

Projectbesluit

Onderwerp: Vaststelling Projectbesluit bestemmingswijziging Zuidbuurt 10a te Maassluis

Burgemeester en wethouders van Maassluis

Gelet op:

Projectbesluitprocedure

Op grond van het artikel 3.10, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan een projectbesluit worden genomen ten behoeve van verwezenlijking van een project.

De bevoegdheid is toegekend aan de gemeenteraad, tenzij hij deze bevoegdheid heeft gedelegeerd aan ons college.

Delegatiebesluit

De raad van de gemeente Maassluis heeft op 3 september 2009 besloten de bevoegdheid ex artikel 3.10 Wro te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Ruimtelijke onderbouwing

Uit artikel 3.10, tweede lid Wro volgt dat het project waarvoor vrijstelling wordt verleend, moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor het project is een afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De onderbouwing maakt onderdeel uit van het verzoek en als zodanig deel uit van de motivering van het besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is aandacht besteed aan alle ruimtelijk relevante toetsingscriteria.

Zienswijzenprocedure

Burgemeester en wethouders hebben de vaststelling van het ontwerp-projectbesluit bekend gemaakt op 26 augustus 2010. In de bekendmaking werd vermeld dat met ingang van 30 augustus 2010 gedurende zes weken kennis kon worden genomen van de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen en het ontwerpbesluit. Voorts werd vermeld dat gedurende deze termijn een zienswijze kon worden ingediend.

Overwegende:

- dat het bestemmingsplan "Aalkeetpolder I" voor het perceel de bestemming Woondoeleinden geeft;
- dat de stal in strijd is met de bebouwingsbepalingen van artikel 9 lid B I onder e;
- dat er voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan in procedure is en het besluit ter goedkeuring momenteel ter inzage ligt;
- dat het bouwplan in strijd is met de bebouwingsbepalingen van in het nieuwe, nog in werking te treden bestemmingsplan, "Aalkeetpolder";
- dat uit de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing niet blijkt van overwegende ruimtelijke bezwaren.

Oordeel ingekomen zienswijzen

Tegen het ontwerp-projectbesluit is een zienswijze ingediend.

De zienswijze bevat de volgende aspecten:

1. Er zou sprake zijn van een sloopvergunning, zo blijkt uit de bouwvergunning op blad 4 onder 10 en niet duidelijk is waarvoor dit is bedoeld;
2. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geen aandacht besteed aan wat er met de ontlasting van zes paarden gebeurt in verband met stankoverlast;
3. De te bouwen stal staat niet in verhouding met de paardenstal die er eerder heeft gestaan aangezien dit een container was voor 1 pony. Bovendien viel die niet op tussen de bomen die nu weg lijken te zijn;
4. De uitritvergunning die in 2001 is afgegeven is overbodig en kan worden opgeheven;
5. In het bestemmingsplan Aalkeetpolder is geen paardenstal opgenomen op de huidige locatie, niet in het vigerende noch in het nieuwe bestemmingsplan. Wel wordt duidelijk aangegeven dat 1 meter achter de hoofdbebouwing moet worden gebleven;
6. De voorgestelde stal is vele malen groter en hoger dan de oorspronkelijke container maar ook dat deze ook achter de lijn van het oorspronkelijke woonhuis is gesitueerd;
7. Zuidbuurt 10a was oorspronkelijk een koeienstal die, ondanks de uitspraak van de rechter, nu als woonhuis is bestempeld, en ligt achter het eigenlijke woonhuis nummer 10. De stal staat meer naar de Zuidbuurt dan het eigenlijke woonhuis en bezwaarmaker vindt dat geen gezicht;
8. Er is een buitensporige hoeveelheid dakramen;
9. De locatie van de stal staat niet alleen naast het woonhuis, hij staat ook voor de rooilijn van nummer 10a en zelfs voor de denkbeeldig doorgetrokken rooilijn van nummer 10 ten opzichte van de Zuidbuurt. De huidige geprojecteerde plaats is nogal prominent en staat buiten proportie tot de afstand tot de Zuidbuurt, op zijn minst zou hij achter de genoemde lijn van nummer 10 moeten staan. Er is geen enkele reden waarom niet achter de rooilijn van de voordeur van nummer 10 kan worden gebouwd.

Inhoudelijke reactie

Ad 1.

In de aanvraag om bouwvergunning is aangegeven dat er waarschijnlijk een sloopvergunning nodig is. Een sloopvergunning is noodzakelijk wanneer er sprake is van meer dan 10 m³ afval of asbesthoudend materiaal dat moet worden afgevoerd. Indien dit niet het geval is, is een sloopvergunning niet nodig.

Ad 2.

Wat betreft de ontlasting van de paarden het volgende. De stallen worden twee keer per week uitgemest en deze mest wordt dan met een speciaal daarvoor bestemd aanhangwagentje afgevoerd naar manege van de heer R vd Voort, deze heeft de vereiste opslag capaciteit en afvoer

geregeld. Er zal dus geen mest en paardenurine permanent worden opgeslagen op het erf van Zuidbuurt 10. Voor de tijdelijke opslag zal een mestplaat worden aangelegd.

Daarnaast is het zo dat op bouwtekening is aangegeven dat de riolering van de stal wordt aangesloten op een IBA, een Individuele behandeling van afvalwater.

Als bijlage zijn bijgesloten een brochure van het Hoogheemradschap Delfland, gemeenten De Lier, 's-Gravenzande, Maasland, Monster, Naaldwijk, Pijnacker-Nootdorp, Schipluiden en Wateringen, Provincie Zuid-Holland en WLTO. In deze brochure staat de aanleg van riolering in het buitengebied centraal.

