
REGULIERE BOUWVERGUNNING met PROJECTBESLUIT (3.10 Wro)

Nummer : BL2009360
Verzonden :

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 veranderen van een winkel in een recreatiewoning op het perceel Ruurloseweg 30 in Borculo, kadastraal bekend Borculo, Sectie F nummer 311. De bijgevoegde en gestempelde tekeningen, ruimtelijke onderbouwing, de verbeelding en overige bescheiden maken deel uit van dit projectbesluit;
2. voor het projectbesluit geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd;
3. de termijn zoals genoemd in artikel 3.13 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met toepassing van artikel 3.13 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening met vier jaar te verlengen tot in totaal vijf jaar omdat aannemelijk is dat de inpassing van het projectbesluit binnen die periode kan plaatsvinden door ter inzage legging van een nieuw bestemmingsplan waarin het projectbesluit is ingepast;
4. wonende op het adres Ruurloseweg 30 in Borculo de reguliere bouwvergunning voor "bijgebouw ombouwen naar vakantiewoning" op het adres Ruurloseweg 30 (kadastrale gegevens: Gemeente Borculo, sectie F, nummer 311) 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 dient het bouwplan uit te voeren zoals dat op de gestempelde tekeningen is aangegeven.

AANWIJZINGEN BIJ DE UITVOERING

Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene bijlage** bij dit besluit.

OVERWEGINGEN

Op grond van het bepaalde in de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening 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" (Borculo) geldt. Uw bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan. 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 van de Wet ruimtelijke ordening.

Projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening

De gemeenteraad kan met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening 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 het college. Dit besluit is op 16 juli 2008 bekendgemaakt door het ter inzage te leggen in de Gemeentewinkel en te publiceren in "BerkeBericht".

Het verzoek om het nemen van een projectbesluit voldoet aan de voorwaarden van het delegatiebesluit. Wij zijn daarom bevoegd om op dit verzoek te beslissen.

Tevens heeft de gemeenteraad op 1 juli 2008 besloten om toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

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. Hieronder is het toekomstige, toegestane gebruik aangegeven.

Toegestaan gebruik

De doeleinden en voorschriften met betrekking tot de bestemming "detailhandel (IV)" van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Borculo, op 24 juni 1993 vastgesteld door de raad van de gemeente Borculo en op 16 februari 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, blijven van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan:

II voorschriften in verband met de bestemming

Artikel 14 bedrijfsbebouwing

Lid 1, Doeleindenomschrijving;

Lid 2, Bouwvoorschriften;

Lid 3, vrijstellingsbepaling;

Lid 4, nadere eisen;

Lid 5, aanlegvergunning;

Lid 6, wijzigingsbepalingen

Hieraan worden op het bouwblok aan de Ruurloseweg 30 in Borculo toegevoegd dat:

Het op het perceel aanwezige bijgebouw, zijnde niet de woning of het huidige winkelpand, mag worden gebruikt als recreatiewoning met een maximum van 4 personen per verblijfsperiode.

De voorschriften met betrekking tot andere bestemmingen dan "detailhandel (IV)" en de algemene voorschriften uit bestemmingsplan "Buitengebied" Borculo (GS, 16 februari 1994) blijven volledig en ongewijzigd van toepassing.

Ruimtelijke onderbouwing

De notitie "Bijgebouw ombouwen naar vakantiewoning" (Ruurloseweg 30 in Borculo) van februari 2010 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van dit besluit.

Het verzoek om het nemen van een projectbesluit is in overeenstemming met 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 heeft overleg plaatsgevonden met:

- Provincie Gelderland;
- VROM-inspectie regio Oost;
- Waterschap Rijn & IJssel;
- Waterbedrijf Vitens;
- NUON;
- Gasunie/gastransport Services (District Noord);
- KPN Telecom.

De resultaten van de inspraakprocedure en van het overleg volgens artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing bij dit projectbesluit. Eén en ander in overeenstemming met artikel 5.1.3 lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

Van 24 februari 2010 heeft gedurende zes weken voor iedereen het ontwerp projectbesluit "Bijgebouw ombouwen naar vakantiewoning" 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 23 februari 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 ontwerp van het projectbesluit.

Het projectbesluit "Bijgebouw ombouwen naar vakantiewoning" hebben wij voorbereid in overeenstemming met artikel 3.11 lid 2 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het projectbesluit voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een projectbesluit.

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening 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 een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het projectbesluit "Bijgebouw ombouwen naar vakantiewoning" begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

2. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 26 januari 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.

3. Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2003 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is.

