

REGULIERE BOUWVERGUNNING EN PROJECTBESLUIT

Nummer: 2010-02496

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

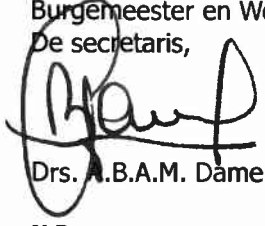
beschikkende op de aanvraag van: S.J. Schothuis
wonende/gevestigd: Kloosterstraat 7a
te: 7571 AH OLDENZAAL
die is gedagtekend op: 26 juli 2010
en is ontvangen op: 26 juli 2010
om op het perceel, kadastraal bekend: Weerselo, sectie P, nummer 1284
en plaatselijk bekend: Geerdshof 4a, Weerselo
te bouwen: het bouwen van een woning

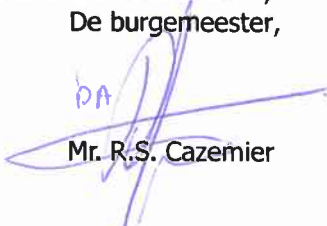
besluiten,

1. planologische medewerking verlenen aan het bouwplan door toepassing te geven aan artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening en het projectbesluit Geerdshof en de digitale ondergrond d.d. 12-08-2010 vast te stellen;
2. gelet op de artikelen 2, 8, 12, 40, 40a en 44 van de Woningwet, 2:1, 4:1 en 4:2 van de Algemene wet bestuursrecht, behoudens rechten van derden, bouwvergunning te verlenen, onder de bijgevoegde voorwaarden/overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden, één en ander overeenkomstig de bijgevoegde toelichting;
3. geen exploitatieplan vaststellen, omdat de verhaling van de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden anderszins verzekerd zijn.

26 juli 2011

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
De secretaris, De burgemeester,


Drs. A.B.A.M. Damer


Mr. R.S. Cazemier

N.B.

Wanneer u het met dit besluit niet eens bent kunt u hiertegen binnen 6 weken na dagtekening van verzending van dit besluit beroep indienen bij de rechtbank in Almelo. Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit overigens niet op. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar het bijgevoegde "Informatieblad beroepschrift".

De houder moet ervoor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

Voorwaarden:

1. Er dient te worden gebouwd overeenkomstig de voorschriften van het **Bouwbesluit**;
2. De **bouwvergunning**, alsmede de daarbij behorende gewaarmerkte stukken dienen op de bouwplaats aanwezig te zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven;
3. De **aanvang** van de werkzaamheden, eventueel grondwerk inbegrepen, moet tenminste twee werkbare werkdagen van tevoren worden gemeld bij de afdeling Vergunningen door bijgevoegd kaartje ingevuld te retourneren;
4. **Met het bouwen mag niet worden begonnen** voordat de rooilijnen en/of de bebouwingsgrenzen zijn uitgezet, aangewezen en het uitzetbriefje van de gemeente is ondertekend. Voor het uitzetten en aanwijzen dient minimaal 5 werkbare werkdagen van tevoren contact te worden opgenomen met de **afdeling Vergunningen**;
5. De hoogte van de bovenkant afgewerkte begane grondvloer (**Peil**) ten opzichte van de straat wordt in overleg met de afdeling Vergunningen vastgesteld;
6. De **aanvang van het storten van beton** moet tenminste twee werkbare werkdagen van tevoren worden gemeld bij het **Team Intergrale Handhaving**;
7. De **voltooing** van het bouwwerk waarop de bouwvergunning betrekking heeft, moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen worden gemeld. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde kaartje;
8. De t.b.v. de bouwput **uit te graven grond** dient op het betreffende perceel te worden hergebruikt/geëgaliseerd. Indien grond verwerkt wordt op een andere locatie dient er een melding conform de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet ingediend te worden. De meldingstermijn is 5 werkdagen voor toepassing van de grond. De afdeling Vergunningen registreert en beoordeelt de melding. Mocht uit deze melding blijken, dat er geen gebruik gemaakt kan worden van deze regeling, moet de grond gekeurd worden conform het Bouwstoffenbesluit.
9. Indien **grondwater wordt onttrokken** t.b.v. de bemaling of energetische doeleinden dient uiterlijk 5 werkbare werkdagen voordat met het werk wordt begonnen contact te worden opgenomen met de waterkwaliteitsbeheerder. Deze zal moeten beoordelen of er sprake is van een overschrijding van de lozingsnorm;
10. Er mogen geen **bouwmaterialen**, bouwmaterieel of bouwafval op **gemeenteground** gestald worden anders dan toegestaan op grond van een goedgekeurd **bouwveiligheidsplan**;

