

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw schuren Lageweg 105 Zuidlaren (status: vastgesteld).

Inhoudsopgave:

1. Inleiding	3
2. Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Beschrijving van het projectgebied	4
2.2 Geldende planologische situatie	4
2.3 Toetsing provinciaal en gemeentelijk beleid.....	4
2.4 Toetsing aan Geluid, Ecologie, Luchtkwaliteit en Milieuwetgeving.....	5
2.4.1 Geluid.....	5
2.4.2 Ecologie	6
2.4.3 Luchtkwaliteit	6
2.4.4 Milieuwetgeving	6
2.5 Afstemming project en waterbeheer	6
2.6 Archeologie	6
2.7 Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving	7

1. Inleiding

Aan de heer J.G.H. Rass, Lageweg 105, 9472 TK Zuidlaren, is bij besluit van 31 mei 2010 een reguliere bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning op het perceel Lageweg 105 te Zuidlaren.

Daaraan voorafgaand hebben burgemeester en wethouders op 25 mei 2010 een projectbesluit vastgesteld.

Beide besluiten zijn na de vaststelling gepubliceerd en onherroepelijk geworden.

In het projectbesluit is afgeweken van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zuidlaren en wel om de volgende redenen.

1. Artikel 10a lid 2 sub b van de voorschriften bepaalt dat woonboerderijen uitsluitend binnen de op de detailbladen aangegeven bebouwingsvlakken mogen worden opgericht.
2. Artikel 10a lid 2 sub d van de voorschriften bepaalt dat de woonboerderijen slechts gedeeltelijk mogen worden vernieuwd, veranderd dan wel eenmalig worden gewijzigd, uitgebreid of verkleind, mits de bestaande hoofdvorm gehandhaafd blijft.

De vroegere woning was dringend aan vernieuwing toe. Binnen de huidige voorschriften kan geen woning worden gebouwd die in hedendaagse wooneisen voorziet. De toetsing van de nieuw te bouwen woning aan welstand voorzag in het waarborgen van een passend uiterlijk van de woning binnen de omgeving.

De woning met aanbouw is inmiddels gerealiseerd.

Op 20 april 2012 is een aanvraag om omgevingsvergunning, onderdelen “bouwen” en “gebruik gronden in strijd met het bestemmingsplan” ontvangen voor de bouw van een houten schuur. Deze schuur heeft een oppervlakte van ca. 62 m². De huidige woning met aanbouw heeft een oppervlakte van afgerond 213 m².

Op 23 januari 2013 is een aanvraag om omgevingsvergunning, onderdeel “bouwen” ontvangen voor de bouw van een (paarden)schuur met een oppervlakte van 15 m².

Het totaal bebouwd oppervlak komt na voltooiing van beide schuren uit op ca. 290 m².

De eveneens op 23 januari 2013 aangevraagde carport met een oppervlakte van 64 m² heeft maar 1 wand en wordt als een bouwwerk, geen gebouwde zijnde, aangemerkt. Deze telt dus niet mee bij de berekening van het maximum te bebouwen oppervlak.

De schuren zijn gepland buiten het bebouwingsvlak van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zuidlaren.

Volgens constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is een projectbesluit uitgewerkt nadat het bouwplan, waarvoor het is genomen, is gerealiseerd. Aangezien het bestemmingsplan “Buitengebied Zuidlaren” nog niet is vastgesteld en in werking getreden, zal er bij nieuwe bouwplannen dus opnieuw een afwijkingsprocedure moeten worden gevolgd.

2. Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Beschrijving van het projectgebied

Het project voorziet in het buiten het bestaande bouwvlak oprichten van twee houten schuren bij de woning Lageweg 105 te Zuidlaren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Zuidlaren sectie M, perceelnummer 1894.



2.2 Geldende planologische situatie

Het perceel Lageweg 105 maakt deel uit van het bestemmingsplan '*Buitengebied Zuidlaren*' (vastgesteld door de gemeenteraad Zuidlaren op 31 maart 1987, goedgekeurd door gedeputeerde staten op 17 november 1987 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Raad van State d.d. 15 januari 1990).

Om redenen genoemd in hoofdstuk 1 (Inleiding) is de bouw van de schuren strijdig met het bestemmingsplan.

Op grond van Artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het college ten behoeve van verwezenlijking van een project een omgevingsvergunning verlenen.

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) bij besluit van 11 september 2012 een verklaring van geen bedenkingen verleend. Op 26 februari 2013 heeft de gemeenteraad die verklaring aangevuld voor de (paarden)schuur met een oppervlakte van 15 m².

2.3 Toetsing provinciaal en gemeentelijk beleid

Wonen in het buitengebied is nog steeds erg populair. Vooral gebieden met hoge landschappelijke waarden zijn in trek als vestigingsplaats. De druk op gemeenten om (nieuwe) woningen in het buitengebied toe te staan, is groot. Zoals eerder aangegeven, kunnen woningen een belemmering voor agrariërs vormen. In landschappelijk opzicht kunnen problemen ontstaan, daar waar grote tuinen met opgaand groen en hekwerken verschijnen, zeker als daarvoor omvangrijke voormalige agrarische bouwpercelen worden benut.

In de provinciale Omgevingsvisie is aangegeven dat Tynaarlo qua woonopgave deel uitmaakt van de Regio Groningen- Assen. De ambitie van de provincie is om in de planperiode 2010 – 2019 tweederde van de bouwopgave te realiseren in de (sub)streekcentra. De streekcentra (Assen, Emmen, Hoogeveen en Meppel) hebben een regionale functie. De substreekcentra (Beilen, Coevorden en Roden) hebben een bovenlokale functie. De overige kernen, zoals die van de gemeente Tynaarlo, hebben een lokale functie.

Binnen het landelijk gebied wordt alleen ruimte geboden voor de ontwikkeling van bijzondere woonmilieus (waaronder landgoederen) en woningbouw ter vervanging van landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing (Ruimte voor Ruimte Regeling). Uitgangspunt bij de ontwikkeling van kleinschalige, bijzondere woonmilieus is een landschappelijk kader dat aansluit bij specifieke gebiedsspecifieke kernkwaliteiten.

Huidige bestemmingsplannen Buitengebied.

De bestemmingsplannen Buitengebied Eelde (1996) en Vries (1998) gaan uit van de hoofdregel dat alleen vervangende nieuwbouw voor wonen is toegestaan met een maximum bebouwd oppervlak van 200 m², dit is inclusief bijgebouwen. Met vrijstelling (ontheffing) kan een vergroting van het oppervlak aan aan- en bijgebouwen per woning met ten hoogste 50 m² worden toegestaan, uitsluitend ten behoeve van agrarische (neven)activiteiten en aan huis verbonden beroepen (niet zijnde detailhandel).

In het bestemmingsplan Buitengebied Zuidlaren (1987) is voor de bouwmogelijkheden gekozen voor maatwerk en per woning een bouwvlak. Ook daar wordt nieuwbouw van burgerwoningen, zonder dat sprake is van vervangende nieuwbouw, niet toegestaan.

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo.

In het nieuwe bestemmingsplan, dat vóór 1 juli 2013 wordt vastgesteld en vanaf 11 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage is gelegd, komt er een uniforme regeling voor burgerwoningen in het buitengebied.

De gemeente zal toename van het aantal woningen in het buitengebied in de regel niet toestaan. Uitzonderingen hierop kunnen zijn landgoederen of bijzondere woonmilieus (bijvoorbeeld een buitenplaats), splitsing van voormalige agrarische bebouwing, vervangende nieuwbouw, tweede agrarische dienstwoningen of woningbouw in het kader van de Ruimte voor Ruimte Regeling.

Voor de bestemming 'Wonen' gaat Tynaarlo uit van de volgende bouwregels. Volgens artikel 27.2.2 onder b van de regels mag de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 250 m² bedragen. Indien het bestaande hoofdgebouw groter is dan 150 m² mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd en overkappingen toegestaan.

Op grond van artikel 27.4 lid b van de regels kan ontheffing worden verleend van artikel 27.2.2 onder b met dien verstande dat bij een bouwperceel van tenminste 3000 m² de oppervlakte aan bijgebouwen en/of overkappingen ten hoogste 150 m² bedraagt.

Toepassing op het bouwplan.

De huidige nieuw gebouwde woning heeft een oppervlakte van ca. 183 m². De huidige aanbouw is ca. 31 m² en de nieuw te bouwen schuren worden ca. 77 m². Daarmee wordt voldaan aan het maximaal met ontheffing toegestaan bebouwd oppervlak voor bijgebouwen van 150 m² in het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. Het totaal bebouwd oppervlak komt na voltooiing van de schuren uit op ca 290 m².

De schuren wordt bij een bestaande woning gebouwd en wij stemmen ermee in dat deze buiten het bouwblok van het vigerende bestemmingsplan wordt gebouwd. Verwezen wordt naar de bij de ruimtelijke onderbouwing behorende illustratie.

De eveneens aangevraagde carport met een oppervlakte van 64 m² heeft maar 1 wand en wordt als een bouwwerk, geen gebouwde zijnde, aangemerkt. Deze telt dus niet mee bij de berekening van het volgens het bestemmingsplan maximaal te bebouwen oppervlak.

2.4 Toetsing aan Geluid, Ecologie, Luchtkwaliteit en Milieuwetgeving.

2.4.1 Geluid

Toetsing aan geluidwetgeving is niet van toepassing op het onderhavige plan, aangezien het geen geluidgevoelige bestemming betreft.

