – garage wordt gebouwd binnen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan is het bebouwingsvlak tot op de erfgrans gelegd. Overschrijding van de afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens leidt dus niet tot strijdig gebruik.

Daarnaast wordt een garage gebouwd voor privédoeleinden binnen de bestemming Bedrijf – 2. Omdat de garage niet ten dienste van de bedrijfsbestemming wordt gebouwd is dit in strijd met de doeleindenomschrijving. Hoewel het bouwplan al wel bekend was bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met het bouwvoornemen van dhr. Zwama.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat als kader dient voor onderhavig bouwplan. Omdat er een recent bestemmingsplan ligt, waarin de bedrijfsbestemming is opgenomen wordt volstaan met een beschrijving van het gemeentelijk beleid. Er is geen relatie met provinciaal of rijksbeleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bedrijven

In de toelichting op het bestemmingsplan Kleine kernen Noord is aangegeven, dat de in de plangebieden aanwezige bedrijven afzonderlijk zijn bestemd. Ter plaatse zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, die in de bij de planregels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd.

Het perceel Kommissjewei heeft met de bestemming Bedrijven – 2 een bestemming, die passend is voor het bouw- en klusbedrijf van dhr. Zwama. De afweging om aan een gedeelte van het perceel de bestemming Bedrijven – 2 toe te kennen heeft plaatsgevonden bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 10 januari 2012.

2.3.2 Welstand

De gemeente Smallingerland heeft een Welstandsnota, die in 2004 is vastgesteld. In deze nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het bouwplan is door welstandsadvisering Hûs en hiem getoetst aan de Welstandsnota. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

2.3.3 Afwijken bestemmingsvoorschriften

Er is geen vastgesteld afwijkingsbeleid waar in dit concrete geval aan dient te worden getoetst. In het bestemmingsplan zijn in artikel 29 Algemene afwijkingsregels en in artikel 30 Algemene wijzigingsregels opgenomen. Bij de toepassing van beide bepalingen dienen de daarbij gestelde beoordelingscriteria in acht te worden genomen. Bepaald is, dat alleen medewerking kan worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoewel artikel 29 en artikel 30 in dit geval niet kunnen worden toegepast ligt het in de rede voor de ruimtelijke onderbouwing wel de criteria in ogenschouw te nemen, die bij beide artikelen zijn genoemd.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving en onderbouwing

3.1 Bouwplanbeschrijving

Het bouwplan voorziet in de bouw van een werkplaats/garage op het perceel Kommissjewei 53 te Nijega. Het totale bouwwerk is 16.65 mtr. bij 6 meter, zodat de oppervlakte ongeveer 100 m² bedraagt. Op de begane grond bevindt zich een werkplaats en een garage. Op de eerste verdieping is ruimte voor opslag. De werkplaats is nodig voor het bouw- en klusbedrijf van dhr. Zwama. De garage is voor privé gebruik. Een loods, die voorheen op het perceel stond is inmiddels afgebroken.

3.2 Onderbouwing

3.2.1 planologie

Zoals hiervoor aangegeven kan de vraag of medewerking kan worden verleend worden beoordeeld aan de hand van de criteria, die ook bij artikel 19 en 20 van het bestemmingsplan zijn opgenomen, t.w. geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het beoogde bouwplan past niet binnen de voorschriften, omdat de werkplaats – garage wordt gebouwd binnen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan is het bebouwingsvlak tot op de erfgrans gelegd. Overschrijding van de afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens leidt dus niet tot strijdig gebruik.

Daarnaast wordt een garage gebouwd voor privédoeleinden binnen de bestemming Bedrijf – 2. Omdat de garage niet ten dienste van de bedrijfsbestemming wordt gebouwd is dit in strijd met de doeleindenomschrijving. De bouw van een garage voor privé-doeleinden binnen de bestemming bedrijfsbestemming betekent geen verzwaring in het gebruik.

De inbreuk op het vigerende bestemmingsplan is wat dat betreft gering. Volgens vaste jurisprudentie wordt in dat geval aan de ruimtelijke onderbouwing van een project minder zware eisen gesteld. Zie bijv. Afdeling bestuursrechtspraak raad van State 13 juni 2007, nummer 200605457/1 (LJN: BA7081). Hierover het volgende.

