



GEMEENTE GRAFT - DE RIJP

Abrahams Vastgoed
t.a.v. de heer W. van der Tuin
Oude Werf 9
1486 MD WEST-GRAFTDIJK

uw brief
30 september 2010

ons kenmerk
20100078

Voor informatie
R. Klaassen
Tel: 0299391977
r.klaassen@graftderijp.nl

Datum
7 juni 2011

Datum verzonden

Onderwerp:

Projectbesluit voor wijziging van pand en bestemming pand op het perceel Zuiderstraat 109 te West-Graftdijk.
Bijlage(n): aanvraag bouwvergunning; bouwtekening; gereedmeldingsformulier.

Geachte heer van der Tuin,

Op 30 september 2010 hebben wij uw aanvraag om bouwvergunning ontvangen voor de wijziging van pand en bestemming pand op het perceel Zuiderstraat 109 te West-Graftdijk van 'bedrijven'/Scheepswerf naar 'Wonen'.

Besluit

De raad heeft op 12 mei jl. besloten om middels artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening medewerking te verlenen aan de gevraagde wijziging van het pand en de bestemming van het pand op het perceel Zuiderstraat 109 te West-Graftdijk van 'Bedrijven/scheepswerf' naar 'Wonen' (zie raadsbesluit in de bijlage, welke onderdeel uitmaakt van het besluit).

Op grond van artikel 40 van de Woningwet wordt de aangevraagde bouwvergunning overeenkomstig de bij deze vergunning behorende aanvraag, gewaarmerkte bouwtekeningen en de hierna vermelde ontheffingen en voorwaarden verleend. Tevens moet u zich bij de realisatie van het bouwplan houden aan de voorschriften uit het bouwbesluit.

Motivering

Planologisch en stedenbouwkundig zijn er geen bewaren tegen een wijziging van de bestemming 'Bedrijven' met als subbestemming 'scheepswerf' naar de bestemming 'Wonen': de situatie zoals weergegeven in het vigerende bestemmingsplan (aanwezigheid van scheepswerf) is niet overeenkomstig de huidige situatie, welke kan worden gekenmerkt als een omgeving met vele woningen nabij een waterrijke omgeving.

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor dorpskern West-Graftdijk (ontwerpbestemmingsplan 'kleine kernen'). Uit de plankaart en voorschriften van dit voorontwerp kan worden opgemaakt dat aan het onderhavige perceel de bestemming 'Wonen' zal worden toegewezen.

Uit het advies van de milieudienst kan worden opgemaakt dat het niet aannemelijk is dat derden vanwege de bestemmingswijziging onevenredig benadeeld zullen worden. Omgekeerd lijkt het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners voldoende gewaarborgd te zijn.

De wens tot het omzetten van de huidige bestemming naar 'Wonen' past derhalve in de omgeving. Het plan past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en is in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar. Voorts is niet gebleken van een onevenredig zware inbreuk op belangen van derden.

De aanvrager heeft voorzien in een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing.

Postbus 16
1483 ZG De Rijp
Telefoon (0299) 391950
Telefax (0299) 391980

1 van 3

www.graftderijp.nl

kantooradres: Sloep 7
1483 HA De Rijp
gironr. 376177
E-mail: gemeente@graftderijp.nl

Advies Milieudienst Regio Alkmaar

Het plan is voorgelegd aan de MRA. Het plan is getoetst op de onderdelen bodem, geluid en omgeving.

De bodem ter plaatse is ernstig verontreinigd, maar niet spoedeisend om te saneren. Bij het plan wordt de bodem niet geroerd. Er is in feite ook geen sprake van een functiewijziging, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Immers, het verblijf van personen wordt in een andere vorm gecontinueerd. Wanneer sprake is van een bodemonverdachte locatie of een door de provincie beschikte saneringslocatie (de vereiste bodemsanering is afgerond en goedgekeurd) dan kan worden gebouwd zonder veldonderzoek NEN-5740. De bodemsanering is beschikt en goedgekeurd door de provincie. Er is geen sprake van risico voor de mens, risico voor verspreiding van de verontreiniging of risico voor het ecosysteem. Ingeval de bodem toch wordt geroerd, dan is alsnog een bodemsaneringsplan of een zogenoemde BUS-melding bij de provincie vereist in het kader van de Wet bodembescherming.

Het perceel ligt op een afstand van circa 160 meter vanaf de provinciale weg N244. Aangezien het hier gaat om een zogenaamde nieuwe situatie (een nieuwe woning langs een bestaande weg) dient er een akoestisch onderzoek naar de te verwachten geluidbelasting te worden uitgevoerd. De geluidwering van de gevels van het pand dienen in elk geval te voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit.