2.4.2 Ecologie

De uitbreiding van de totale verharde oppervlakte van het perceel is gering van aard, en doet geen (onevenredige) afbreuk aan de ecologische waarden in de omgeving.

2.4.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Het onderhavige plan is een conserverend plan, dat wil zeggen het perceel wordt bestemd conform het huidige gebruik. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt zijn *'niet in betekenende mate'* van invloed op de luchtkwaliteit in het gebied. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

2.4.4 Milieuwetgeving

Het bouwplan heeft geen directe raakvlakken met milieuwetgeving. Ook voor de omliggende agrarische bedrijven zijn er geen gevolgen voor de wijziging van bestemming.

2.4.5 M.e.r.- beoordeling.

Het plan betreft de bouw van twee houten schuren van in totaal ca. 77 m² bij de bestaande woning Lageweg 105 in Zuidlaren. Dit project zal zowel op zich als in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. De conclusie is dat er geen Milieueffectrapport hoeft worden opgesteld.

2.5 Afstemming project en waterbeheer

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw, dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding.

In algemene zin kan worden opgemerkt dat, ondermeer door het als zodanig aanduiden van belangrijke groenstructuren in het plangebied, wordt voorkomen dat deze groenstructuren worden verhard. Dit draagt mede bij aan de instandhouding van het bestaande watersysteem.

De vergroting van het verharde oppervlak op het perceel is van dusdanig beperkte omvang dat dit geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied.

2.6 Archeologie

De provincie Drenthe heeft middels een brief (2 juli 2007) een horizontale vrijstelling van onderzoek opgesteld. De provincie hanteert op grond van inhoudelijke overwegingen en expert judgement een vrijstellingsmogelijkheid van 500 m². Daarbij dienen wel de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

1. Het gaat om het totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwblok van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen.
2. De vrijstelling geldt alleen voor archeologische verwachtingzones (IKAW of een verfijning daarvan) tenzij binnen een afstand van 50 m een AMK-terrein aanwezig is.
3. De vrijstelling geldt niet voor bekende vindplaatsen die op de AMK van Drenthe staan aangegeven; uitzondering hierop zijn de historische kernen die op de AMK staan aangegeven als 'terreinen van hoge archeologische waarde. Voor deze terreinen is een vrijstelling van 70 m² mogelijk.

4. Het staat een gemeente vrij om op grond van inhoudelijke gegevens alle genoemde vrijstellingen naar beneden bij te stellen. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn voor middeleeuwse stadskernen.
5. Onderzoek is niet vereist als het gaat om herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd.

In onderhavig bouwvoornemen is geen sprake van verdere verstoring van het bodemoppervlak, de bouw vindt plaats op een al verhard en bebouwd gedeelte van het perceel, en het gedeelte dat extra bebouwd wordt zou eventueel ook vergunningsvrij verhard kunnen worden. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

2.7 Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

Het perceel Lageweg 105 ligt in het buitengebied van Zuidlaren. De bouw van de schuren van ca 77 m2 heeft geen ruimtelijk effect op de bestaande omgeving. Het perceel is omsloten door houtwallen, waarmee de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.



2.8 Resultaten overleg met rijk, provincie, waterschappen c.a.

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben wij het voorontwerp van de ruimtelijke onderbouwing op 5 december 2012 voor overleg toegezonden aan provincie, het waterschap Hunze en Aa's en de betrokken diensten van het Rijk. Tot en met 15 januari 2013 bestond de mogelijkheid om een schriftelijke reactie in te dienen. Van die mogelijkheid is door niemand gebruik gemaakt.

2.9 Tervisielegging voor de vaststelling.

Het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing zijn vanaf 15 maart 2013 tot en met 25 april 2013 voor een ieder ter inzage gelegd. De terinzagelegging is op 13 maart 2013 aangekondigd in de Staatscourant en op de informatiepagina van de gemeente Tynaarlo in de Oostermoer/Noordenveld. De stukken konden digitaal worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.tynaarlo.nl. Aan de betrokken diensten van Rijk en provincie en het waterschap Hunze en Aa's is kennisgeving gedaan van de terinzagelegging.

2.10 Ingediende zienswijzen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Gedeputeerde staten van Drenthe hebben bij brief van 19 maart 2013 medegedeeld met het verlenen van de vergunning en de ruimtelijke onderbouwing te kunnen instemmen.

2.11 Vervolgtraject.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo hebben op 14 mei 2013 besloten om de omgevingsvergunning, onderdeel "gebruik gronden in strijd met het bestemmingsplan" te verlenen in overeenstemming met de ontwerpvergunning zoals die vanaf 15 maart 2013 tot en met 25 april 2013 ter inzage is gelegd.

=====