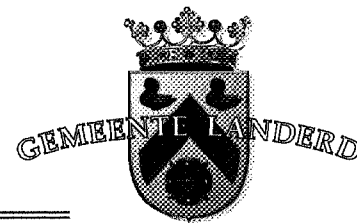


## ONTWERP PROJECTBESLUIT



---

### *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 m<sup>2</sup> 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 leggerwatergang 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.

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 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.

- 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;

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 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,

Verzonden op: