

---

## REGULIERE BOUWVERGUNNING FASE 1 met projectbesluit artikel 3.10 Wro

Nummer : B1 2008113  
Verzonden :

---

### BESLUIT

Gelet op het bepaalde in de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening, de Bouwverordening, de Algemene wet bestuursrecht, het delegatiebesluit en het Mandaatbesluit besluiten wij:

1. op basis van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen voor het splitsen en gedeeltelijk veranderen van de woning op het (voorlopige) adres Oude Deldenseweg 3 in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie H en nummers 75, 1272, 1275 en 1276). De regels uit het bestemmingsplan blijven daardoor buiten toepassing. De bijgevoegde en gestempelde tekeningen, ruimtelijke onderbouwing en overige bescheiden maken deel uit van dit projectbesluit;
2. voor het projectbesluit geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd;
3. de termijn zoals genoemd in artikel 3.13 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met toepassing van artikel 3.13 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening met twee jaar te verlengen tot in totaal drie jaar, omdat aannemelijk is dat de inpassing van het projectbesluit binnen die periode kan plaatsvinden door ter inzage legging van een nieuw bestemmingsplan voor het Buitengebied van Berkelland;
4. de reguliere bouwvergunning fase 1 voor het splitsen en gedeeltelijk veranderen van de woning op het (voorlopige) adres Oude Deldenseweg 3 in Neede (kadastrale gegevens: gemeente Neede, sectie H en nummers 75, 1272, 1275 en 1276) te verlenen. De bijgevoegde en gestempelde tekeningen en overige bescheiden maken deel uit van deze vergunning.

### **Voorwaarden**

Het is belangrijk dat u zich houdt aan de tekeningen die bij deze vergunning horen. U dient het bouwplan uit te voeren zoals dat op de gestempelde tekeningen is aangegeven. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden.

- Wij wijzen u er op dat u zonder een reguliere bouwvergunning fase 2 geen uitvoering mag geven aan de hierbij verleende reguliere bouwvergunning fase 1.
- Wij wijzen u er op dat, als u niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning fase 1 een aanvraag om een vergunning fase 2 heeft ingediend, de vergunning fase 1 als gevolg van artikel 56a lid 7 van de Woningwet van rechtswege vervalt.

### **AANWIJZINGEN BIJ DE UITVOERING**

Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene bijlage** bij dit besluit.

## OVERWEGINGEN

Op grond van het bepaalde in artikel 44 van de Woningwet hebben wij ten aanzien van uw aanvraag om bouwvergunning het volgende overwogen:

### **1. Bestemmingsplan**

Het perceel waarop u wilt bouwen ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied" (Neede) geldt. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bijzondere bebouwing, H: horecabedrijf: café-restaurant-hotel". In deze bestemming is het niet toegestaan dat de woning wordt gesplitst in twee woningen.

Uw bouwplan past dus niet binnen het bestemmingsplan. In artikel 46 lid 3 van de Woningwet is opgenomen dat, als een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, wij deze aanvraag moeten beschouwen als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit, zoals bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### *Projectbesluit ex artikel 3.10 Wro*

De gemeenteraad kan met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit nemen als voor het project een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 1 juli 2008 besloten om de bevoegdheid om met toepassing van artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen in overeenstemming met artikel 3.10 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening te delegeren aan ons college. Deze bevoegdheid geldt niet als het gaat om:

- projecten die zijn gericht op het realiseren van meer dan 25 woningen in de kernen Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo;
- projecten die zijn gericht op het realiseren van 5 of meer woningen in de kernen Beltrum, Geesteren, Gelselaar, Haarlo, Noordijk, Rekken en Rietmolen.

Dit delegatiebesluit is op 16 juli 2008 bekendgemaakt door het ter inzage te leggen in de Gemeentewinkel. Op 15 juli 2008 is de ter inzage legging meegedeeld via het huis-aan-huisblad "Berkelbericht".

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 1 juli 2008 besloten om ter uitvoering van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het verzoek tot het nemen van een projectbesluit voldoet aan de voorwaarden van het delegatiebesluit van 1 juli 2008. Wij zijn daarom bevoegd om op dit verzoek te beslissen.

Voor het bouwplan waarvoor het projectbesluit wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin is de toekomstige bestemming aangegeven. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het nemen van het gevraagde projectbesluit.

De notitie "Ruimtelijke onderbouwing projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, het splitsen en gedeeltelijk veranderen van een woning Oude Deldenseweg 3 in Neede d.d. april 2009" is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van de motivering van dit besluit.

Het verzoek om het nemen van een projectbesluit is, in overeenstemming met de Inspraakverordening, voor iedereen ter inzage gelegd. Van deze ter inzage legging is kennis gegeven. In overeenstemming met artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg plaatsgevonden met Gedeputeerde Staten van Gelderland, de VROM-Inspectie (Regio Oost) en het Waterschap Rijn en IJssel.

De resultaten van de inspraakprocedure en van het overleg volgens artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing bij dit projectbesluit. Eén en ander in overeenstemming met artikel 5.1.3 lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

Van 22 april 2009 tot en met 2 juni 2009 heeft gedurende zes weken voor een ieder het ontwerp van het projectbesluit "Oude Deldenseweg 3 in Nee" met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen.

Van deze ter inzage legging hebben wij op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven langs de elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het Berkelbericht van 21 april 2009, en door aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord.

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerp van het projectbesluit zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van het projectbesluit.

Het projectbesluit "Oude Deldenseweg 3 in Nee" hebben wij voorbereid in overeenstemming met artikel 3.11 lid 2 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het projectbesluit voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een projectbesluit.

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij de vaststelling van een projectbesluit kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het projectbesluit begrepen gronden op een andere manier is verzekerd.

Wij zijn met u een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het projectbesluit "Oude Deldenseweg 3 in Nee" begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

#### *Hogere grenswaarden*

Wij hebben bij besluit van 4 juni 2009 hogere grenswaarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van artikel 83 van de Wet geluidhinder vastgesteld. Dat besluit is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

## **2. Welstand**

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 2 december 2008 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de Welstandscommissie over.

## **3. Zienswijzen**

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 19 augustus 2008 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen zienswijzen ingekomen.

Borculo, 8 juni 2009,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
namens deze,

A.M. Hagemeyer,  
Vergunningverlener.

### **Beroep**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, één dag na het versturen van dit besluit. Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen.

Wat moet er altijd in uw beroepschrift staan?

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroepschrift verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u beroep aantekent.

Let er op dat u een *handtekening* onder uw beroepschrift zet.

Voor de rechtbank is het belangrijk dat u een kopie van het besluit meestuurt.

### **Voorlopige voorziening**

Als u in beroep gaat blijft het besluit geldig totdat de rechter over uw beroep heeft beslist. Misschien kunt u de beslissing in beroep niet afwachten. U kunt dan bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al in beroep bent gegaan. U moet dan duidelijk aangeven dat het uitvoeren van dit besluit voor u ernstige gevolgen heeft. De rechter kan dan beslissen of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen. Let er op dat u een kopie van het beroepschrift meestuurt. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover een brief van de rechtbank.