Ad 3, 5, 6 en 9

Het bouwplan is in strijd met zowel het bestemmingsplan Aalkeetpolder I als het inmiddels vigerende bestemmingsplan Aalkeetpolder. Gedurende de bestemmingsplanprocedure is door Gijs Heutink Advocaten te Amsterdam, namens de heer Slier, een verzoek gedaan het bestemmingsplan voor wat betreft de Zuidbuurt 10 op een aantal punten aan te passen. Het verzoek is buiten beschouwing gelaten omdat het bestemmingplan al ver in procedure was. De gemeenteraad heeft echter wel aangegeven positief te staan tegenover het verzoek en daarom is afgesproken voor de stal een aparte procedure te gaan volgen, mede om de procedure van het bestemmingsplan niet te frustreren.

De reden dat de projectbesluitprocedure op grond van artikel 3.10 Wro wordt gevolgd is gelegen in het feit dat de stal vóór de voorgevelrooilijn wordt gebouwd en niet 1 meter achter de voorgevelrooilijn zoals het bestemmingsplan aangeeft. Wat betreft de locatie is het aan de aanvrager om te bepalen waar het bouwwerk het best geplaatst kan worden. Het is aan het college om de afweging te maken of de bestemmingsbepalingen van dermate zwaarwegend belang zijn dat hiervan niet kan worden afgeweken. In casu heeft het college geoordeeld dat deze bepaling niet dermate van belang is en daarom is besloten, middels een projectbesluit, om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Wanneer de stal achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, valt het niet meer in perceel Zuidbuurt 10a, maar in perceel Zuidbuurt 10 en wordt de stal midden in de reeds aangelegde paardenstal gebouwd. Dit is geen wenselijke situatie. Het college heeft het dan ook niet redelijk geacht om aanvrager te verplichten achter de voorgevelrooilijn te laten bouwen.

Door aanvrager is aangegeven dat het bouwplan dient ter vernieuwing van de oude stal. Aanvrager is daarbij niet gehouden aan de locatie noch aan de afmetingen van de te vernieuwen stal. Zowel de locatie als de afmetingen van de nieuwe stal zijn meegenomen in de afweging van het college om wel of niet af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Ad 4.

Het ontwerpprojectbesluit ziet op de bouwaanvraag die wordt aangevraagd voor de bouw van een stal. De uitritvergunning die in 2001 is verleend staat hier niet ter discussie en maakt ook geen onderdeel uit van de procedure.

Ad 7 en 8.

Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie en deze commissie heeft op 23 maart 2010 geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerp-projectbesluit te herzien. Indien er minder dan 10 m³ afval of asbesthoudend materiaal wordt afgevoerd is geen sloopvergunning nodig. De ontlasting van de paarden wordt geregeld via Manege Van der Voort die de vereiste opslagcapaciteit en afvoer heeft geregeld. Er wordt geen ontlasting permanent opgeslagen. Voor de tijdelijke opslag zal een mestplaat worden aangelegd. Voor de afvoer van afvalwater zal er een aansluiting worden gemaakt op een IBA.

Het is aan de aanvrager om te bepalen waar het bouwwerk het best geplaatst kan worden en welke afmetingen het bouwwerk dient te hebben. Het is aan het college om de afweging te maken of de bestemmingsbepalingen van dermate zwaarwegend belang zijn dat hiervan niet kan worden afgeweken. In casu heeft het college geoordeeld dat deze bepaling niet dermate van belang is en daarom is besloten, middels een projectbesluit, om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Zowel de locatie als de afmetingen van de nieuwe stal zijn meegenomen in de afweging van het college om wel of niet af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Wanneer de stal achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, valt het niet meer in perceel Zuidbuurt 10a, maar in perceel Zuidbuurt 10 en wordt de stal midden in de reeds aangelegde paardenstal gebouwd. Dit is geen wenselijke situatie. Het college heeft het dan ook niet redelijk geacht om aanvrager te verplichten achter de voorgevelrooilijn te laten bouwen.

Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie en deze commissie heeft op 23 maart 2010 geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

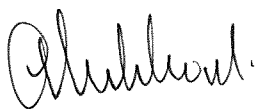
De uitritvergunning die in 2001 is verleend staat hier niet ter discussie en maakt ook geen onderdeel uit van de procedure. Door medewerking te verlenen aan het bouwplan middels een projectbesluit wordt de indiener van de zienswijze niet dermate in zijn belang geschaad dat af moet worden gezien van medewerking of aanpassing van het ontwerp-projectbesluit.

Besluiten:

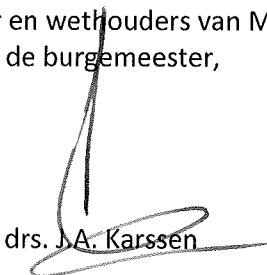
1. Het projectbesluit ex artikel 3.10 Wro vast te stellen voor het projectgebied ten behoeve van de voorgenomen bouw van de stal aan de Zuidbuurt 10a te Maassluis;
3. Op het projectgebied de voorwaarden en uitgangspunten zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2 gedateerd 09-03-2010) in samenhang met de bijbehorende bijlagen van toepassing te verklaren;
4. De bijlagen zoals onderstaand vermeld onlosmakelijk te verbinden met dit besluit.

Maassluis, 14 december 2010.

Het college van burgemeester en wethouders van Maassluis,
de secretaris, de burgemeester,



mr A.J.T. Korthout



drs. J.A. Karssen

Bijlagen:

1. Kaart met het projectgebied
2. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 9 maart 2010
3. Bestemmingsplan "Aalkeetpolder I"