Aan de bouwvergunninghouder worden de volgende hiernavolgende aandachtspunten en (dringende) adviezen voorgelegd:

- **ontgraven bouwput**
Indien de t.b.v. de bouwput **uit te graven grond** buiten het bouwblok worden hergebruikt/geëgaliseerd, dient hiervoor een aanlegvergunning te worden aangevraagd, het is raadzaam hierover tijdig contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, tel 0541-854100;
- **afscheiding bouwterrein**
Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is. De bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;

Bij het niet nakomen van deze voorwaarden verbonden aan de bouwvergunning is er sprake van een overtreding hetgeen een strafbaar feit oplevert. De gemeente is bevoegd om deze regeling te handhaven door het treffen van adequate wettelijke maatregelen.

Op grond van artikel 59 van de Woningwet, juncto artikel 4.1 van de Bouwverordening kunnen Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning intrekken indien:

- a. binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning geen begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt en/of
- b. tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen en/of
- c. blijkt dat zij de vergunning ten gevolge van een onjuist of onvolledige opgave hebben verleend.

Burgemeester en Wethouders gaan niet over tot intrekking dan nadat zij de houder van de vergunning hebben gehoord.

LEGES:

Voor deze reguliere bouwvergunning bent u leges verschuldigd. Voor de toelichting hierop verwijzen wij naar bijgevoegde afzonderlijke brief. Voor de berekening van de te betalen leges zijn wij van de volgende kosten uitgegaan:

Bouwkosten: € 293.000,00

Leges:

Teruggaaf leges schetsplan	€ -/-	79,60
Welstand	€	721,00
Reguliere bouwvergunning	€	5.274,00
Projectbesluit (art. 3.10 Wro)	€	2.930,00
		+
Totaal	€	8.845,40

Binnenkort ontvangt u hiervoor afzonderlijk een factuur waarbij tevens wordt aangegeven wat u kunt doen als u het niet eens bent met het legesbedrag.

TOELICHTING:

Op grond van artikel 44, eerste lid van de Woningwet mag slechts en moet een bouwvergunning worden geweigerd indien het bouwwerk:

- a. niet voldoet aan de eisen zoals vermeld in het bouwbesluit;
- b. niet voldoet aan de eisen zoals vermeld in de bouwverordening;
- c. in strijd is met het bestemmingsplan, een projectbesluit dan wel met een besluit waarin is bepaald dat voor een project de beheersverordening buiten toepassing blijft;
- d. niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
- e. voor het bouwen een vergunning ingevolge de Monumentenwet is vereist en deze niet is verleend;
- f. in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), of met een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 lid 3 Wro;
- g. een bouwwerk betreft zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en in strijd is met een exploitatieplan.

a. Bouwbesluit

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit.

b. Bouwverordening

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Dinkelland.

c. Bestemmingsplan, projectbesluit en beheersverordening

1. bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Weerselo en heeft hierbinnen de bestemming 'Agrarisch gebied'. Het perceel is niet meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Weerselo' is dit perceel wel meegenomen. Hierin heeft het perceel nog geen woonbestemming aangezien 'Weerselo' een conserverend bestemmingsplan betreft, waar geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. Thans heeft de aanvrager een bouwaanvraag met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing in het kader van het projectbesluit ingediend.

2. ontwerp-projectbesluit

Aan de bouwplannen kan meegewerkt worden door het voeren van een projectbesluit.

