
REGULIERE BOUWVERGUNNING met PROJECTBESLUIT (3.10 Wro)

Nummer : BA 2010302
Verzonden : 24 JUNI 2011 , nr. 7301

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 (NL.IMRO.1859.PBBGB20110004-0100) te nemen voor de functieverandering van een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw naar een woning op het voorlopige adres Diepenheimseweg 55 in Neede, met daarbij als voorwaarde dat conform de bouwaanvraag 320,17 m² van de bestaande bebouwing wordt gesloopt; één en ander in overeenstemming met de bij dit projectbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen, waaronder de ruimtelijke onderbouwing, de verbeelding en de bouwtekeningen;
2. de regels uit het geldende bestemmingsplan (Buitengebied, herziening 1987 Ruurlo) buiten toepassing te laten;
3. voor het projectbesluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals is bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd;
4. aan mevrouw J.G. Floors, wonende op het adres Noordijkerveldweg 12 in Neede, de reguliere bouwvergunning voor het verbouwen van een schuur tot woning op het voorlopige adres Diepenheimseweg 55 in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie A en nummer 04298) 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:

- De hemelwaterafvoer moet op eigen terrein plaatsvinden.
- In ruimte 1.3 (woonkamer) op de route tussen ruimte 1.4 (keuken) en ruimte 1.0 (hal) moet een gekoppelde niet-ioniserende rookmelder komen. Deze rookmelder moeten zijn aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en voldoen aan de primaire inrichtingseisen volgens NEN 2555.
- De uitwendige scheidingsconstructie moet een warmteweerstand hebben van minimaal 2,5 m²K/W.
- U moet de constructieberekeningen en -tekeningen uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter beoordeling bij ons indienen.

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, herziening 1987" (Neede) geldt. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met een agrarisch bebouwingsoppervlak". Deze bestemming laat het niet toe dat er op deze locatie een nieuwe woning komt. 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.

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 het 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, herziening 1987" (Neede) te vervallen.

De notitie "Buitengebied, Diepenheimseweg 55 Neede (2011) van 9 juni 2011 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 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.

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

Van 27 april 2011 tot en met 7 juni 2011 heeft gedurende zes weken voor iedereen het ontwerp projectbesluit "Buitengebied, Diepenheimseweg 55 Neede (2011)" 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 26 april 2011 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, Diepenheimseweg 55 Neede (2011)" 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, Diepenheimseweg 55 Neede (2011)" begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

3. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 8 februari 2011 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. 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.

5. 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.

6. Geluid

Voor dit plan zijn hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld. Het college heeft hiertoe besloten in het besluit van 23 juni 2011.

7. Ontvangst bouwaanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw bouwaanvraag op 12 oktober 2010 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "BerkeBericht". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen zienswijzen ingekomen.

Borculo, 23 juni 2011,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



A.M. Hagemeijer,
vergunningverlener omgevingsrecht.

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.