

Gemeente Landerd
Dossieromslag voor beslissing op afdoeningmandaat door afdelingshoofden.

Datum : 4 October 2010 Naam auteur : H. Lutgens
Sector/afdeling : V.R.O.M. Tst. nummer : 0486-458190
Registratienummer : 20090036 Doc-man nummer :
Bijlagen : **Reguliere bouwvergunning** (3-voud)

Openbaar : ja
Awb : ja
Voorlichting : ja
Mede-advisering : ja/nee

Naam afdeling : V.R.O.M.
Naam en paraaf:
Advies :

ONDERWERP: reguliere bouwvergunning voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw
behorende bij een paardenhouderij
Bouwadres : Graafsebaan 3 te Zeeland
Aanvrager : P.J.F. van de Laar

Probleemstelling / Aanleiding:

Het bouwplan voldoet aan:

- redelijke eisen van welstand;
voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde voorwaarden en kwaliteitseisen en de
bouwverordening voor de gemeente Landerd;
- het bouwplan is in strijd met bestemmingsplan,
- bouwbesluit constructief;

Advies afdeling:

Bouwvergunning verlenen ex art. 40 van de Woningwet.

Beslissing:

- conform advies
- publicatie Koerier d.d.:

Landerd, 7 september 2010
het hoofd van de afdeling:

M.F.M. Meulendijks

CONTROLE KAART

Controle door:

Bouwvergunning Nr: 20090036

Rayon Nr: Rayon 5

Datum afgifte: 7 september 2010

Betreft / soort bouwwerk: verbouwen van een bedrijfsgebouw behorende bij een paardenhouderij

Bouwkosten: € 8.000,00

Inhoud (nieuw): 0,00 m³

Inhoud (oud): 0,00 m³

Controle Datum:

Naam: de heer P.J.F. van de Laar

Bouwadres: Graafsebaan 3

Plaats: Zeeland

Gereed melding:

Oplevering eindcontrole:

Gesproken met:

Controle maatvoering: akkoord / niet akkoord

Afwijkingen:

Nadere voorwaarden vergunning: Ja / neen

Visuele Controle:

Situering: Conform / Afwijking

Actie:

Aanzichten: Conform / Afwijkingen

Actie

Kwaliteit bouwwerk: MATIG – REDELIJK – GOED

OPMERKINGEN:

Paraaf voor akkoord:

Checklist bouwcontrole

Bouwadres :	Graafsebaan 3 te Zeeland		Rayon Nr.:	
Datum beschikking:	7 september 2010		Dossier Nr.:	20090036
Naam:	de heer P.J.F. van de Laar			
Adres:	Graafsebaan 3		Plaats: Zeeland	
Telefoon:	0486-424822			
Betreft (soort bouwwerk)	verbouwen van een bedrijfsgebouw behorende bij een paardenhouderij			
Start bouwwerk:				
Gereed melding				
Datum controle:				
Controlerend ambtenaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Uitvoering bouwwerk:	<input type="checkbox"/> Eigen beheer	<input type="checkbox"/> Aannemer		<input type="checkbox"/>
Stand bouwwerk (WOZ):	<input type="checkbox"/> 20% fundering	<input type="checkbox"/> 40% alle vloeren		<input type="checkbox"/> 60% dak vloer / glasdicht
	<input type="checkbox"/> 80% afbouw	<input type="checkbox"/> 100% gereed / bewoond		
Gesproken met:	Eigenaar <input type="checkbox"/>	Uitvoerder <input type="checkbox"/>	Derden <input type="checkbox"/>	Niemand thuis <input type="checkbox"/>

Controle lijst	gecontroleerd	Conform Tek.	Afwijking	Actiepunten	Toelichting
Maatvoering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Fundering: Op staal <input type="checkbox"/> Heiwerk <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Wapening (fundering)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Betoncontrole (vrachtbrieven)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Begane grondvloer / Wapening	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verdiepingsvloer / Wapening	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dakconstructie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Balklagen / verankering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Vloerisolatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Spouwmuurisolatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dakisolatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Materialen / kleurstelling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gevel aanzichten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilatievoorziening	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Daglicht (10%, 0,5 meter van verblijfsruimte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verdiepingshoogte/deurhoogte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Trap afmetingen / veiligheid	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bouwafval	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Kwaliteit bouwwerk: matig	<input type="checkbox"/>	Redelijk	<input type="checkbox"/>	Goed	<input type="checkbox"/>
Gemaakte afspraak	<input type="checkbox"/>	nvt	<input type="checkbox"/>		
Notitie	Zie ommezijde indien van toepassing				

