

gemeente
Tynaarlo



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° WABO



Dorpsstraat 72 Zuidlaarderveen

NI.IMRO.1730.ABDorpsstra72Zdlv-0301

Status: definitief
Versie: 0.0

Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het bouwen van een bijgebouw (legaliseren) op het perceel Dorpsstraat 72 te Zuidlaarderveen. (kadastraal bekend gemeente Zuidlaren, sectie N en nummer 108)

Door de aanvrager is een plan ingediend voor het bouwen van een bijgebouw. Feitelijk is dit bijgebouw zonder vergunning gebouwd door eerdere eigenaren. Om toch overal de benodigde vergunningen voor te willen wordt deze procedure gevolgd.

De gronden hebben de bestemming 'wonen' in het vigerende bestemmingsplan Kleinere Kernen.

De aanvraag voldoet aan de doeleindenomschrijving echter staat in de bouwregels beschreven dat het maximaal 60m² aan bijgebouwen is toegestaan bij een woning. Het bijgebouw is echter groter.

In artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo is bepaald dat voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de aard en omvang van het project en de wijze waarop het ruimtelijk is ingepast in de omgeving.

2. Huidige en beoogde situatie

2.1 Beschrijving van het projectgebied, huidige situatie



Zuidlaarderveen is gelegen op de overgang van het Drents Plateau en het hoogveen in het Hunzedal. Met het toenemende aantal boerderijen ontstond eerder in deze streek het wegdorp Zuidlaarderveen. Het historische wegdorpkarakter is nog steeds duidelijk aanwezig. Aan beide zijden van de weg komt in hoofdzaak vrijstaande bebouwing voor. Door deze bouwvorm zijn er qua omvang verschillende doorzichten ontstaan waardoor een sterke relatie met het achterliggende landschap bestaat in het noordelijk en zuidelijk deel van het dorp.

Van oorsprong was de bebouwing in Zuidlaarderveen duidelijk agrarisch van karakter. Later is tussen deze bebouwing meet woonbebouwing gerealiseerd die overigens hiermee goed harmoniseert.

2.2 Geldende planologische situatie

Het plangebied omvat het perceel, kadastraal bekend gemeente Zuidlaren, sectie N, nummer 108. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan *Kleinere kernen* vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo op 27 april 2010 en onherroepelijk geworden op 22 maart 2011.

De gronden liggen binnen de bestemming 'wonen'. Het hoofdgebouw is aangemerkt als een Rijksmonument.

De omgevingsvergunning kan niet verleend worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo nu besloten is dat hier geen sprake is van een bebouwde kom bedoeld als in bijlage II van de Bor. Immers, een bijgebouw, niet hoger dan 5 meter had dan middels genoemd artikel verleend kunnen worden.

Of hier sprake is van een bebouwde kom kan gediscussieerd worden. De 'bebouwde kom' kaart behorende bij de gemeentelijke bouwverordening geeft aan dat het betreffende perceel geen onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom.

Nu het perceel enkele jaren geleden is opgenomen in het bestemmingsplan "Kleinere Kernen" kan gesteld worden dat er wel sprake is van een bebouwde kom omdat het perceel anders wel was opgenomen in het buitengebied.

Vooralsnog wordt de bebouwde kom kaart aangehouden.



Het hoofdgebouw bestaat uit een voorhuis met een grote deel erachter. Van oudsher stond er rechtsachter het hoofdgebouw een aardappelschuur.



De aardappelschuur is enkele jaren geleden gesloopt en hiervoor in de plaats is dit nieuwe bijgebouw gekomen. Dit bijgebouw is gekoppeld aan het hoofdgebouw en is voorzien van enkele woonfuncties. De huidige eigenaren gebruiken deze ruimte om de oudste zoon in te laten slapen. De ruimte heeft tijdens de bouw een badruimte gekregen en een spoelgelegenheid omdat de vorige eigenaren hier een bed and breakfast wilden beginnen.

De huidige eigenaren hebben in de toekomst ook plannen met dit bijgebouw. In hoeverre deze gerealiseerd gaan worden is nu nog niet te voorspellen. Echter, er zou sprake van kapitaalvernietiging zijn indien er geen vergunning wordt verleend voor dit bijgebouw.

Het bijgebouw past uitstekend bij het hoofdgebouw voor wat betreft afmetingen, locatie en kleur- en materiaalgebruik.

Mede gelet op het feit dat er ruimtelijk gezien geen bezwaar bestaat tegen het bouwwerk nu het aanzicht van het perceel niet veranderd is ten opzichte van de oude situatie bestaat er geen bezwaar tegen deze aanvraag om omgevingsvergunning.

3. Planologische toets

3.1 Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragerende functies.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen rijksverantwoordelijkheden en die van anderen. Hiermee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijke rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte richt zich op de belangen en verantwoordelijkheden waar het Rijk voor staat en op de doelen die het daarbij hanteert. Ook maakt de nota duidelijk welke beleidsruimte aan anderen wordt gegeven en welke instrumenten deze daarvoor ter beschikking krijgen.

