

PROJECTBESLUIT / REGULIERE BOUWVERGUNNING

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.10 / Woningwet artikel 40

Registratienummer: 20070342

Aanvraag

Wij ontvingen op 3 oktober 2007 een verzoek om medewerking van:
J.G.M. Spanjers
Zandstraat 18
5374 NB SCHAIJK

Voor het splitsen van een boerderij op het perceel Heijtmorgen 30 te Reek, kadastraal bekend Landerd, sectie L 716.

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende locatie is het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" de geldende bestemming is 'Agrarische doeleinden'. Een bouwvergunning kan slechts worden verleend wanneer het bouwplan in overeenstemming is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan, aangezien twee burgerwoningen niet passend zijn. Aan het bouwplan kan geen medewerking verleend worden met een binnenplanse ontheffing, een wijzigingsbevoegdheid of een buitenplanse ontheffing ingevolge artikel 3.22 en 3.23 Wro.

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 voorafgaand aan de bouwactiviteiten de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het plan voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is bij dit besluit gevoegd. Daaruit blijkt dat uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan worden meegewerkt aan de realisering van het bouwplan.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het bouwplan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er is een plan-schade overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Welstand

Op 4 september 2008 is geconstateerd dat het bouwplan aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde voorschriften.

Zienswijzenprocedure

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 pro-

jectbesluit te nemen, te worden bekendgemaakt. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 2 augustus 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 gebruik gemaakt door de heer G.H.L. Schreuder, wonende Heijtmorgen 34 te Reek. Zijn zienswijze is als bijlage bij dit besluit gevoegd en dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Zoals uit de zienswijze blijkt bestaat er geen bezwaar tegen de splitsing van de boerderij in twee woningen. Wel bestaat de vrees dat door deze splitsing de veldschuur die in eigendom is bij de heer M.G. v.d. Goor uit Oss een zelfstandig karakter zal krijgen waardoor deze in gebruik kan worden genomen als recreatiewoning of als burgerwoning.

Deze vrees is ongegrond omdat door splitsing van de boerderij in combinatie met sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen voor zover deze in eigendom bij aanvrager zijn, voldaan wordt aan de gebruikelijke voorwaarden. Deze houden in dat de bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, maar dat per woning 80 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. Concreet houdt dit in dat de veldschuur met een oppervlakte van 73 m² aangemerkt wordt als bijgebouw behorende bij een of beide woningen in de voormalige boerderij Heijtmorgen 30, waardoor er nog maximaal 87 m² aan bijgebouwen bij de beide woningen kan worden gebouwd.

Uit het vorenstaande volgt dat de zienswijze buiten beschouwing gelaten kan worden.

B E S L U I T

Op grond van bovenstaande overwegingen besluiten wij:

1. de ingediende zienswijze niet over te nemen en overeenkomstig het delegatiebesluit van 25 september 2008 een projectbesluit te nemen op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het splitsen van een boerderij op het perceel Heijtmorgen 30 te Reek, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwtekeningen en overige bijlagen en hierna genoemde voorwaarde(n);
2. binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen overeenkomstig het projectbesluit;
3. Aan J.G.M. Spanjers, voornoemd, bouwvergunning te verlenen voor het splitsen van een boerderij, als bovenbedoeld, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwtekeningen en overige bijlagen en onder de volgende voorwaarde(n):

Voorwaarden:

- Van de bouwvergunning mag geen gebruik worden gemaakt zolang het projectbesluit niet in werking is getreden;
- Van de bouwvergunning mag pas gebruik worden gemaakt zolang de twee voormalige bedrijfsgebouwen die ten zuiden van de boerderij liggen volledig zijn gesloopt;
- De start van de bouw dient minimaal 2 dagen voor aanvang van de werkzaamheden doorgegeven te worden aan de ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling VROM;

- Tenminste drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden dienen indien nodig aanvullende constructieve gegevens van het bouwwerk te worden overlegd. Bij niet tijdig indienen van de bovengenoemde kan bouwstop volgen;
- Er moet overeenkomstig de bouwverordening van de gemeente Landerd worden gebouwd;
- Er moet overeenkomstig het bouwbesluit worden gebouwd;
- Het hemelwater moet op eigen terrein geïnfiltreerd worden;
- 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. Voor het plaatsen van bouwmaterialen op de weg, trottoir, andere paden of de berm, dient u ingevolge artikel 2.1.5.1. van de Algemene plaatselijke verordening vergunning te hebben van burgemeester en wethouders. U moet die vergunning, indien nodig, tijdig aanvragen. Indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na debouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden, terwijl eventuele schade op uw kosten door ons (afdeling Civiel en Cultuur techniek) hersteld.
Bij aan- en afvoer van grond of zand de wegen en trottoirs schoon te houden en indien noodzakelijk dienen beschermende maatregelen worden genomen;
- Indien aan de bouwwerkzaamheden sloop activiteiten vooraf gaan of daarmee gepaard gaan, moet een sloopvergunning worden aangevraagd en worden voldaan aan de bepalingen van de bouwverordening omtrent veiligheid, bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het gescheiden afvoeren van vrijkomend sloopafval;
- 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 volle aansprakelijk;
- 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, 21 december 2010

Datum verzending:

BWT-nummer: 20070342

Bouwkosten (incl. 19% B.T.W.)	: € 388.416,00
Leges	: € 4.941,68
Procedurekosten	: € 1.353,40
Totaal leges	: € 6.295,08

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

J.A.J. Lenssen

W.C. Doorn-van der Houwen

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.