De werkplaats/garage wordt gebouwd op een afstand van 30 meter van de woningen Kommisjeweï 53 en 51. De percelen liggen tegen het buitengebied aan. Op het perceel Kommissjeweï 53 is inmiddels een andere schuur afgebroken. De oppervlakte van het bouwwerk wordt niet groter dan op grond van het bestemmingsplan al is toegestaan.

Gelet op de ligging en de omgeving is de bouw van de werkplaats – garage op een afstand van 0,30 meter in plaats van 3 meter niet van invloed op het straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie, landschappelijke waarden of de verkeersveiligheid.

Omdat het bouwwerk binnen het bebouwingsvlak, opgenomen op de plankaart, blijft is verder geen onderzoek gedaan naar de gevolgen voor archeologie, ecologie, gevolgen voor de waterhuishouding e.d. De afweging om ter plaatsen een bouwmogelijkheid voor bedrijven op te nemen heeft plaatsgevonden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De hier genoemde aspecten kunnen aan die bestaande bouwmogelijkheid niet afdoen.

3.2.2 Milieu

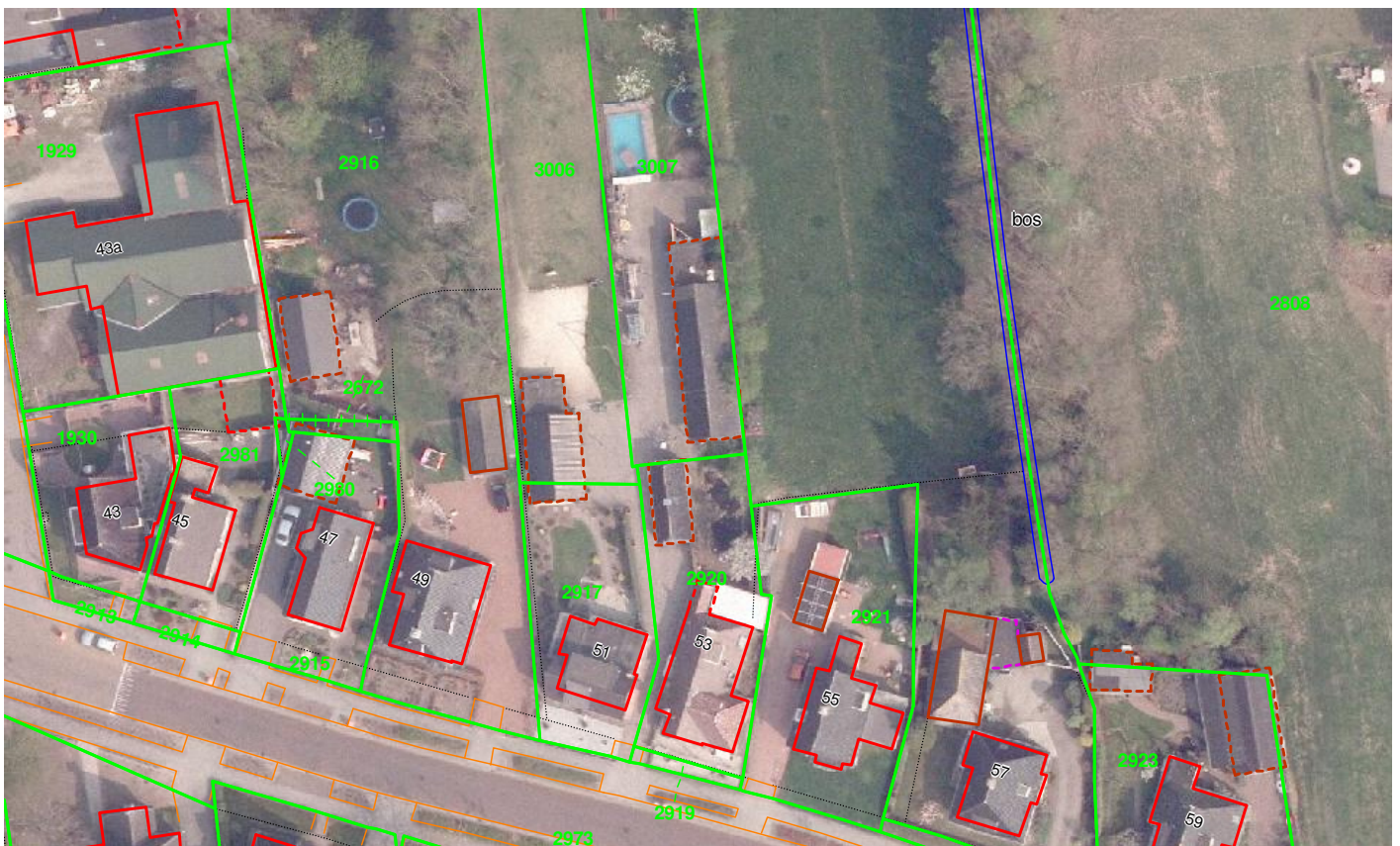
Voor wat betreft de milieusituatie. Er is 23 maart 2009 een melding gedaan op grond van het Activiteitenbesluit. Het betreft een eenmans-onderhoudsbedrijf. In de werkplaats wordt circa 3 uur per dag gewerkt. Alleen in de dagperiode worden activiteiten met geluid uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan in hoofdzaak uit het maken en schilderen van kozijnen. Aanwezig zijn een zaagtafel, van diktebank, afzuiginstallatie, lintzaag en een kettingfrees. De wanden van de bestaande schuur zijn geïsoleerd met 6 cm tempex. Om een indicatie te krijgen van de geluidproductie een indicatieve geluidsmeting uitgevoerd. Bij de gevel van woning derden was niet mogelijk in verband met continue verkeerslawaaï (stoorgeluid). Meting uitgevoerd op circa 15 meter afstand van de werkplaats. Waarden die gemeten zijn: 46,2 dB(A) gemiddeld tijdens de meetperiode. (langtijdgemiddelde beoordelingsniveau) en 49 dB(A) maximaal geluidsniveau tijdens de meetperiode. Deze waarden vallen binnen gestelde normen.

De gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende perceel Kommisjeweï 51 worden niet beperkt door de bouw van de werkplaats – berging. De bestemming van dat perceel is Wonen – 1. Feitelijk is het achterste gedeelte van het perceel in gebruik als tuin/grasland.

3.3.3 Privaatrecht

De werkplaats – garage wordt gebouwd op het perceel kadastraal bekend gemeente Oudega, sectie F, nummer 3007. Het perceel is gemeenschappelijk eigendom van dhr. T. Zwama, Kommisjeweï 53 en dhr. G.M. Elzinga, Kommisjeweï 51. Het feit, dat er sprake is van gemeenschappelijk eigendom, betekent niet, dat geen medewerking kan worden verleend aan realisering van het bouwplan. Zie wat dit betreft bijv. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 april 2012, nummer 201107845/1/A1 (LJN: BW1563). Alleen als volstrekt duidelijk is, dat het bouwplan nimmer kan worden verwezenlijkt is en aanvrager niet als belanghebbende kan worden aangemerkt. Dit is hier niet het geval.

De percelen sectie F, nummer 3007 en 3006 zijn beide gemeenschappelijk eigendom. Het perceel nummer 3006 ligt achter de woning van Kommisjeweï 51, nummer 3007 ligt achter de woning Kommisjeweï 53. De percelen zijn feitelijk gevoegd en in gebruik bij de eigenaar van de voorliggende woning. Dhr. Zwama heeft aangegeven, dat er inmiddels een notariële akte is opgesteld, maar ondertekening daarvan nog niet heeft plaatsgevonden.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een particulier initiatief waarvoor geen exploitatieplan noodzakelijk is. Het bouwplan betreft geen ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In dit kader hoeft op grond van artikel 6.12 Wro de gemeenteraad niet een exploitatieplan vaststellen. Er hoeven geen investeringen in het openbaar gebied plaats te vinden.

Op het aanvraagformulier omgevingsvergunning zijn de kosten voor de realisering van het bouwplan begroot op € 57.500,-. Er bestaat geen aanleiding om te twifelen aan de financiële haalbaarheid van het project. In verband de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer wordt op dit punt geen nadere financiële gegevens opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag is niet in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan de betrokken instanties. Er is geen sprake van een provinciaal en/of rijksbelang.

Het ontwerpbesluit, de ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan hebben voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Reactie op eventueel ingediende zienswijzen:

Inhoud

De zienswijze richt zich op de volgende punten

- 1. Door toenemende aan- en afvoer via een smalle gezamenlijke oprit wordt het wooncomfort verstoord door trillingen en geluidshinder.*
- 2. Het oprichten en inwerking hebben van een werkplaats zal geluidsoverlast veroorzaken.*
- 3. de grond, waarop het gebouw is gepland, is in gezamenlijk eigendom van de heer Zwama en de heer Elzinga. In de koopakte is bepaald dat de grond gebruikt wordt als weiland. Daarom vindt de heer Elzinga dat het niet mogelijk is om zonder zijn schriftelijke toestemming een bouwbestemming aan de grond te geven.*
- 4. Gezien de recente activiteiten van de heer Zwama (regelmatig verhinderen van de doorgang, het illegaal en zonder overleg plaatsen van een schutting en caravan die dienst doet als jeugdthunk) en de daarmee gepaard gaande overlast is het vertrouwen om tot goede afspraken te komen ernstig geschaad. Bemiddeling door de wijkagent en de gemeentelijke regiomanager hebben niet geleid tot een oplossing en de heer Elzinga wil door middel van deze zienswijze verdere aantasting van het wooncomfort voorkomen.*

Beantwoording

- 1. Gezien het feit dat er nu al een werkplaats aanwezig is op het perceel Kommisjeweij 53 en deze gesloopt wordt, verwachten wij geen onevenredige toename van verkeersbewegingen en daardoor geen onevenredige verstoring van het wooncomfort.*
- 2. Het gebouw zal moeten voldoen aan de wettelijke normen (op grond van het Activiteitenbesluit) met betrekking tot het aspect geluid. Om een indicatie te krijgen van de geluidproductie is ten behoeve van de nieuwe werkplaats een indicatieve geluidsmeting uitgevoerd van de bestaande werkplaats. De gemeten waarden vielen binnen de gestelde normen. Er mag worden uitgegaan van dat het voorliggende plan van de initiatiefnemer ook in de toekomst zal voldoen aan de gestelde normen..*
- 3. Waarvoor gronden gebruikt mogen worden, wordt geregeld in een bestemmingsplan, niet in een overeenkomst tussen particulieren. Wel dienen wij bij ruimtelijke procedures rekening te houden met eventuele privaatrechtelijke belemmeringen.
Het feit, dat er sprake is van gemeenschappelijk eigendom, betekent niet, dat geen medewerking kan worden verleend aan realisering van het bouwplan. Zie wat dit betreft bijv. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 april 2012, nummer 201107845/1/A1 (LJN: BW1563). Dit is alleen het geval als volstrekt duidelijk is, dat het bouwplan*

nimmer kan worden verwezenlijkt en aanvrager niet als belanghebbende kan worden aangemerkt. Dit is hier niet het geval. Temeer, omdat de overdracht van de betreffende grond (aan de heer Zwama) in een vergevorderd stadium is. Via beider advocaten zijn hieromtrent afspraken gemaakt. Als laatste stap dient e.e.a. nog bij notariële akte te worden vastgelegd. De advocaat van de heer Elzinga heeft bij brief van 27 december 2012 verzocht om dit in gang te zetten (zie bijlage). Wij voorzien geen privaatrechtelijke belemmering.

4. *De genoemde overlast houdt geen verband met de gevraagde omgevingsvergunning.*

De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning te weigeren.

Hoofdstuk 6 Slot

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan ten behoeve van de realisering van een werkplaats – garage achter de woning Kommisjeweï 53 in Nijega. Nader beschreven is waarom het project afwijkt van het vigerend bestemmingsplan. Daarentegen is voldoende gemotiveerd aangetoond waarom het project:

- in relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- niet in strijd is met het provinciale en gemeentelijk beleid;
- geen belemmeringen kent vanuit de kaderstellende wet- en regelgeving op het gebied van de beschreven planologische omgevingsaspecten;
- vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

Daarom kan worden gesteld dat het aanvaardbaar is, ten behoeve van het voorgenomen bouwplan, medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.10 Wro juncto 2.12 Wabo.