Het staat decentrale overheden vrij om in aansluiting op de Nota Ruimte, te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen.

Met het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet', wordt veel beleidsruimte gecreëerd voor decentrale afwegingen en tegelijkertijd geborgd, zodat decentrale overheden rekening houden met structuren, systemen en belangen op een hoger schaalniveau.

Provinciaalbeleid

Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe.

De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De provincie heeft diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die in onze ogen het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau.

Wij streven naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de Gemeentelijke structuurvisie of het Woonplan. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

De stedelijke centra maken Drenthe voor haar inwoners en voor bezoekers extra aantrekkelijk. Wij streven naar steden met een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische- of gebiedskenmerken. Deze differentiatie is van provinciaal belang. Dat geldt ook voor ontwikkelingen die bijdragen aan het bruisende karakter van de steden. Van provinciaal belang is dat de stedelijke netwerken 'robuust' zijn. Daaronder verstaan we dat de steden samenhangen, samenwerken en complementair zijn. Dit is nodig voor een toekomstbestendige ontwikkeling van mobiliteit, woon- en werklocaties, werkgelegenheid en voorzieningen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Tynaarlo heeft voor haar grondgebied een structuurplan opgesteld (vastgesteld d.d. 10 oktober 2006). Het structuurplan is kaderstellend en initiërend voor het ruimtelijke beleid. Daarnaast is in 2013 hard gewerkt aan de structuurvisie wonen 2013. Deze heeft vanaf begin 2013 ter inzage gelegen en is inmiddels door de raad vastgesteld. Voorgenomen ontwikkeling wordt niet besproken nu het gaat om een bijgebouw bij een woning.

3.2 Waterhuishouding

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

In het kader van de ontwikkelingen van dit plan dient overleg gevoerd te worden met waterschap Hunze en Aa's. De wijze waarop de aanvrager het waterschap informeert over ruimtelijke plannen en om advies vraagt, hangt sterk af van de aard van het plan. In de waterparagraaf dienen de keuzes in ruimtelijke plannen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd worden beschreven. Het wateradvies van het waterschap moet daarin zijn meegenomen.

Voor onderhavig project is de watertoets uitgevoerd via de website <http://www.dewatertoets.nl>. Op basis van deze toets kan de korte procedure. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf toegepast wordt. Omdat er ruimtelijk gezien niets wijzigt ten opzichte van de huidige situatie en geen sprake is van wateroverlast kan voorliggend plan doorgaan.

3.3 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

In het POP II wordt ingegaan op het aspect archeologie. Aangegeven wordt dat het uitgangspunt voor beleid is het archeologisch erfgoed op de vindplaats zelf te behouden. Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden waarvoor een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde is aangegeven, dient de verstoorder, door middel van een vooronderzoek, na te gaan of en waar zich archeologische waarden in de bodem bevinden. Bij gebieden met een lage verwachtingswaarde dient te worden nagegaan of er (potentieel) belangrijke vondsten bekend zijn. Op basis van de uitkomst van een dergelijk bureauonderzoek kan al dan niet worden geadviseerd een karterend onderzoek te laten uitvoeren.

De gemeente Tynaarlo beschikt over een kaart waarop de archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. Er zijn drie verschillende zones voor archeologische verwachting:

- hoge tot middelhoge verwachting op basis landschap (zalmkleurig);
- lage verwachting op basis landschap (lichtgeel);
- verstoord of archeologisch onderzocht en vrijgegeven (grijs).

Het projectgebied is aangeduid als hoge tot middelhoge verwachting op basis van het landschap. In deze landschappelijk zones kunnen diverse archeologische resten worden verwacht.

De exacte locatie van archeologische resten en/of de archeologische waarde van de resten is echter nog niet vastgesteld. In totaal beslaan de zones een redelijk groot deel van het gemeentelijke grondgebied. Om kleinschalige (particuliere) bodemingrepen te ontzien heeft de gemeente ervoor gekozen om bodemingrepen met oppervlakten kleiner dan 1000 m² vrij te stellen van onderzoek. Bij grotere bodemingrepen is de kans dat daarbij waardevolle archeologische informatie verloren gaat te groot. Daarnaast is de huidige bouwvoor (30 cm) vrijgesteld van archeologisch onderzoek, omdat archeologische resten in de bouwvoor zich meestal niet meer 'in situ' bevinden.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden/beschermde soorten.

Gezien de situatie blijkt dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project. Het betreft immers een bestaand pand waaraan niets verbouwd wordt. Het gaat enkel en alleen om het vergunnen van de reeds jaren bestaande situatie.

3.5 Verkeer

Het betreft een reeds bestaand particulier pand. Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering.

3.6 Luchtkwaliteit

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.7 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. De huidige situatie verandert namelijk niet door de uitvoering van dit plan.

3.8 Bodemkwaliteit

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

