

Gemeentewinkel

Contactpersoon: R. Faber

T: (0545) 250 250

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

De heer W. Raaben
G.L. Rutgersweg 6
7161 PC NEEDE

Kenmerk : RF/ 10912
Onderwerp : **projectbesluit (3.10 Wro) en bouwvergunning fase 1- B1 2010011**
Bijlagen : -ruimtelijke onderbouwing en verbeelding
-publicatie
-bouwaanvraag en tekeningen
Verzonden : - 3 SEP. 2010

Geachte heer Raaben,

Op 7 april 2010 heeft u een bouwvergunning fase 1 aangevraagd en daarmee verzocht om een projectbesluit (artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening) voor het oprichten van een woning met een schuur op het adres G.L.Rutgersweg 6 in Neede.

Projectbesluit, Bouwvergunning en Voorwaarden

Wij hebben besloten om voor uw plan een projectbesluit vast te stellen en om de bouwvergunning fase 1 te verlenen. Het besluit (projectbesluit en bouwvergunning) is bij deze brief gevoegd. Aan het projectbesluit en de bouwvergunning zijn voorwaarden verbonden. U moet hiermee bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden rekening houden.

Wanneer treedt dit besluit in werking?

Op 31 augustus 2010 hebben wij het besluit vastgesteld. Wij maken dit via een publicatie in "Berkelbericht" en de "Staatscourant" van 7 september 2010 bekend. Dit besluit ligt gedurende de beroepstermijn ter inzage en treedt in werking één dag na de laatste dag van de beroepstermijn.

Het vastgestelde besluit en de documenten die hiermee verband houden zijn te raadplegen op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl onder Actueel > Ruimtelijke plannen). Wij sturen u bij deze brief het besluit, de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit, de bijlagen bij het besluit en de tekst van de publicatie.

Kan ik al beginnen met bouwen?

U kunt zonder reguliere bouwvergunning fase 2 geen uitvoering geven aan de hierbij verleende bouwvergunning fase 1. Tevens kunnen belanghebbenden tijdens de beroepstermijn beroep aantekenen tegen het projectbesluit en de bouwvergunning fase 1.

Kosten bouwvergunning

Voor het behandelen van uw bouwaanvraag moet u kosten (leges) betalen. De leges zijn een percentage van de door u opgegeven bouwkosten van € 179.000,00. Ook moet u leges betalen voor het nemen van het projectbesluit. Deze kosten bedragen € 1.781,55 (tarief 2008). Wij hebben de leges als volgt berekend:

• gemeentelijke bouwleges (1,4% van de bouwkosten)	€ 2.685,00
• advieskosten welstand (0,19% van de bouwkosten)	€ 341,00
• leges projectbesluit (tarief 2008)	€ 1.781,55
• kosten beoordelen bodemonderzoek (vast bedrag)	€ 252,70
totaal	€ 5.060,25

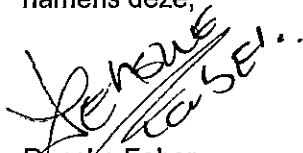
U krijgt hiervoor binnenkort een rekening van de afdeling Administratief Beheer.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief of ons besluit? Dan kunt u bellen met mevrouw Kupper of mevrouw Wijlens van het cluster Bouwen van de Gemeentewinkel. U kunt hen op werkdagen bereiken via telefoonnummer 0545-250 250.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



Renske Faber,
Vergunningverlener Bouwen.

Kopie aan:

- Archief
- Handhaving en Veiligheid
- Administratief Beheer t.b.v. woz en facturering
- R&P/G.J. Hans (1 gestempelde set toevoegen)
- Huissnummering t.a.v. de heer B. Jimmink, bijvoegen overzichtstekening en situatie
- Beheer en onderhoud

PROJECTBESLUIT (3.10 Wro) met BOUWVERGUNNING FASE 1

Nummer : B1 2010011 , 10812
Verzonden : - 3 SEP. 2010

BESLUIT

Gelet op het bepaalde in de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening, het Bouwbesluit, de Bouwverordening, de Algemene wet bestuursrecht en het Mandaatbesluit besluiten wij:

1. met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen voor het oprichten van een woning en een schuur op het adres G.L. Rutgersweg 6 in Neede, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.PBBGB20100010-0100.GML met de bijbehorende bestanden, zoals het als ontwerpprojectbesluit ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de LKI versie 2-2010, één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen (waaronder de ruimtelijke onderbouwing bij dit projectbesluit), waarbij de regels uit het geldende bestemmingsplan buiten toepassing blijven en de volgende voorschriften worden verbonden aan het nemen van het projectbesluit:
 - het agrarisch bouwperceel G.L. Rutgersweg 6, gelegen binnen het plangebied van dit projectbesluit, komt te vervallen met het nemen van dit projectbesluit;
 - voor de te bouwen woning en de in het plangebied al bestaande woningen geldt dat deze een inhoud mogen hebben van maximaal 750 m³ en dat per woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd. Deze woningen zullen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Berkelland een woonbestemming krijgen;
2. voor het onder 1. genoemde projectbesluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals is bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd;
3. aan de heer W. Raaben, wonende op het adres G.L. Rutgersweg 6 te Neede de bouwvergunning fase 1 voor het oprichten van een woning en een schuur op het adres G.L. Rutgersweg 6 in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie G en nummer 3541) te verlenen. De bijgevoegde en gestempelde tekeningen en overige bescheiden maken deel uit van deze vergunning.

Voorwaarden

Het is belangrijk dat u zich houdt aan de tekeningen die bij deze vergunning horen. U moet het bouwplan uitvoeren zoals dat op de gestempelde tekeningen is aangegeven. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden.

