

Gemeente Landerd

Dossieromslag voor beslissing op afdoeningmandaat door afdelingshoofden.

Datum	: 9 juli 2010	Naam auteur	: H. Lutgens
Sector/afdeling	: V.R.O.M.	Tst. nummer	: 0486-458190
Registratienummer	: 20070227	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 herbouwen van een woning en het bouwen van een hooiberg
Bouwadres : Graspeel 45 te Zeeland
Aanvrager : P. Catsburg

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,
het hoofd van de afdeling:

M.F.M. Meulendijks

CONTROLE KAART

Controle door:

Bouwvergunning Nr: 20070227

Rayon Nr: Rayon 6

Datum afgifte:

Betreft / soort bouwwerk: herbouwen van een woning en het bouwen van een hooiberg

Bouwkosten: € 599.176,96

Inhoud (nieuw): 1.100,00 m³

Inhoud (oud): 0,00 m³

Controle Datum:

Naam: de heer P. Catsburg

Bouwadres: Graspeel 45

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 :	Graspeel 45 te Zeeland		Rayon Nr.:	
Datum beschikking:			Dossier Nr.:	20070227
Naam:	de heer P. Catsburg			
Adres:	Graspeel 45		Plaats: Zeeland	
Telefoon:	/			
Betreft (soort bouwwerk)	herbouwen van een woning en het bouwen van een hooiberg			
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, 9 juli 2010
Verzonden:
Ons kenmerk: GR/20070227
Uw brief van: 31 december 2009
Uw kenmerk:
Onderwerp: **Reguliere bouwvergunning.**

Aan: De heer P. Catsburg
Graspeel 45
5411 LB Zeeland

Geachte heer Catsburg,

Op 31 december 2009 heeft u een bouwvergunning bij ons college aangevraagd voor het herbouwen van een woning en het bouwen van een hooiberg op het perceel Graspeel 45 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

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 € 15.766,07 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 / REGULIERE BOUWVERGUNNING

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.10 / Woningwet artikel 40

Registratienummer: 2007227

Aanvraag

Wij ontvingen op 31 december 2009 een verzoek om medewerking van:

P. Catsburg
Graspeel 45
5411 LB ZEELAND

Voor het bouwen van een woning en het oprichten van een hooiberg op het perceel Graspeel 45 te Zeeland, kadastraal bekend Zeeland, sectie K 743.

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende locatie is het bestemmingsplan "Beheersverordening Buitengebied Burgerwoningen" de geldende bestemming is 'Woondoeleinden'. Een bouwvergunning kan slechts worden verleend wanneer het bouwplan in overeenstemming is met de voorschriften van de beheersverordening. Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan, aangezien herbouw van de woning slechts is toegestaan op de bestaande fundamente. Tevens heeft de hooiberg een te grote oppervlakte. 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 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.

Op grond van artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben wij overleg gepleegd met het waterschap, de provincie en het rijk. De betrokken instanties zijn akkoord. De provincie heeft opgemerkt dat met het oog op zuinig ruimtegebruik de oude woning dient te worden gesloopt.

Bepantingsplan

In het kader van de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan moet in het eerstkomende plantseizoen na het gereedkomen van de bouw worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Sloop oude woning

Uit de bij dit besluit behorende bouwtekening blijkt dat de oude woning gedeeltelijk moet worden gesloopt voordat met de bouw van de nieuwe woning kan worden gestart.

Economische uitvoerbaarheid

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

Welstand

Op 5 januari 2010 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 projectbesluit te nemen, te worden bekendgemaakt. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 10 mei 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen naar aanleiding van een openbare bekendmaking in de Koerier 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 niet gebruik gemaakt.

B E S L U I T

Op grond van bovenstaande overwegingen besluiten wij:

1. 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 bouwen van een woning en een hooiberg op het perceel Graspeel 45 te Zeeland en hierbij te bepalen dat de hooiberg landschappelijk wordt ingepast door het aanbrengen en onderhouden van een geschikte beplanting zoals aangegeven op de bij het bouwplan behorende beplantingsplan, 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 P. Catsburg, voornoemd, bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning en hooiberg, als bovenbedoeld, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwtekeningen en overige bijlagen en onder de volgende voorwaarde(n):

Van de bouwvergunning mag geen gebruik worden gemaakt zolang het projectbesluit niet in werking is getreden. Van de bouwvergunning voor de woning mag pas gebruik worden gemaakt als de oude woning volledig is 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;

Dat het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd moet 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;

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;

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.

Zeeland,

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 :	20070227
Bouwkosten : €	599.176,96
Leges : €	14.256,57
Constructeur : €	42,80
Bodemrapport : €	65,25
Proc.kosten : €	1.401,45 +
Totaal leges : €	15.766,07
Inhoud :	1.100,00 m3

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.