Zeeland, 4 oktober 2010
Verzonden:
Ons kenmerk: GR/20090036
Uw brief van: 16 februari 2009
Uw kenmerk:
Onderwerp: **Reguliere bouwvergunning.**

Aan: De heer P.J.F. van de Laar
Graafsebaan 3
5411 RE Zeeland

Geachte heer Van de Laar,

Op 16 februari 2009 heeft u een bouwvergunning bij ons college aangevraagd voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw behorende bij een paardenhouderij op het perceel Graafsebaan 3 te Zeeland. Wij hebben besloten u de gevraagde bouwvergunning te verlenen. Bij deze brief treft u de bouwvergunning aan met de bijbehorende bescheiden en de legesnota.

Wij verzoeken u de voorwaarden die bij de bouwvergunning horen goed te lezen. Uitdrukkelijk wijzen wij u op de voorwaarde dat u vooraf moet melden wanneer u met de bouwwerkzaamheden begint. U dient dit tenminste twee werkdagen van tevoren te doen. Dit geldt ook voor het storten van beton voor funderingen en verdiepingsvloeren.

Wij willen u wijzen op artikel 4.1. van de gemeentelijke bouwverordening, waarin is bepaald dat als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning geen begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt of de bouwwerkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken hebben stilgelegen, wij kunnen overgaan tot intrekking van de bouwvergunning.

Verder willen wij u informeren over het volgende. Onze toezichthouders controleren de verleende vergunning. Zij mogen hiervoor uw perceel betreden, ook als u niet thuis bent of toestemming zou weigeren. Bent u niet thuis tijdens de controle? Onze toezichthouder laat dan een kaartje in uw brievenbus achter.

Voor de mogelijkheden die belanghebbenden hebben om tegen dit besluit een rechtsmiddel in te stellen verwijzen wij u naar het bijgevoegde besluit.

Bijlagen: bouwvergunning
In afschrift aan:
Beh. ambtenaar: H. Lutgens

Gemeentehuis Landerd Kerkstraat 39 Postbus 35 5410 AA Zeeland tel.: 0486-458111
fax: 0486-458222 e-mail: info@landerd.nl internet: www.landerd.nl
Bank Ned.Gem. 28.50.60.619 Rabobank 14.63.64.600 Postbank 250343

Tot slot wijzen wij u nog op het volgende. In de gemeentelijke legesverordening staat dat voor het in behandeling nemen van een aanvraag om bouwvergunning leges moet worden betaald. De leges voor deze vergunning bedragen € 1.719,84 waarvoor een nota is bijgevoegd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu,

M.F.M. Meulendijks

PROJECTBESLUIT

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.10

Registratienummer: 2010/1440

Aanvraag

Wij ontvingen op 16 februari 2009 een verzoek om medewerking van:
P.J.F. van de Laar, Graafsebaan 3, 5411 RE in Zeeland

voor medewerking aan het verbouwen van een gebouw ten behoeve van verkoop eigen en streekproducten en het houden van (educatieve) bijeenkomsten met betrekking tot het bedrijf paardenmelkerij op het perceel Graafsebaan 3 in Zeeland.

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende locatie is het bestemmingsplan Buitengebied en de geldende bestemming is Agrarische bedrijfsdoeleinden. Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan, aangezien het hier niet uitsluitend om puur agrarische activiteiten gaat. Er komt juist een functie bij. 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. Door middel van onderstaande overwegingen wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ruimtelijke Onderbouwing

Archeologie

Het plan is gelegen in een gebied zonder een archeologische verwachtingswaarde.

Bodem

Voor het plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bleek noodzakelijk ook al is er sprake van een bestaand gebouw. Het rapport toont aan dat op de locaties geen belemmeringen zijn ten aanzien van bodemverontreiniging voor het aangevraagde initiatief.

Flora en fauna

In de omgeving van de locatie bevinden zich geen beschermde natuur- en bosgebieden in het kader van Natura 2000, Natuurbeschermingswet. De locatie is gelegen in kilometerhok 175-414. Dit kilometerhok bestaat uit agrarisch gebied en bosgebied. Er zijn waarnemingen gedaan van vaatplanten, broedvogels en amfibieën. Nuancering die daarbij gemaakt moet worden is dat deze gegevens gelden voor het hele kilometerhok.

Geluid (industrie, weg, spoor)

Het verkeer naar de locatie is gering en niet meer dan vergund in de huidige milieuvergunning. Van overschrijding van de gestelde waarden is dan ook geen sprake.

Luchtkwaliteit

Uit landelijke gegevens blijkt dat ter plaatse aan alle grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide voldaan wordt. In dit geval kan bovendien gesteld worden dat er per saldo geen negatieve effecten te verwachten zijn gezien het kleinschalige karakter van het plan. De recreatieverblijven kunnen qua aard gelijk gesteld worden met woningen. Dergelijke zaken worden verondersteld niet in betekenende mate bij te dragen aan de luchtkwaliteit. Nadere maatregelen en onderzoek zijn dan ook niet noodzakelijk.

Watertoets

In het kader van de watertoets is overleg met het waterschap gevoerd. Deze heeft op 16 juni 2010 het volgende opgemerkt.

In de toekomst wordt er een parkeerplaats van circa 100 m² aangelegd nabij een leggerwatergang. Waterschap Aa en Maas heeft een achttal uitgangspunten voor de watertoets ontwikkeld waarop een project getoetst wordt in het kader van de watertoets. Ik wil u verzoeken om in de ruimtelijke onderbouwing direct te verwijzen naar deze uitgangspunten. Één van de punten die relevant is voor dit project is hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Aanvrager is hier als volgt op ingegaan. In de HNO tool rekening is gehouden met een verharde oppervlakte. Dit is niet correct, het wordt een semi verharde parkeerplaats. De leggerwater gang wordt verlegd waarvoor door het waterschap een vergunning is afgegeven (nr 2010/3622). De oude sloot komt te vervallen als legger watergang en wordt voor een deel als greppel gebruikt voor de afwatering van de semi verharde parkeerplaats.

Provinciaal belang

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het projectbesluit zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Het projectbesluit geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bouwplan betreft een particulier initiatief. De gemeente hoeft dan ook geen financiële investeringen te doen. Ten aanzien van mogelijke planschade is er op 27 januari 2010 een planschadeovereenkomst gesloten teneinde de gemeente te vrijwaren van planschade. Gesteld kan daarmee worden dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is

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 projectbesluit te nemen, te worden bekendgemaakt. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf 23 juli 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.

BESLUIT

Op grond van bovenstaande overwegingen besluiten wij:

- een projectbesluit te nemen op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied voor medewerking aan het verbouwen van een gebouw ten behoeve van verkoop van eigen en streekproducten en het houden van(educatieve) bijeenkomsten met betrekking tot het bedrijf paardenmelkerij op het perceel Graafsebaan 3 in Zeeland.
- binnen een termijn van vijf jaar, na het onherroepelijk worden van het projectbesluit, een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen overeenkomstig het projectbesluit:
- Aan P.J.F. van de Laar voornoemd, bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van een bedrijfspand, als bovenbedoeld, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwtekeningen en overige bijlagen en onder de volgende voorwaarde(n):

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 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 berm 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;

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;

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;

Aldus besloten op 13 juli 2010 overeenkomstig het delegatiebesluit van 25 september 2008.

Zeeland, 20 september 2010.

Datum verzending:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu,

M.F.M. Meulendijks

BWT nummer :	20090036
Bouwkosten : €.	8.000,00
Leges : €.	253,14
Bodemrapport: €.	65,25
Proc.kosten : €.	1.401,45 +
Totaal leges : €.	1.719,84

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 te '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 de verleende ontheffing/bouwvergunning daarvan geen gebruik kan worden gemaakt. Als u dit wilt voorkomen, dan moet u -naast een beroepschrift- ook een gemotiveerd verzoek sturen aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank in 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch.

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

Inwerkingtreding ontheffing/bouwvergunning

Het besluit tot ontheffing 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 de ontheffing niet in werking is getreden vanwege de op dit punt aan de bouwvergunning verbonden voorwaarde.

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.