

Gemeentewinkel

Contactpersoon: R. Faber

T: (0545) 250 398

E: Info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

De heer J. Schlippers
Koskampweg 6
7261 CS RUURLO

Kenmerk : RF/ 13011
Onderwerp : **bouwvergunning fase 1- B1 2010021 en projectbesluit (3.10 Wro)**
Bijlagen : -ruimtelijke onderbouwing en verbeelding (afbeelding projectgebied)
-publicatie
-bouwaanvraag en tekeningen
Verzonden : 28 NOV. 2011

Geachte heer Schlippers,

Op 27 september 2010 heeft u een reguliere bouwvergunning fase 1 aangevraagd en daarmee verzocht om een projectbesluit (artikel 3.10 Wro) voor veranderen van de reinwaterkelder tot woning op het adres Brouwershoekweg 29 in Ruurlo. Ook heeft u voor dit plan op dezelfde datum nog een afzonderlijke aanvraag tot het nemen van een projectbesluit bij ons ingediend.

Projectbesluit, Bouwvergunning en Voorwaarden

Wij hebben besloten om het door u aangevraagde projectbesluit te nemen en om de aangevraagde reguliere bouwvergunning fase 1 te verlenen. Het besluit (projectbesluit en reguliere bouwvergunning) is bij deze brief gevoegd. Aan de vergunning en aan het projectbesluit zijn voorwaarden verbonden. U moet hiermee bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden rekening houden.

Wanneer treedt dit besluit in werking?

Op 22 november 2011 hebben wij de bovengenoemde besluiten genomen. Wij maken dit bekend via een publicatie in "Berkelbericht" en de "Staatscourant" van 6 december 2011 en door ter inzage legging van het besluit. Dit besluit ligt tijdens de beroepstermijn ter inzage en treedt in werking één dag na de laatste dag van de beroepstermijn tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Voorzittingsrechter van de Rechtbank.

Het vastgestelde besluit en de documenten die hiermee verband houden zijn te raadplegen op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl onder Actueel > Ruimtelijke plannen) en via de landelijke site voor ruimtelijke plannen. Wij sturen u bij deze brief het besluit, de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit en de bijlagen bij het besluit.

Kan ik al beginnen met bouwen?

U kunt zonder reguliere bouwvergunning fase 2 geen uitvoering geven aan de hierbij verleende bouwvergunning fase 1. U moet de aanvraag voor een reguliere bouwvergunning fase 2 indienen binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit en de reguliere bouwvergunning fase 1. Daarbij is van belang dat belanghebbenden tijdens de beroepstermijn beroep aantekenen tegen het projectbesluit en de verleende bouwvergunning fase 1.

Kosten bouwvergunning

Voor het behandelen van uw bouwaanvraag moet u kosten (leges) betalen. Bij uw aanvraag gaf u aan dat de bouwkosten nog nader moeten worden berekend. Wij hebben de opgegeven bouwkosten vastgesteld op € 255.600,00 Wij hebben de leges als volgt berekend:

• gemeentelijke bouwleges (1,4% van de bouwkosten)	€ 3.195,00
• legeskosten projectbesluit (tarief 2010)	€ 5.415,00
• advieskosten welstand (0,19% van de bouwkosten)	€ 485,00
totaal	€ 9.095,00

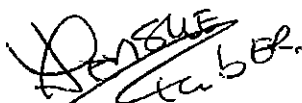
Voor de betaling van de verschuldigde leges krijgt u binnenkort een rekening van de afdeling Financiën en belastingen.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief of het meegestuurde besluit? Dan kunt u bellen met mevrouw Kupper of mevrouw Wijlens van de afdeling Bouwen en milieu. U kunt hen op werkdagen bereiken via telefoonnummer 0545-250 250.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,



Renske Faber,
Vergunningverlener omgevingsrecht.

Kopie aan:

- Archief
- Handhaving en Veiligheid
- Financiën en belastingen t.b.v. woz en facturering
- Ruimtelijke ontwikkeling/G.J. Hans (1 gestempelde set toevoegen)
- Gemachtigde
- Hulsnummering t.a.v. de heer B. Jimmink, bijvoegen overzichtstekening en situatie
- Gemeentewerken

BOUWVERGUNNING FASE 1 met PROJECTBESLUIT (3.10 Wro)

Nummer : B1 2010021

Verzonden : 28 NOV. 2011

BESLUIT

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

1. met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen voor het veranderen van de reinwaterkelder tot woning op het adres Brouwershoekweg 29 in Ruurlo, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.PBBGB20110001.0100.GML met de bijbehorende bestanden, zoals het ook als ontwerpprojectbesluit ter inzage heeft gelegd.
2. voor het onder 1. genoemde projectbesluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals is bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd;
3. aan de heer J. Schippers wonende op het adres Koskampweg 6 te Ruurlo de bouwvergunning fase 1 voor het veranderen van de reinwaterkelder tot woning op het adres Brouwershoekweg (ongenummerd) in Ruurlo (kadastrale gegevens: gemeente Ruurlo, sectie R en nummer 237) 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 moet het bouwplan uitvoeren zoals dat op de gestempelde tekeningen is aangegeven. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden.

