



ONTWERP PROJECTBESLUIT

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.10

Registratienummer: 2009/8054

Aanvraag

Wij ontvingen op 30 mei 2008 een verzoek om medewerking van:
Maatschap Strik, In de Overlaat 1 in Reek

voor het uitbreiden van het agrarisch bouwblok aan In de Overlaat 1 in Reek. Het bouwvlak is nu 1 ha groot. In verband met een doelmatige bedrijfsvoering wordt gevraagd om te vergroten tot 1,5 ha. Tevens bedraagt het verzoek het bouwen van een melkveestal en het uitbreiden van een loods en het bouwen van sleufsilo's gelegen aan In de Overlaat 1 te Reek;

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende locatie is het bestemmingsplan Buitengebied en de geldende bestemming is agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarde. Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan, aangezien het plan ziet op een vergroting van het bouwblok naar 1,5 ha. Hierbinnen zullen drie sleufsilo's, een gedeelte van een loods en een nieuwe ligboxenstal worden gerealiseerd. Tevens zullen een melkveestal worden gebouwd en een loods worden uitgebreid en sleufsilo's worden gebouwd. Aan de bouwplannen kan geen medewerking verleend worden met een ontheffing.

Projectbesluit artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Aan de betreffende bouwplannen 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 de plannen voorzien worden 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 met een lage archeologische verwachtingswaarde. Er bestaat dan ook geen aanleiding om op de locatie een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De locatie In de Overlaat 1 in Reek is gelegen in een historisch geografisch vlak wat is aangemerkt als redelijk hoog. De komst van nieuwe bebouwing op de locatie, direct grenzend aan de huidige bebouwing zal geen invloed op de historische waarden in de omgeving hebben. Het historisch geografisch vlak zal niet aangetast worden door de realisatie van een nieuwe ligboxenstal, 3 sleufsilo's en de uitbreiding van een loods.

Bodem

Voor de realisatie van de nieuwe sleufsilo's en de uitbreiding van de loods is geen bodemonderzoek nodig. Dit zijn ruimtes waarin mensen minder dan 2 uur per dag in verblijven. Voor de ligboxenstal inclusief de melkstal wordt wel een bodemonderzoek uitgevoerd omdat in deze ruimten mensen meer dan 2 uur per dag verblijven.

De vloeren van de stal, sleufsilo's en de loods worden vloestofkerend uitgevoerd zodat er geen

emissie naar de bodem kan optreden.

Flora en fauna

Op basis van een natuurloket is een inventarisatie gedaan van beschermde soorten gemaakt. In het gebied kan een beschermde amfibie voorkomen. Amfibieën komen met name voor bij open water. De grond rondom de bestaande bebouwing wordt vaak bewerkt voor de landbouw, waardoor deze niet geschikt is voor flora- en fauna. De kans dat er amfibieën op de locatie aanwezig zijn is dan ook nihil. Het is aannemelijker dat de flora- en fauna zich in rustigere gebieden bevinden en bij open water. Er zijn geen belemmeringen voor het nemen van een projectbesluit voor de realisatie van eerder genoemde projecten buiten het geldende bouwblok op grond van de aanwezige natuurwaarden.

Geluid (industrie, weg, spoor)

Het project leidt niet tot geluidhinder voor de omgeving. Geluid is bij de Melding Besluit Landbouw meegenomen.

Watertoets

In het kader van de watertoets is overleg met het waterschap gevoerd en is de volgende inhoud voor de waterparagraaf vastgesteld.

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiervoor zal een infiltratiemogelijkheid worden gecreëerd die voldoet aan de eisen die hieraan door het waterschap worden gesteld.

Op de projectlocatie vindt geen afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater plaats. Bedrijfsafvalwater van het melktanklokaal en het spoelwater van de ontijzeringsinstallatie wordt geloosd op het openbaar riool. Hiervoor is een controleput aanwezig.

Waterschap Aa en Maas stelt de eis dat in principe bij de bouw geen uitlogende materialen toegepast mogen worden. Dit zal ook niet gebeuren.

Economische uitvoerbaarheid

De plannen betreffen een particulier initiatief. De gemeente hoeft dan ook geen investeringen te doen. Ten aanzien van de mogelijke planschade is er op 20 oktober 2009 een planschadeovereenkomst gesloten teneinde de gemeente te vrijwaren van planschade. Gesteld kan worden dat de bouwplannen daarmee economisch uitvoerbaar zijn.

Welstand

De plannen zijn op 19 februari 2009 (uitbreiden loods en bouw sleufsilo's) en 27 mei 2010 (bouw melkveestal) door Welstand beoordeeld. De welstandscommissie is toen akkoord gegaan met het plan. Op basis van het advies van de welstandscommissie zijn wij van oordeel dat voorliggende bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

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 18 november 2009 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 geen gebruik gemaakt.

Ten aanzien van de zienswijzen kan het volgende geconcludeerd worden:

B E S L U I T

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 het uitbreiden van het agrarisch bouwblok naar 1,5 ha op de projectlocatie In de Overlaat 1 in Reek.
- aan Maatschap Strik, voornoemd, bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van een melkveestal, als bovenbedoeld, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwtekeningen en overige bijlagen en onder de volgende voorwaarde(n):
- aan Maatschap Strik, voornoemd, bouwvergunning te verlenen voor het uitbreiden van een loods en het bouwen van sleufsilos, 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;

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de constructietekeningen en berekeningen ter controle aangeboden worden;

Er moet overeenkomstig de bouwverordening van de gemeente Landerd 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 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 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

Overeenkomstig het collegebesluit d.d. 13 juli 2010 krachtens het delegatiebesluit van 25 september 2008

Landerd,

Verzonden op: