

**PROJECTBESLUIT EX ARTIKEL 3.10 VAN DE WET RUIMTELIJKE
ORDENING EN REGULIERE BOUWVERGUNNING ARTIKEL 40
WONINGWET**



Registratienummer: 2007/006

Aanvraag

Wij ontvingen op 27 juli 2010 van P. van Ras, Brand 61 te Zeeland, het verzoek mee te werken aan het plan voor woningbouw op het perceel Brand 56 te Zeeland.

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende locatie is het bestemmingsplan Udenseweg Brand en de geldende bestemming is 'agrarisch bouwperceel'. Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan, aangezien burgerwoningbouw niet is toegestaan. Aan het bouwplan kan geen medewerking verleend worden met een ontheffing.

Projectbesluit artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Aan het betreffende bouwplan zou wel medewerking verleend kunnen worden door middel van een projectbesluit volgens artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wel geldt daarbij de voorwaarde dat het plan voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing. Aan dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd die deel uitmaakt van dit besluit. Op basis van de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 december 2009, kan, zoals in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, medewerking worden verleend aan het bouwplan. De desbetreffende voorwaarden hebben betrekking op ruimtelijke kwaliteitsverbetering die bereikt wordt door het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing aan het adres Brand 56 en het herbestemmen van de bedrijfslocatie, in die zin dat agrarisch grondgebruik mogelijk is maar bebouwing uitgezonderd. Om die kwaliteitsverbetering te verzekeren is met aanvrager een overeenkomst gesloten die eveneens aan dit besluit is toegevoegd.

Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bouwplan betreft een particulier initiatief. De gemeente hoeft dan ook geen financiële investeringen te doen. Ten aanzien van mogelijke planschade is een planschadeovereenkomst gesloten teneinde de gemeente te vrijwaren van planschade. Gesteld kan daarmee worden dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is

Welstand

Het plan is op 8 juli 2010 door de Welstandscommissie beoordeeld. De commissie heeft een positief advies gegeven waarmee het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

Zienswijzeprocedure

Alvorens een projectbesluit kan worden genomen, dient ingevolge artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht het voornemen om een projectbesluit te nemen, te worden bekendgemaakt. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf 8 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen naar aanleiding van een openbare bekendmaking in de Arena en de Staatscourant. Gedurende deze termijn heeft een ieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze tegen het voornemen om een projectbesluit te nemen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Welstand

Het plan is op 8 juli 2010 door de Welstandscommissie beoordeeld. De commissie heeft een positief advies gegeven waarmee het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde voorwaarden en kwaliteitseisen.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de in de bouwverordening van de gemeente Landerd gestelde eisen.

B E S L U I T

Overeenkomstig het delegatiebesluit van de gemeenteraad van 25 september 2008, op grond van bovenstaande overwegingen en gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht en de Woningwet besluiten:

1. wij een projectbesluit te nemen op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Udenseweg-Brand voor de bouw van twee woningen op het perceel Brand 56 te Zeeland, zoals beschreven in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.
2. Aan de heer P. van Ras, voornoemd, bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van een woonboerderij met 2 woningen volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwtekeningen en overige bijlagen en onder de volgende voorwaarde(n)

:

Voorwaarden

- De start van de bouw dient minimaal twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden doorgegeven te worden aan de ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling VROM;
- van het hemelwater dient per woning 9 m³ geborgen te worden op eigen terrein, 6 m³ hemelwater is afkomstig van het dakoppervlak en de overige 3 m³ zijn afkomstig van de oppervlakteverharding. Daarbij mag het hemelwater afkomstig van de oppervlakteverharding op eigen terrein in de berm / tuin geborgen worden.
- er moet overeenkomstig de bouwverordening van de gemeente Landerd en het Bouwbesluit worden gebouwd;
- het uitzetten, het aangeven van de rooilijn en het peil van het bouwwerk, dient te geschieden door het bouw- en woningtoezicht van onze gemeente (het particuliere perceel dient voor het uitzetten te zijn afgepaald), waarna de afdeling gewaarschuwd dient te worden voor de controle op de bouwplanken ter zake van rooilijn en peil;
- indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte bouwvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten formulier openbaar register) constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, moeten deze wijzigingen schriftelijk aan bouw- en woningtoezicht worden doorgegeven;
- het terrein waarop wordt gebouwd moet door een deugdelijk afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te verwachten. Het

verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen mogen niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of bermen is verboden.

- indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden, terwijl eventuele schade op uw kosten door ons hersteld wordt;
- bij aan- en afvoer van grond of zand dienen de wegen en trottoirs schoon te worden gehouden en indien noodzakelijk dienen beschermende maatregelen worden genomen;
- het bij de bouwwerkzaamheden vrijgekomen chemisch afval moet worden gescheiden van overig afval en worden verzameld en afgevoerd naar de bewerkings- of verwerkingsinrichting die over de vereiste vergunningen beschikt, dan wel worden overgedragen aan een inzamelaar en/of transporteur die vergunninghouder is op grond van de Wet Chemische Afvalstoffen;
- voor de nodige sloopwerken is een vergunning afgegeven op 13 augustus 2010;
- het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereed gemeld of niet is gebouwd overeenkomstig de bouwvergunning;
- de bouwvergunning laat eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning aan derde schade berokkent, is hij hiervoor ten voile aansprakelijk;
- bij de aanleg van een kelder of andere ondergrondse ruimte is het in Landerd bijna altijd noodzakelijk om de grondwaterstand te verlagen door middel van bijvoorbeeld bronnering. Het verlagen van de grondwaterstand mag alleen met toestemming van de Provincie Noord Brabant. Een vergunning of instemmingbesluit moet worden aangevraagd bij de provincie bij de afdeling grondwater;
- het lozen van het opgepompte water kan geschieden op oppervlaktewater (sloot of vijver) of op de riolering. Hiervoor is een lozingsvergunning nodig. Deze lozingsvergunning moet worden aangevraagd bij Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch tel. 073-6156666;
- als door het waterschap een vergunning wordt verleend om op de riolering te lozen dient de aanvangsdag van de lozing te worden gemeld bij de gemeente Landerd afdeling Civiel en Cultuur Techniek;
- voor aansluitingen op de riolering moet u tijdig contact opnemen met afdeling Civiel en Cultuur Techniek van het gemeentehuis. Voor de aansluiting worden kosten in rekening gebracht. Voor het aanleggen van een nieuwe uitweg / uitrit van uw perceel naar de weg of het verleggen of verharden van een bestaande uitweg / uitrit, moet u een vergunning aanvragen bij burgemeester en wethouders. Bij de aanvraag moet u een situatieschets in tweevoud overleggen. Indien werkzaamheden op gemeentegrond moeten worden uitgevoerd, wordende kosten daarvan bij de aanvrager in rekening gebracht;

- de bouwvergunning houdt geen goedkeuring in van de plaats of wijze van opstelling van meters van openbare nutsbedrijven. Deze plaats dient voor nieuwbouw en voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven te worden goedgekeurd. U wordt verzocht hierover tijdig overleg te plegen en wel:

Voor de gasmeter; 0492 594794

Voor de watermeter; 073-6838000

Voor de elektriciteit; 0800 0330

Voor de telefoon; 0900 0244

Voor de kabeltv; 0800 0330;

- de houd(st)er van deze bouwvergunning dient er voor zorg te dragen dat de bouwvergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig is en op eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage wordt gegeven;

- het niet nakomen van de bovengenoemde voorwaarden en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet tijdig door het bouw- en woningtoezicht laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden door de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ten gevolge hebben.

Zeeland, 28 december 2010

Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

W.C. Doorn-van der Houwen

BWT nummer : 20070046

Bouwkosten (incl. 19% B.T.W.)	: €	616.153,44	
Leges	: €	12.660,33	
Constructeur	: €	43,10	
Procedure kosten	: €	2.411,95	+
Totaal leges	: €	15.115,38	

Inhoud : 1.541,00 m3

Besluit verzonden:

Op grond van het bepaalde in artikel 59, lid 1, onder c, van de Woningwet juncto artikel 4.1, onder a, van de bouwverordening dient u binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van dit besluit met de bouwwerkzaamheden te zijn begonnen. Is dit niet het geval, dan kunnen wij besluiten om deze bouwvergunning in te trekken.

Rechtsbescherming

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank in 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. De termijn van zes weken voor het indienen van een beroepschrift vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Het indienen van een beroepschrift betekent niet dat er na inwerkingtreding van het verleende projectbesluit/de bouwvergunning daarvan geen gebruik kan worden gemaakt.

Als u dit wilt voorkomen, dan moet u -naast een beroepschrift- ook een gemotiveerd verzoek om een voorlopige voorziening te treffen sturen aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank in 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Voor de behandeling van een beroepschrift, maar ook van een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, is griffierecht verschuldigd.

Inwerkingtreding projectbesluit/bouwvergunning

Het projectbesluit treedt in werking met ingang van de dag dat de beroepstermijn ongebruikt is verstreken, dan wel, als er een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening bij de Voorzieningenrechter is ingediend, op het moment dat dit verzoek is afgewezen. Voor de bouwvergunning geldt dat daarvan geen gebruik kan worden gemaakt zolang het projectbesluit niet in werking is getreden vanwege de op dit punt aan de bouwvergunning verbonden voorwaarde.