Door initiatiefnemer is middels een aparte aanvraag de benodigde hogere waarde aangevraagd. Deze aanvraag is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen tegen de aanvraag. De aangeleverde akoestisch onderzoeken voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Ter reductie van de geluidwaarden is ook voorzien in een aanpassing van de wand.

Het is niet aannemelijk dat derden vanwege de bestemmingswijziging onevenredig benadeeld zullen worden. Omgekeerd lijkt het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners voldoende gewaarborgd te zijn.

Zienswijze

In het kader van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (het plan heeft zes weken ter inzage gelegen waarbij belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen tegen het plan) zijn geen zienswijzen ontvangen tegen het (bouw)plan.

Wel is een brief ontvangen na afloop van de termijn van zes weken. Dit naar aanleiding van de publicatie van 'de agenda raadsvergadering' in de uitkomst van 3 mei.

De inhoud van de brief strekt tot waarborging van de bestaande bedrijvigheid op het perceel Zuiderstraat 107 (klussenbedrijf, met name opslag materiaal): "voor toekomstige burens moet het duidelijk zijn dat ze naast bedrijvigheid (overlast) komen te wonen". De brief is niet gericht tegen bewoning op het perceel Zuiderstraat 109.

Op woensdag 11 mei jl. is door een bewoner van het perceel Zuiderstraat 107 bevestigd dat de brief niet gericht is tegen bewoning op het perceel Zuiderstraat 109, maar ter behartiging van belangen die in het ontwerp bestemmingsplan 'Kleine kernen' verwerkt dienen te worden. Ook is gesproken over de definitie van 'bedrijvigheid' en de oplossing om deze in het ontwerp te plaatsen onder 'aan huis gebonden beroepen'.

Een klein gedeelte van het perceel Zuiderstraat 107 heeft de bestemming 'Bedrijven' met als subbestemming 'scheepswerf'.

Voorwaarden

- Het projectbesluit treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop zij bekend is gemaakt (ter inzage is gelegd). Indien een belanghebbende in voornoemde periode een verzoek om voorlopige voorziening heeft ingediend bij de voorzieningenrechter treedt het besluit in werking nadat de voorzieningenrechter over dit verzoek een beslissing heeft genomen;
- Voordat de bouwwerkzaamheden worden gestart moet hiervan ten minste 2 x 24 uur van tevoren bericht worden gedaan aan de heer M. van Oudenaarde van Bouw- en Woningtoezicht, tel. 0299-391950;
- Na het gereedkomen van het bouwplan dient hiervan onmiddellijk bericht te worden gedaan aan het Bouw- en Woningtoezicht door middel van bijgaand gereedmeldingsformulier;
- Statische berekeningen en nadere constructietekeningen moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden in 3-voud ter goedkeuring aan de gemeente overlegd worden;
- Rekening dient te worden gehouden bij hetgeen is vermeld onder het kopje 'Advies Milieudienst Regio Alkmaar';
- Het projectbesluit heeft betrekking op de bestaande bebouwing op het perceel Zuiderstraat 109 en moet overeenkomstig de gewaarmerkte tekening worden uitgevoerd.

Beroep

Belanghebbenden die ten aanzien van projectbesluit (tijdig) een zienswijze hebben ingediend, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten met betrekking tot het ontwerp-projectbesluit geen dan wel niet (tijdig) een zienswijze te hebben ingebracht, kunnen tegen dit projectbesluit binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, gedurende zes weken beroep instellen bij de Rechtbank Alkmaar, Sector Bestuursrecht, Postbus 251 Alkmaar.

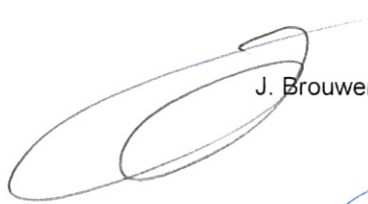
Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking.

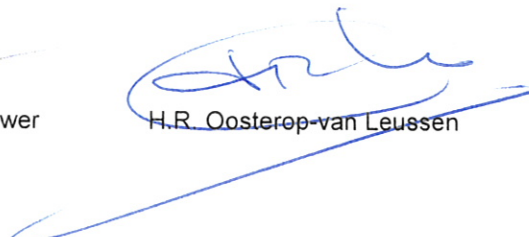
U kunt uw beroepschrift richten aan de Rechtbank Alkmaar, Sector Bestuursrecht, Postbus 251 Alkmaar. Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking.

In het geval van een spoedeisend belang kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank schriftelijk verzoeken om een voorlopige voorziening (schorsing) te treffen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Graft-De Rijk,
de secretaris, de burgemeester,

 J. Brouwer

 H.R. Oosterop-van Leussen