4. Bodem

Er is door de aanvrager een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is door ons beoordeelt waarbij onze conclusie is dat er geen sprake is van belemmeringen voor dit project.

Beoordeling bodemgeschiktheid (gehele beoordeling zie bijlagen ruimtelijke onderbouwing "Bijgebouw ombouwen naar vakantiewoning")

Verkenkend bodemonderzoek Locatie: Ruurloseweg 30 in Borculo

Technisch Ontwerp & Realisatie

Behandeld door: Marcel Meijer

Datum: 23 november 2009

Opdrachtgever :
Adres : Ruurloseweg 30
Postcode en plaats : 7271 RT RUURLO
Onderzoekslocatie : Grenst noordoostelijk aan de woning aan de Ruurloseweg 30 in Borculo
Sectie : F
Nummer : 311, gedeeltelijk
Doel van het onderzoek : Vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit in het kader van voorgenomen bestemmingsplanwijziging (nieuwbouw woning)

Adviesbureau : Rouwmaat Groep
Kwalibo certificaat : VB-031/2
SIKB AS 3000 : Ja, monsters aangeboden bij erkend laboratorium (Alcontrol)
Soort onderzoek : Verkennend bodemonderzoek
Projectnummer : MT.29315
Datum uitvoering veldwerk : Boringen inclusief het plaatsen van een peilbuis is 26 oktober 2009 uitgevoerd. Het grondwater is 2 oktober 2009 bemonsterd.

Conclusie

Ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging (nieuwbouw woning) aan de Ruurloseweg 30 in Borculo kan met betrekking tot de bodemkwaliteit het volgende worden opgemerkt:

- Het voornoemde onderzoek is conform het gestelde in de NEN 5740 uitgevoerd;
- Voor de betreffende locatie is de hypothese 'onverdacht van bodemverontreiniging' conform hoofdstuk 5.1 van NEN 5740 gehanteerd;
- Op grond van de onderzoeksresultaten die zijn voortgekomen uit het veldwerk en de chemische analyses kan worden geconcludeerd dat de hypothese "onverdacht locatie" niet geheel aanvaard kan worden. De nieuwe hypothese is 'verdacht' met een verhoogde aanwezigheid van barium en koper in het grondwater;
- De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek of sanerende maatregelen;
- De milieuhygiënische bodemkwaliteit komt overeenkomt met de bodemfunctie.

Op basis van het bodemonderzoek van Rouwmaat Groep wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging (nieuwbouw woning) aan de Ruurloseweg 30 in Borculo.

Opmerkingen/aanbevelingen

Verwerking van (licht verontreinigde) grond dient op verantwoorde wijze, binnen de daarvoor geldende regels, plaats te vinden:

- Indien mogelijk dient gewerkt te worden met een zogenaamde gesloten grondbalans (grond op betreffende bouwperceel hergebruiken);
- Eventueel vrijkomende overtollige grond kan mogelijk worden hergebruikt elders binnen de gemeente Berkelland of worden afgevoerd naar een daartoe geschikte verwerkingsinrichting. Afhankelijk van het hergebruik als 'bodem' of een 'grootschalige bodemtoepassing' volgens het Besluit bodemkwaliteit kan een partijkeuring noodzakelijk zijn om de definitieve toepassingsmogelijkheden van de grond te bepalen. Nadere informatie kan verkregen worden bij het cluster Milieu van de afdeling Technisch Ontwerp en Realisatie van de gemeente Berkelland;

Invoer BIS4all (statusbepalend)

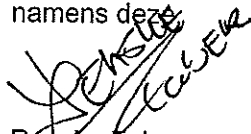
In BIS4all is de ondergrondse brandstoftank statusbepalend. Uit het voorliggende onderzoek en het BSB onderzoek uit 1985 blijkt dat deze activiteit voldoende is onderzocht. De ondergrondse brandstoftank is dus niet meer statusbepalend. Dit kan worden aangepast in BIS4all.

5. Ontvangst bouwaanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw bouwaanvraag op 8 december 2009 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "BerkeBericht". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen zienswijzen ingekomen.