- Zonder een bouwvergunning fase 2 mag u geen uitvoering geven aan de hierbij verleende bouwvergunning fase 1.
- De bouwvergunning fase 2 kan pas na het onherroepelijk worden van het projectbesluit worden ingediend.
- Als u niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning fase 1 een aanvraag om een bouwvergunning fase 2 heeft ingediend, vervalt de bouwvergunning fase 1 van rechtswege (artikel 56a, lid 7 van de Woningwet).

OVERWEGINGEN

Op grond van het bepaalde in de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hebben wij ten aanzien van uw aanvraag bouwvergunning en het projectbesluit het volgende overwogen:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u gaat bouwen ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied" geldt. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde", waarbij een deel van het perceel onderdeel is van een agrarisch bouwperceel. Uw bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan alleen bebouwing toestaat ten behoeve van het agrarisch bedrijf en uw bouwplan voorziet in de bouw van een burgerwoning met een schuur.

In artikel 46 lid 3 van de Woningwet is opgenomen dat, als een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, wij deze aanvraag moeten beschouwen als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit, zoals bedoeld in artikel 3.10 Wro.

2. Projectbesluit ex artikel 3.10 Wro

De gemeenteraad kan met toepassing van artikel 3.10 Wro een projectbesluit nemen als voor het project een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven. De gemeenteraad heeft op 1 juli 2008 besloten de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen, te delegeren aan ons college. Dit besluit is op 16 juli 2008 bekendgemaakt door het ter inzage te leggen in de Gemeentewinkel en te publiceren in "Berkelbericht". Het verzoek om het nemen van een projectbesluit voldoet aan de voorwaarden van dit delegatiebesluit. Wij zijn daarom bevoegd om op dit verzoek te beslissen.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het bouwplan waarvoor het projectbesluit wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het nemen van het gevraagde projectbesluit. Ook is hierin aangegeven dat het agrarisch bouwperceel op de percelen G.L. Rutgersweg 6/6a komt te vervallen en dat de daar bestaande woningen en de nieuwe woning in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkeland een woonbestemming krijgen. Daarmee komt voor het geometrisch bepaalde planobject het bestemmingsplan "Buitengebied" (Neede) te vervallen.

De notitie "Ruimtelijke onderbouwing G.L. Rutgersweg 6 in Neede", gedateerd augustus 2010 is als bijlage aan het projectbesluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van dit besluit.

Inspraak

Op 1 juli 2008 besloot de gemeenteraad ook om voorafgaand aan het nemen van een projectbesluit eerst toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb). Het verzoek om het nemen van een projectbesluit is daarom volgens de Inspraakverordening voor iedereen ter inzage gelegd. Van deze ter inzage legging is kennis gegeven. In overeenstemming met artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft verder overleg plaatsgevonden met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en met het Waterschap Rijn en IJssel (watertoets).

In de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit zijn de resultaten van de inspraak- en overleg procedure vermeld (art. 5.1.3 lid 1 onder e Bro). De ingekomen reactie bevatten geen zienswijzen tegen het vaststellen van een projectbesluit.

Ontwerp

Van 30 juni tot en met 10 augustus 2010 heeft gedurende zes weken voor iedereen het ontwerp projectbesluit en de ontwerpbouwvergunning met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Van deze ter inzage legging hebben wij op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven langs de elektronische weg, via publicaties in de "Staatscourant" en het "Berkelbericht" van 29 juni 2010 en door aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp van het projectbesluit zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het vaststellen van het projectbesluit of tegen het verlenen van de bouwvergunning fase 1.

Wij hebben het projectbesluit voor het perceel G.L. Rutgersweg 6 voorbereid in overeenstemming met artikel 3.11 lid 2 en artikel 3.8 van de Wro. Het projectbesluit voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wro worden gesteld aan een projectbesluit.

Exploitatie

In artikel 6.12 lid 2 van de Wro is onder meer bepaald dat bij de vaststelling van een projectbesluit kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het projectbesluit begrepen gronden op een andere manier is verzekerd.

Wij zijn met u overeenkomsten aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het projectbesluit op een andere manier is verzekerd. Dit betekent dat bij het projectbesluit geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

3. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 27 april 2010 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de Welstandscommissie over.

4. Bodem

Voor uw bouwplan is volgens artikel 8, lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist.

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Er blijken geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5. Geluid

Voor dit plan zijn hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld. Het college heeft hiertoe besloten in het besluit van 29 juni 2010. Dit besluit is op 29 juni 2010 verzonden en is inmiddels onherroepelijk geworden omdat daartegen geen bezwaar werd ingediend.

6. Ontvangst bouwaanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw bouwaanvraag op 20 april 2010 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "BerkelBericht". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen zienswijzen ingekomen.

Borculo, 31 augustus 2010,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

namens deze,



R.J. Oostendorp,
Vergunningverlener Bouwen

BEROEP

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, op de eerste donderdag na de publicatie van dit besluit. Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen.

Wat moet er altijd in uw beroepschrift staan?

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroepschrift verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u beroep aantekent.

Let er op dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor de rechtbank is het belangrijk dat u een kopie van het besluit meestuurt.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat blijft het besluit geldig totdat de rechter over uw beroep heeft beslist. Misschien kunt u de beslissing in beroep niet afwachten. U kunt dan bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al in beroep bent gegaan. U moet dan duidelijk aangeven dat het uitvoeren van dit besluit voor u ernstige gevolgen heeft. De rechter kan dan beslissen of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen. Let er op dat u een kopie van het beroepschrift meestuurt. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover een brief van de rechtbank.