- U moet de maatregelen uitvoeren die voor de percelen kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie R, nummers 57, 62 en 237 zijn genoemd in de matrix die is afgebeeld op pagina 34 tot en met pagina 38 van het "Inrichtings- en beheerplan Landgoed 't Rôrleau", met dien verstande dat de vermelde maatregelen moeten worden uitgevoerd met ingang van het jaar na dat waarin het aangevraagde projectbesluit onherroepelijk wordt. Dit betekent dat de in de matrix beschreven maatregelen bijvoorbeeld moeten worden uitgevoerd in de jaren 2013-2025 wanneer het aangevraagde projectbesluit in 2012 in werking treedt. Het genoemde inrichtings- en beheerplan is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van dit besluit en maakt net als de ruimtelijke onderbouwing en haar bijlagen deel uit van de motivering van dit besluit.
- Zonder een bouwvergunning fase 2 mag u geen uitvoering geven aan de hierbij verleende bouwvergunning fase 1.
- De bouwvergunning fase 2 kan pas na het onherroepelijk worden van het projectbesluit en de reguliere bouwvergunning fase 1 worden ingediend.
- Als u niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning fase 1 een aanvraag om een bouwvergunning fase 2 heeft ingediend, vervalt de bouwvergunning fase 1 van rechtswege (artikel 56a, lid 7 van de Woningwet).
- Als er meer dan 10 m³ afval ontstaat dan moet er een omgevingsvergunning voor de activiteit sloop worden afgegeven.

OVERWEGINGEN

Op grond van het bepaalde in de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening hebben wij ten aanzien van uw aanvraag bouwvergunning en het projectbesluit het volgende overwogen:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u gaat bouwen ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" geldt. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "waterwingebied. Uw bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan" omdat de geldende bestemming de bouw van een woning niet toelaat.

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.

2. Projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening

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 op 1 juli 2008 besloten om de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit te delegeren aan ons college. Dit besluit is op 16 juli 2008 bekendgemaakt door het ter inzage te leggen in de Gemeentewinkel en te publiceren in "Berkelbericht". Het verzoek om het nemen van een projectbesluit voldoet aan de voorwaarden van dit delegatiebesluit. Wij zijn daarom bevoegd om op dit verzoek te beslissen.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het bouwplan waarvoor het projectbesluit wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het nemen van het gevraagde projectbesluit. De notitie "Hergebruik reinwaterkelder tot woning (Brouwershoekweg in Ruurlo). Ruimtelijke onderbouwing" van mei 2011 bevat de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit. Deze document is met de bijbehorende bijlagen als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van dit besluit en van de motivering voor het nemen van het projectbesluit.

Inspraak

Op 1 juli 2008 besloot de gemeenteraad ook om voorafgaand aan het nemen van een projectbesluit eerst toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb). Op deze manier geeft de gemeente uitvoering aan artikel 5.1.3 lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening. In overeenstemming met artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft daarnaast overleg plaatsgevonden met Gedeputeerde Staten van Gelderland, de VROM-Inspectie en het Waterschap Rijn en IJssel. De resultaten van het bestuurlijk overleg zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing bij dit projectbesluit.

Het verzoek om het nemen van een projectbesluit is volgens de Inspraakverordening voor iedereen ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is op 18 januari 2011 bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws" en door aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord. Daarna heeft de aanvraag om reguliere bouwvergunning (fase 1) en om een projectbesluit te nemen vanaf 19 januari 2011 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn schriftelijke zienswijzen ingediend over de aanvragen. Deze zienswijzen zijn gebundeld en beoordeeld in het Inspraakverslag dat deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit en dus ook van de motivering van het projectbesluit.

De resultaten van de inspraakprocedure en van het bestuurlijk zijn op deze manier verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing bij dit projectbesluit. Door de ruimtelijke onderbouwing ter inzage te leggen bij het ontwerpbesluit, hebben wij toepassing gegeven aan artikel 5.1.3 lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ontwerp

Van 17 augustus tot en met 27 september 2011 heeft gedurende zes weken voor iedereen het ontwerp projectbesluit en de ontwerpbouwvergunning 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 16 augustus 2011 en door aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp van het projectbesluit zijn schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerp van het projectbesluit. De schriftelijke zienswijzen zijn samengebracht en beoordeeld in het verslag van de ter inzage legging dat als bijlage bij dit besluit hoort en waarvan de inhoud dus deel uitmaakt van de motivering van het besluit.

Het projectbesluit "Hergebruik reinwaterkelder als woning (Brouwershoekweg 29 in Ruurlo)" 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.

Exploitatie

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 begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Wij besluiten dan ook om bij het projectbesluit geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 12 oktober 2010 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.

4. Bodem

Voor uw bouwplan is volgens artikel 8, lid 3 van de Woningwet geen onderzoek naar de verontreiniging van de bodem vereist. Er vinden geen bouwwerkzaamheden op de begane grond plaats (sub c). Wel is in verband met het verlenen van het projectbesluit een verkennend bodemonderzoek verricht. Daaruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor het gebruik van de reinwaterkelder als woning. Het bodemonderzoek en de gemeentelijke beoordeling daarvan zijn als bijlagen toegevoegd aan de ruimte onderbouwning en maken daarmee onderdeel uit van de motivering van het projectbesluit.

5. Ontvangst bouwaanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw bouwaanvraag overeenkomstig artikel 41 van de Woningwet op 5 oktober 2010 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "BerkelBericht". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen zienswijzen ingekomen.

Borculo, 22 november 2011

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,

drs. A.G. Dekker.

de burgemeester,

mr. H.L.M. Bloemen.

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, op de eerste donderdag na de publicatie 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.