

## PROJECTBESLUIT/OMGEVINGSVERGUNNING

***Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.10/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.1, lid 1, sub a, c en d***



Registratienummer: HZ-2011-0057

### **Aanvraag**

Wij ontvingen op 8 december 2009 het verzoek van Landgoed De Oldenbergen, de heer J. van den Berg, Graspeel 15, 5411 LB Zeeland, het verzoek om vooroverleg om mee te werken aan het plan voor de bouw van 10 chalets en een paardenstal op de locatie Graspeel 15 te Zeeland. Later – bij indiening van het formele verzoek om vergunning d.d. 21 februari 2011 – is deze aanvraag gewijzigd in een verzoek om vergunning voor de bouw van 5 chalets.

### **Bestemmingsplan**

#### *Vigerend bestemmingsplan*

Het vigerende bestemmingsplan voor de desbetreffende locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' en de geldende bestemming is 'agrarische bedrijfsdoeleinden'. Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan, aangezien uitsluitend bebouwing is toegestaan voor een agrarisch bedrijf.

### **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.

Het plan past in beginsel binnen de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) en het gemeentelijk Beleidsplan Toerisme en Recreatie.

Gelet op de structuurvisie BIO dient het maximaal aantal toe te laten chalets te worden gesteld op 5, met een maximale oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> per chalet. Met dit aantal passen de ontwikkelingen binnen de op grond van het BIO-beleid maximaal toegestane oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> voor nevenactiviteiten.

### **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 door de Welstandscommissie beoordeeld. De commissie heeft d.d. 3 februari 2011 een positief advies gegeven waarmee het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

### **Vooroverlegprocedure**

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een reactie ontvangen van het Waterschap Aa en Maas en van Gedeputeerde Staten.

#### *Waterschap Aa en Maas*

Het Waterschap reageert per brief van 30 juni 2010 met de mededeling dat met het plan wordt ingestemd.

### *Gedeputeerde Staten*

GS geven aan (brief van 17 september 2010) dat het provinciaal beleid (zoals in de ontwerpverordening Ruimte beschreven) zich niet verzet tegen de plannen, maar wel moet worden duidelijk gemaakt dat geïnvesteerd wordt in het landschap overeenkomstig de landschapsinvesteringsregel van de Verordening Ruimte, fase 2.

Onder een landschapsinvestering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. De landschapsinvesteringsregel koppelt ruimtelijke ontwikkelingen aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Als reactie dient het volgende. Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1996 kan op de locatie Graspeel 15 een intensieve veehouderij van ruim 5 ha groot worden gevestigd. Aanvrager heeft in 1999 gebruik gemaakt van de Regeling beëindiging veehouderijbedrijven. Hij wil het bedrijf omvormen naar een paardenhouderij. In het voorontwerp plan Buitengebied wordt rekening gehouden met een bouwvlak voor dit bedrijf van ongeveer 1 ha. Aanvrager heeft in 2006 op basis van de Natuurschoonwet een aanvraag gedaan om als landgoed gekwalificeerd te worden. Hiervoor heeft hij van zijn 10 ha landbouwgrond er 4 ingericht als natuur (beplanting en poelen). Resumerend: inlevering van ruim 4 ha agrarisch bouwvlak en omvorming van 4 ha landbouwgrond naar natuur is afdoende voor de gevraagde investering in het landschap. Hiervoor heeft aanvrager op 28 oktober 2010 nadere informatie overgelegd die aan dit besluit is toegevoegd.

### **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 17 januari 2011 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 gehad zijn of haar zienswijze tegen het voornemen om een projectbesluit te nemen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

### **Overwegende**

- dat het projectbesluit kan worden vastgesteld;
- dat het plan voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening;
- dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2003.

## **B E S L U I T**

Overeenkomstig het delegatiebesluit van de gemeenteraad van 25 september 2008 en op grond van bovenstaande overwegingen besluiten wij een projectbesluit te nemen op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening en – gelet op artikel 2.1, 2.3, 2.10, 2.12, 2.13 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht -omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Afwijken van de bestemming;
- Gebruik (brandveiligheid);

een en ander conform de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en de hieronder genoemde voorwaarden.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst voor de activiteiten 'bouwen, afwijken van de bestemming en gebruik' aan artikel 2.10, 2.12 en 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het

Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### **Overige bijgevoegde documenten**

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning; ontvangen d.d. 21 februari 2011
- Ruimtelijke Onderbouwing; ontvangen d.d. 8 december 2009
- Tekening BA-1; ontvangen d.d. 24 juni 2011
- Tekening BA-2; ontvangen d.d. 24 juni 2011
- Statische berekening; ontvangen 11 mei 2011

### **VOORWAARDEN:**

- Minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de constructieberekeningen en -tekeningen te zijn ingediend. Er mag pas gestart worden met de betreffende werkzaamheden nadat de constructietekeningen en -berekeningen akkoord zijn bevonden.
- 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;
- Er moet overeenkomstig de bouwverordening van de gemeente Landerd en het Bouwbesluit worden gebouwd;
- Indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, 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 berm is verboden. Voor het plaatsen van bouwmaterialen op de weg, trottoir, andere paden of de berm, dient u een omgevingsvergunning te hebben. U moet die vergunning, indien nodig, tijdig aanvragen;
- 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 (afdeling Civiel en Cultuur techniek) hersteld;
- Bij aan- en afvoer van grond of zand dienen de wegen en trottoirs schoon te worden gehouden en indien noodzakelijk dienen er 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;
- 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 omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;

- De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen 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 omgevingsvergunning dient er voor zorg te dragen dat de omgevingsvergunning 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.

**Leges**

Bouwkosten inclusief BTW:		€
Leges Bouwactiviteit	€	
Leges activiteit Gebruik (brandveiligheid)	€ 333,95	
Toepassen projectbesluitprocedure	€	
	€	

Zeeland,

Verzonden op: □□□□□

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/omgevingsvergunning 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/omgevingsvergunning**

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 omgevingsvergunning geldt dat daarvan geen gebruik kan worden gemaakt zolang het projectbesluit niet in werking is getreden.