

---

## REGULIERE BOUWVERGUNNING

Nummer : BA 2010025 , 5046  
Verzonden : 16 APR. 2010

---

### BESLUIT

Gelet op het bepaalde in de Woningwet, het Bouwbesluit, de Bouwverordening, de Algemene wet bestuursrecht en het Mandaatbesluit besluiten wij aan de heer Dolle ten JH, wonende op het adres Markveldsedijk 3 in Neede:

1. met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen voor het vergroten van de woning/verbouwen van de schuur op het adres Markveldsedijk 3 te Neede, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.PBBGB20090028-0010.GML met de bijbehorende bestanden, zoals het als ontwerpprojectbesluit ter inzage heeft gelegd.
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. 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. de reguliere bouwvergunning voor het vergroten van de woning/verbouwen van de schuur op het adres Markveldsedijk 3 te Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie G en nummer 3143) 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. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- Het agrarische bedrijf / de agrarische activiteiten vallen onder de werking van de Wet milieubeheer. Door de veranderingen die u met dit bouwplan doet, moet u bij ons ten minste drie weken voor het in gebruik nemen van dit bouwwerk een nieuwe Melding doen op grond van het Besluit Landbouw;
- In het gebouw moet u niet ioniserende rookmelders plaatsen (conform NEN 2555) Doel is om te waarborgen dat in geval van een beginnende brand u tijdig wordt gewaarschuwd en op een veilige wijze de woning kunt verlaten. De rookmelders moet u dan ook in ieder geval plaatsen op de locaties zoals u die op tekening heeft aangegeven maar ook in de bestaande woning, op de begane grondvloer in de woonkamer eetkamer gang trapopgang en op de overloop op de verdiepingvloer. De rookmelders moet u aansluiten op het elektriciteitsnet en onderling koppelen.
- In de uitbreiding / het te verbouwen deel van het gebouw moet u een of meerdere brandslanghaspels plaatsen die voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit (artikelen 2.192 en 2.193).
- Bij iedere brandslanghaspel en in de ruimte met een verhoogd risico (bijvoorbeeld de keuken) moet u ook een handbrandblusser plaatsen.
- Als u in het gebouw meer dan 4 kinderen gaat opvangen dan is er sprake van een groepszorgwoning. U moet de niet ioniserende rookmelders dan vervangen door een brandmeldinstallatie met volledige bewaking die gekoppeld wordt aan een

ontruimingsalarminstallatie. Omdat dit systeem doormeld naar de alarmcentrale worden niet alleen de in het gebouw aanwezige mensen gewaarschuwd maar ook de brandweer. Bovendien is de bedrijfszekerheid van die installatie meer gewaarborgd dan die van de niet ioniserende rookmelders.

- De binnenafwerking van de badruimte en toiletruimte moeten voldoen aan afdeling 3.7 van het bouwbesluit; Dit kan bijvoorbeeld door deze volledig te voorzien van tegelwerk;
- Om aan de eisen voor de daglichttoetreding te kunnen voldoen moet u in het dakvlak boven de woonruimte (0.9 en 0.10) minimaal 1 m<sup>2</sup> aan dakramen plaatsen;
- De hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer moet u gescheiden aanleggen. De vuilwaterafvoer kunt u daarbij aansluiten op de bestaande aansluiting van het gemeenteriool. Voor de afvoer van het hemelwater moet u een voorziening treffen op eigen terrein. Bijvoorbeeld door het plaatsen van een infiltratiesysteem of door het hemelwater af te voeren naar een op eigen terrein gelegen sloot. De hemelwaterafvoer mag u in ieder geval niet aansluiten op gemeenteriool.

## **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 artikel 44 van de Woningwet hebben wij ten aanzien van uw aanvraag bouwvergunning het volgende overwogen:

### **1. Bestemmingsplan**

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied". Volgens het bestemmingsplan is het perceel aangewezen voor "agraris gebied" waarbij er voor dit perceel een agrarisch bouwperceel is opgenomen.

Met uw bouwplan vraagt u om een aan de woning gebouwde schuur te mogen verbouwen tot slaapvertrekken met een keuken en woonkamer als groepszorg woning. Het is daarmee in strijd met artikel 6 van het bestemmingsplan. Dit artikel bepaald dat op een agrarisch bouwperceel alleen agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan en één dienstwoning. Het gebruik als groepszorg woning past dus niet binnen het 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.

### **2. 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 "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 de toekomstige bestemming aangegeven. Daarmee komt voor het plangebied het bestemmingsplan "Buitengebied" te vervallen.

De notitie "Buitengebied, Markveldsedijk 3 Neede (2010) groepszorgwoning" van februari 2010 is als bijlage aan dit besluit 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 heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rijn IJssel, provincie Gelderland en de VROM-inspectie.

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.

### *Ontwerp*

Vanaf 3 maart 2010 heeft gedurende zes weken voor iedereen het ontwerp projectbesluit "Buitengebied, Markveldsedijk 3 Neede (2010) groepszorgwoning" 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 2 maart 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 "Buitengebied, Markveldsedijk 3 Neede (2010) groepszorgwoning" 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.

### *Exploitatie*

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 "Buitengebied, Markveldsedijk 3 Neede (2010) groepszorgwoning" 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 16 februari 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. Wel hebben wij een aantal aanvullende voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden hebben wij hierboven onder het kopje besluit al weergegeven.

#### **4. Bodem**

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

#### **5. Milieu**

Uw bouwaanvraag heeft te maken met het veranderen van een bedrijf die valt onder de werking van de Wet milieubeheer. Voor deze verandering is een melding nodig op grond van de het Besluit Landbouw. Deze melding moet u nog doen.

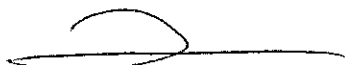
Een en ander heeft echter geen gevolgen voor de beslissing op deze aanvraag om een bouwvergunning. Wel hebben wij voor het alsnog indienen van de melding een voorwaarde opgenomen.

#### **6. Zienswijzen**

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 16 februari 2010 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen zienswijzen ingekomen.

Borculo, 16 april 2010,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
namens deze,



A.M. Hagemeyer,  
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.