Borculo, 26 april 2010

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze

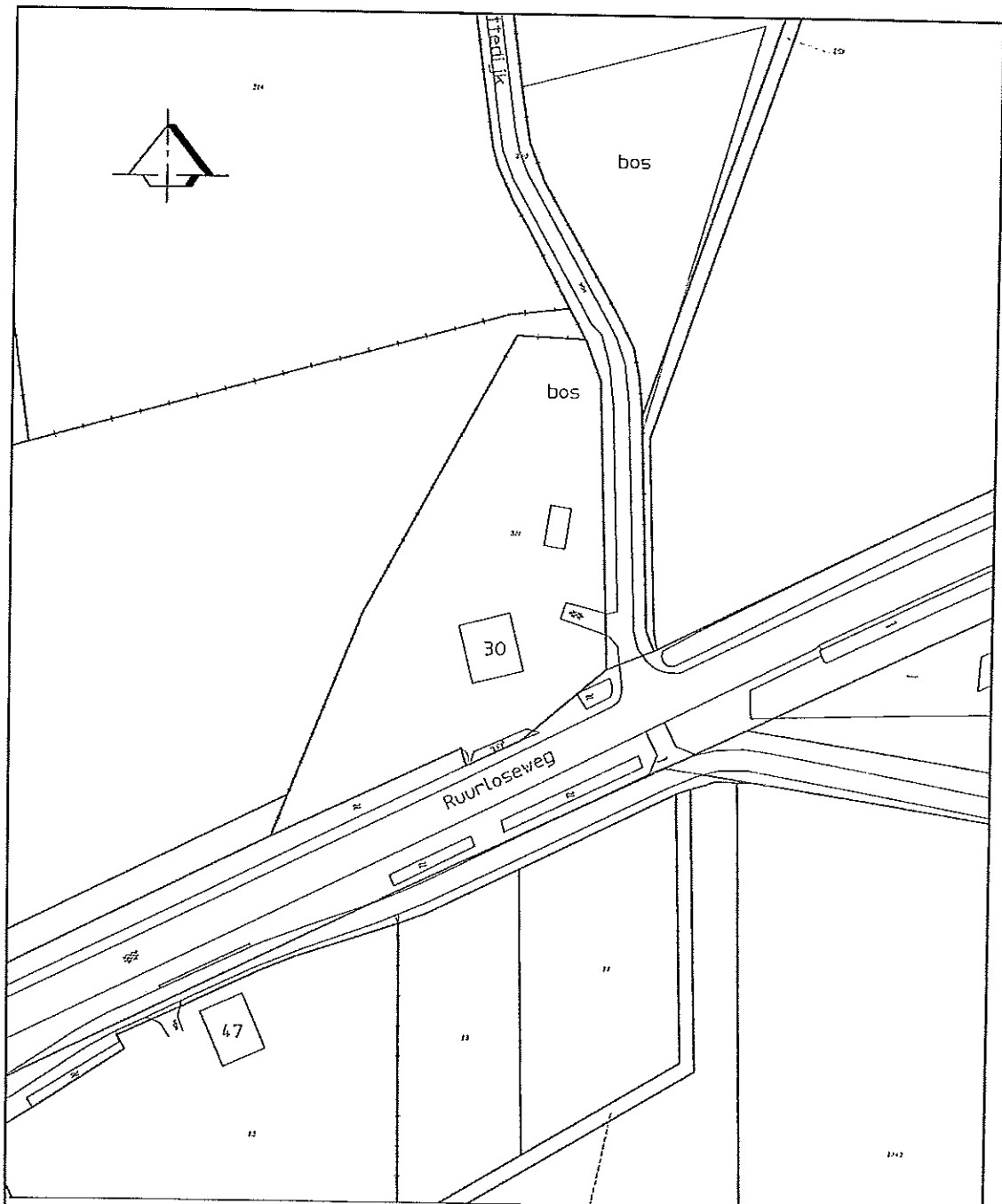


Renske Faber,
Vergunningverlener Bouw.

Verbeelding projectgebied

PB BGB 2009 0021-Buitengebied, Ruurloseweg 30 Borculo (2009).

Let op!!! Deze verbeelding is ingescand en daarom is de vermelde schaal niet van toepassing.




Verbeelding behorende bij de ruimtelijke onderbouwing voor het verbouwen van een schuur voor gebruik als recreatiewoning



Gebied waarvoor het projectbesluit geldt

Perceel kadastraal bekend gemeente Borculo, sectie F, nummer 311

gemeente  Berkelland Postbus 200 7270 HA Borculo 19091 GemeentehuisBerkelland.nl			Project: PROJECTBESLUIT		
tel: 0543-250259 fax: 0543-250244			Onderwerp: RUURLOSEWEG 30 BORCULO		
Datum:	Par.	Wijzigingen:	Tekening nr.		
			20090714_01		
			Datum: 14/07/2009		
			Get.: E.KerAveld		
			Gez.: J.Dos		
			Form.: A1		
			Schaal: 1:1000		

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.