

Nota mandaatbesluit

voor hoofd afdeling Vergunningen

Ontwerp van: mevr. H. Abbink, dhr. J. Pronk

J.P.R.

Datum nota, 18 oktober 2010

Onderwerp: aanvraag reguliere bouwvergunning

Advies

1. Het projectbesluit "Denekamperstraat 41a, Ootmarsum" voor de bouw van een woning aan de Denekamperstraat 41a te Ootmarsum vaststellen.
2. Reguliere bouwvergunning verlenen voor het bouwen van een woning aan de Denekamperstraat 41a te Ootmarsum onder de in de onderbouwing vermelde voorwaarden.

Besluit afdelingshoofd (c.q. portefeuillehouder)

Akkoord

[Handwritten signature]

Datum besluit: 15-11-2010

Dossiernummer:	2010-00150
Datum van ontvangst:	15-01-2010
Uiterste beslisdatum:	
Naam aanvrager:	De heer L.J.H. Waaijer
Adres:	Langeveenseweg 52
Woonplaats:	7678 VG GEESTEREN OV
Te bouwen:	het bouwen van een woning
Bouwplaats:	Denekamperstraat 41a te Ootmarsum
Kadastrale gegevens:	OMS00, sectie C, nr. 02602
Kosten opgegeven:	€ 179.150,00
Kosten vastgesteld:	€ 179.000,00

Onderbouwing

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. een bouwwerk betreft waarvoor 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:

De initiatiefnemer heeft een aanvraag ingediend voor de bouw van een woning aan de Denekamperstraat 41a te Ootmarsum. Het perceel is thans braakliggend. Het voornemen is om op betreffend perceel een vrijstaande grondgebonden woning te bouwen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is realisatie van een woning niet mogelijk. Het perceel is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan "Ootmarsum" van toepassing is. Het perceel heeft hierin de bestemming "woningbouw EO". Het bouwvoornemen is strijdig met het bestemmingsplan, aangezien de geprojecteerde woning buiten het bouwvlak is gelegen.

2. Projectbesluit:

Art. 46, lid 3 van de Woningwet bepaalt dat bij strijdigheid met het bestemmingsplan de aanvraag om bouwvergunning tevens wordt aangemerkt als een verzoek om een ontheffing of een projectbesluit. Op grond hiervan is gekeken of medewerking aan de planologische procedure mogelijk en/of wenselijk is. Een ontheffing ex artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening biedt niet de mogelijkheid om een complete woning te realiseren. Derhalve kan uitsluitend medewerking worden verleend via een projectbesluit. Het projectbesluit ex artikel 3.10 Wro biedt een juridisch-planologische regeling om de realisatie van de woning toe te staan. Het plan is in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar, gelet op de volgende onderdelen:

Beleid

Het plan betreft de ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Op landelijk en provinciaal niveau ondersteunt het beleid inbreidingslocaties zoals deze. Door uitvoering te geven aan dit plan wordt aan een braakliggende kavel een nieuwe invulling gegeven, waarmee het gat in de lintbebouwing wordt opgevuld. Dit is een wenselijke ontwikkeling. Het plan past binnen de welstandsnota en de woonvisie van de gemeente Dinkelland.

Onderzoeken

Bij elk ruimtelijk plan dient rekening gehouden te worden met milieu- en omgevingsaspecten. Het uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. Verkennend bodemonderzoek heeft uitgewezen dat op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen bezwaren zijn tegen de bouw van de woningen. Er is eveneens akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de woning een geluidsbelasting zal gaan ondervinden (vanwege het wegenverkeerslawaai) afkomstig van de Denekamperstraat (N349). Deze geluidsbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op verzoek van de initiatiefnemer heeft de gemeente een hogere grenswaarde vastgesteld. Verder heeft het waterschap Regge en Dinkel een positief wateradvies afgegeven voor dit plan. Ook ten aanzien van de overige aspecten ecologie, archeologie, milieuzonering, externe veiligheid en luchtkwaliteit is het voorgenomen plan aanvaardbaar. In een separate ruimtelijke onderbouwing worden deze aspecten verder toegelicht.

Planopzet

Door middel van voorliggend projectbesluit wordt de realisatie van een woning op het thans braakliggende perceel aan de Denekamperstraat 41a te Ootmarsum mogelijk gemaakt. Het plan behelst de realisatie van een vrijstaande woning met aangebouwd bijgebouw en een carport van 30 m². Het projectbesluit zal het bouwplan mogelijk maken, waarbij zoveel mogelijk aansluiting zal worden gezocht bij de bestaande structuur van Ootmarsum. Door het realiseren van een woning op het braakliggende perceel wordt de opening in de lintbebouwing opgevuld.

Er worden geen ruimtelijke waarden aangetast en er wordt aansluiting gezocht bij de bestaande omgeving. Het voorgenomen bouwplan draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en derhalve zijn wij van mening dat medewerking wenselijk is.

Zienswijzen

Het ontwerp projectbesluit heeft, conform het bepaalde in artikel 3.11 Wro vanaf 27 augustus 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Ingevolge artikel 46 lid 4 van de Woningwet heeft de ontwerpbouwvergunning gelijktijdig ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Naar aanleiding hiervan kan het projectbesluit "Denekamperstraat 41a, Ootmarsum" worden vastgesteld. Op basis hiervan kan de bouwvergunning voor het bouwen van een woning worden verleend.

De ruimtelijke onderbouwing, de plankaart alsmede de regels zijn als bijlage toegevoegd aan dit besluit.

3. Beheersverordening:

Voor dit perceel is geen beheersverordening van toepassing.

d. Welstand

Op 22 januari 2010 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 Denekamperstraat 41a. Medewerking kan verleend worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro. Het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning hebben vanaf 27 augustus 2010 ter inzage gelegen. Er zijn hiertegen geen zienswijzen ingediend. 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.

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 **gemeentegrond** gestald worden anders dan toegestaan op grond van een goedgekeurd **bouwveiligheidsplan**;

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

Materialen:

- Ter beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie dienen de toegepaste materialen te voldoen aan het gestelde in de artikelen 2.82 t/m 2.85 van het Bouwbesluit;
- Ter beperking van het ontstaan van ontwikkeling van een brand dienen de toegepaste materialen te voldoen aan het gestelde in de artikelen 2.92 en 2.95 van het Bouwbesluit;
- Ter beperking van het ontstaan van rook dienen de toegepaste materialen te voldoen aan het gestelde in de artikelen 2.126 t/m 2.128 van het Bouwbesluit.

Bereikbaarheid:

- Ten behoeve van het verkeer van de hulpverlenende diensten moet een doorgaande route met een breedte van 4,00 meter en een hoogte van 4,20 meter vrijgehouden worden. Hekwerken die deze route blokkeren moeten snel en gemakkelijk verwijderd kunnen worden; De route moet geschikt zijn voor brandweervoertuigen met een binnendraaicirkel van 15 meter. De rijloper mag maximaal 9 meter uit de gevel liggen;

- Op het bij de inrichting behorende terrein moeten de beplanting, de parkeerplaatsen, de laad- en losplaatsen en de plaatsen waar goederen en afvallen worden opgeslagen of gedeponeerd, zodanig zijn gesitueerd, dat bij brand het oprijden en opstellen van de blusvoertuigen en andere hulpmiddelen van de brandweer niet worden bemoeilijkt of 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.