Beleid

Gemeentelijke beleidskaders

In de structuurvisie 'Weerselo', vastgesteld op 2 september 2008, staat aangegeven dat er in de komende jaren in principe 400 woningen kunnen worden gebouwd. Onderhavige woning is daar één van. Het overgrote deel van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd in de zone tussen de bestaande kern en de nieuw aan te leggen rondweg. Het besluitgebied maakt deel uit van het bestaande woongebied, waarmee het past binnen de in de structuurvisie beoogde structuur.

Op 29 maart 2011 is de beleidsnota inbreidingslocaties vastgesteld. In deze beleidsnota zijn kaders opgenomen waaraan een woning binnen een inbreidingslocatie moet voldoen. De woning aan de Geerdshof voldoet aan deze aspecten. Het perceel is namelijk gelegen binnen de woonwijk Geerdshof en is daar het laatste onbebouwde deel. Aan beide zijden van de woning zijn woningen gelegen en de woning is een afronding van de Geerdshof.

Provinciaal beleid

Bij de generieke beleidskeuzes in de omgevingsvisie wordt de zogenoemde SER-ladder gehanteerd. Dit betekent dat ruimte zuinig en zorgvuldig moet worden benut. Bij woningbouw moet eerst worden gekeken naar herstructurering, transformatie of inbreiding. Dit plan betreft een open plek tussen andere woonbebouwing, een zogenaamde inbreidingslocatie, hiermee wordt voldaan aan de SER-ladder. Ook voor overige aspecten in het kader van ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken wordt voldaan aan de Omgevingsvisie.

Onderzoeken

Stedebouwkundige aspecten

De woning aan de Geerdshof richt zich naar de bebouwde kom en wordt ontsloten aan de Geerdshof. Hiermee wordt de wijk de Geerdshof afgerond. De woning past ook wat betreft architectuur en kleur- en materiaalgebruik bij de overige woningen die aan de Geerdshof zijn gelegen.

Milieuaspecten

Ten behoeve van dit projectbesluit zijn diverse onderzoeken met betrekking tot milieu uitgevoerd. Het is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van een woning aan de Geerdshof 4a te Weerselo. Ook met betrekking tot archeologie, verkeer en parkeren zijn er geen beletselen. Voor een volledige toelichting op dit bouwplan wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit Geerdshof.

Belangenafweging

Het is mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 3.10 Wro. Voor de bouw van een woning aan de Geerdshof 4a is door 'Lycens Milieu & Ruimte B.V.' een ruimtelijke onderbouwing opgesteld welke is opgenomen in de bijlagen.

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij horende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Planologische inzichten

De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de bouw van de woning aan de Geerdshof 4a te Weerselo vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk, provincie en de gemeente Dinkelland. De omgevingsaspecten (o.a. milieuaspecten, flora&fauna, cultuurhistorie en watertoets) zijn onderzocht en vormen geen belemmering. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt op dermate wijze invulling gegeven aan het perceel dat de open ruimte tussen de bestaande bebouwing wordt ingevuld. De woning sluit aan bij bestaand stedelijk gebied van de wijk Geerdshof. Qua maatvoering sluit de woning aan op de voorschriften van het bestemmingsplan 'Nijstad fase 2' en 'Nijstad omgeving erve Geerds' dat de vigerende bestemmingsplannen zijn voor de omliggende woningen aan de Geerdshof.

Belangenafweging

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van het bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Zienswijzen

Het ontwerp projectbesluit heeft per 1 april 2011 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Voor een inhoudelijke weergave van deze zienswijzen en het gemeentelijk standpunt met betrekking tot deze zienswijzen verwijzen wij naar de 'reactienota zienswijzen ontwerpprojectbesluit en ontwerpbouwvergunning Geerdshof 4a Weerselo' die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van inzicht in de ruimtelijk planologische uitgangspunten die de basis vormen van dit besluit. Wij nemen de zienswijzen niet over.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is voor dit bouwplan niet van toepassing. Met de aanvrager is een exploitatie- en planschadeovereenkomst afgesloten. Als de gemeente een exploitatieovereenkomst heeft gesloten waarin verhaal van kosten is verzekerd is zij hierdoor ontslagen van de verplichting om op grond van artikel 6.12

Wro een exploitatieplan vast te stellen. Gelet op de gesloten overeenkomst (zie bijlage) met exploitant de heer S. Schothuis hoeft er een geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3. beheersverordening

Voor dit perceel is geen beheersverordening van toepassing.

d. Welstand

Op zowel 1 maart 2011 als op 4 juli 2011 heeft de welstandscommissie van Het Oversticht een gunstig advies afgegeven.

e. Monumentenvergunning

Niet van toepassing

f. Provinciale verordening, Amvb

1. Provinciale verordening:

Voor dit bouwplan is geen provinciale verordening van toepassing.

2. Algemene maatregel van bestuur:

Voor dit bouwplan is geen Algemene maatregel van bestuur van toepassing.

g. Exploitatieplan

Voor dit bouwplan niet van toepassing.

Conclusie:

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Het is ruimtelijk aanvaardbaar om medewerking te verlenen aan het bouwen van een woning aan de Geerdshof 4a te Weerselo. Medewerking kan verleend worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro. De zienswijzen geven geen aanleiding voor een andere conclusie. Voor het overige zijn er geen weigeringsgronden als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet. Het projectbesluit vaststellen en bouwvergunning verlenen onder de in de onderbouwing vermelde voorwaarden.

INFORMATIEBLAD BEROEPSCHRIFT (Afd. 3.4 Awb)

Hoe kunt u beroep instellen?

Als u het niet eens bent met het bijgevoegde besluit van de gemeente Dinkelland en u bent belanghebbende (u bent rechtstreeks bij het besluit betrokken), dan kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Doordat Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is toegepast, wordt de bezwaarschrift procedure overgeslagen. U heeft zes weken de tijd om een beroepschrift in te dienen. De beroepstermijn begint te lopen op de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd. De exacte datum van terinzagelegging wordt gepubliceerd in Dinkelland Visie.

Volgens artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht moet u het beroepschrift ondertekenen en moet uw beroepschrift tenminste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden;
- de gronden waarop het beroepschrift rust.

U kunt beroep instellen als u in de voorprocedure een zienswijze als bedoeld in artikel 3:5 van de Algemene wet bestuursrecht heeft ingediend of als u redelijkerwijs niet kan worden verweten als u dit niet heeft gedaan.

U stuurt het beroepschrift aan de rechtbank Almelo, Sector bestuursrecht, Postbus 323, 7600 AH te Almelo. Voor het behandelen van een beroepschrift wordt griffierecht geheven. Over de hoogte daarvan en de wijze van betalen ontvangt u bericht van de rechtbank Almelo.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit overigens niet op.

Spoedeisende omstandigheden?

Het kan zijn dat u wegens spoedeisende omstandigheden wilt voorkomen dat het bijgevoegde besluit onmiddellijk in werking treedt. Ook kan het zijn dat u in de problemen komt door een negatief besluit en u niet kunt wachten op de beslissing op uw beroepschrift. In dat geval kunt u, naast het indienen van een beroepschrift, aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Almelo vragen om een zogenoemde voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter kan namelijk een besluit schorsen of een bepaalde maatregel treffen.

Uw verzoekschrift voor het treffen van een voorlopige voorziening kunt u richten aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Almelo, Sector bestuursrecht, Postbus 323, 7600 AH te Almelo.

Uw beroepschrift en/of verzoekschrift digitaal indienen?

U kunt het beroepschrift en/of verzoekschrift ook digitaal indienen bij de rechtbank Almelo via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Wilt u meer informatie?

Is het voorgaande u niet duidelijk of heeft u vragen, dan kunt u bellen met de behandelend ambtenaar. Zijn of haar naam is vermeld in de aanhef van het besluit. Het telefoonnummer is 0541-854100.