



PROJECTBESLUIT

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.10

Registratienummer: 2010/43972

Aanvraag

Wij ontvingen op 20 oktober 2009 een verzoek om medewerking van:
dhr en mw. Manders, Hoekstraat 12 in Schaijk

voor medewerking aan het wijzigen van de bestemming maatschappelijke voorzieningen op het perceel Schutsboomstraat 14 in Schaijk in een woonbestemming.

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende locatie is het bestemmingsplan Kom Schaijk -2004 en de geldende bestemming is Centrumdoeleinden -C-. Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan, aangezien het plan alleen wonen mogelijk maakt op de verdiepingen van de gebouwen boven de begane grondlaag (art. 7 voorschriften). Aan het bouwplan kan geen medewerking verleend worden met een ontheffing.

Projectbesluit artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Aan het betreffende bouwplan zou wel medewerking verleend kunnen worden door middel van een projectbesluit volgens artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wel geldt daarbij de voorwaarde dat het plan voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing. Door middel van onderstaande overwegingen wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ruimtelijke Onderbouwing

Archeologie

Het plan is gelegen in een gebied zonder een archeologische verwachtingswaarde.

Bodem

Voor de uitvoering van de bestemmingswijziging van centrumdoeleinden naar een woonbestemming worden, conform de beginselen en uitgangspunten van de Wet Bodembescherming, geen grondwerkzaamheden uitgevoerd. Milieuhygiënisch gezien zijn er, aan de voorgenomen projectuitvoering, geen beperkingen of belemmeringen verbonden.

Flora en fauna

Het voorterrein van het voormalige kantoor is met verharding ingericht. De verharding wordt door een tuin vervangen. De planontwikkeling zal een positief effect hebben op de bestaande en aanliggende natuurwaarde. Er wordt immers 40% meer natuur gerealiseerd door de aanleg van tuinen en overige begroeiingen.

Geluid (industrie, weg, spoor)

De nieuwe constructies aan de woning worden uitgevoerd conform het vigerende bouwbesluit waarbij de effecten van het wegverkeerslawaai aan de binnenzijde van de woningen niet hoger dan 35 dB(A) zal zijn. De Wet geluidhinder legt verder geen restricties op aan de projectuitvoering van dit plan.

Luchtkwaliteit

De verbouw van een kantoorgebouw tot een woning omvat de toevoeging met 1 woning. Volgens de regeling "Niet in betekenende mate" bijdragen (luchtkwaliteitseisen) hoeft dit plan niet getoetst te worden aan de eisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, omdat het niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. □□□□

Watertoets

In het kader van de watertoets is overleg met het waterschap gevoerd en is de volgende inhoud voor de waterparagraaf vastgesteld.

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het plan is kwantitatief en kwalitatief beschouwd, hydrologisch neutraal.

Parkeren

De tien openbare parkeerplaatsen worden opgeheven en omgevormd tot voortuin. De woning wordt via een inrit op de Schutsboomstraat ontsloten. Ten aanzien van het parkeren wordt in het algemeen uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein zullen twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bouwplan betreft een particulier initiatief. De gemeente hoeft dan ook geen financiële investeringen te doen. Ten aanzien van mogelijke planschade is er op 30 november 2009 een planschadeovereenkomst gesloten teneinde de gemeente te vrijwaren van planschade. Gesteld kan daarmee worden dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is

Zienswijzenprocedure

Alvorens een projectbesluit kan worden genomen, dient ingevolge artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht het voornemen om een projectbesluit te nemen, te worden bekendgemaakt. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf 22 april 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen naar aanleiding van een openbare bekendmaking in de Omroeper en de Staatscourant. Gedurende deze termijn heeft een ieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze tegen het voornemen om een projectbesluit te nemen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

BESLUIT

Op grond van bovenstaande overwegingen besluiten wij:

- een projectbesluit te nemen op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kom Schaijk -2004 voor het wijzigen van de bestemming maatschappelijke voorzieningen op het perceel Schutsboomstraat 14 te Schaijk in een woonbestemming:

- Aan de heer M.H. Manders, voornoemd, bouwvergunning te verlenen voor het verbouwen van een kantoor tot woning, als bovenbedoeld, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouwtekeningen en overige bijlagen en onder de volgende voorwaarde(n):

De start van de bouw dient minimaal twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden doorgegeven te worden aan de ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling VROM;

Er moet overeenkomstig de Bouwverordening van de gemeente Landerd worden gebouwd;

Indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte bouwvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten (formulier openbaar register) constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, moeten deze wijzigingen schriftelijk aan bouw- en woningtoezicht worden doorgegeven;

Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een deugdelijk afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te verwachten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen mogen niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of bermen is verboden. Voor het plaatsen van bouwmaterialen op de weg, trottoir, andere paden of de berm, dient u ingevolge artikel 2.1.5.1. van de Algemene plaatselijke verordening vergunning te hebben van burgemeester en wethouders. U moet die vergunning, indien nodig, tijdig aanvragen;

Indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden, terwijl eventuele schade op uw kosten door ons (afdeling Civiel en Cultuur techniek) hersteld.

Bij aan- en afvoer van grond of zand de wegen en trottoirs schoon te houden en indien noodzakelijk dienen beschermende maatregelen worden genomen;

Het bij de bouwwerkzaamheden vrijgekomen chemisch afval moet worden gescheiden van overig afval en worden verzameld en afgevoerd naar de bewerkings- of verwerkingsinrichting die over de vereiste vergunningen beschikt, dan wel worden overgedragen aan een inzamelaar en/of transporteur die vergunninghouder is op grond van de Wet Chemische Afvalstoffen;

Indien aan de bouwwerkzaamheden sloopactiviteiten vooraf gaan of daarmee gepaard gaan, moet een sloopvergunning worden aangevraagd en moet worden voldaan aan de bepalingen van de Bouwverordening omtrent veiligheid, bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het gescheiden afvoeren van vrijkomend sloopafval;

Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereed gemeld of niet is gebouwd overeenkomstig de bouwvergunning;

Het niet nakomen van de bovengenoemde voorwaarden en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet tijdig door het bouw- en woningtoezicht laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden door de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ten gevolge hebben;

Voor aansluitingen op de riolering moet u tijdig contact opnemen met afdeling Civiel en Cultuur Techniek van het gemeentehuis. Voor de aansluiting worden kosten in rekening gebracht;

De bouwvergunning laat eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop u gebruik maakt van de vergunning aan derden schade berokkent, bent u hiervoor volledig aansprakelijk;

De houd(st)er van deze bouwvergunning dient er voor zorg te dragen dat de bouwvergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig is en op eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage wordt gegeven.

Aldus besloten op 29 juni 2010 overeenkomstig het delegatiebesluit van 25 september 2008

Zeeland, 21 september 2010.

Datum verzending:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu,

M.F.M. Meulendijks

BWT nummer :	20100137
Bouwkosten : €.	210.955,05
Leges : €.	5.540,17
Constructeur : €.	43,10
Proc.kosten : €.	<u>2.411,95</u> +
Totaal leges : €.	7.995,22

Rechtsbescherming

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend, alsmede belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank in 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. De termijn van zes weken voor het indienen van een beroepschrift vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Het indienen van een beroepschrift betekent niet dat er na inwerkingtreding van de verleende ontheffing/bouwvergunning daarvan geen gebruik kan worden gemaakt.

Als u dit wilt voorkomen, dan moet u -naast een beroepschrift- ook een gemotiveerd verzoek sturen aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank in 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch.

Voor de behandeling van een beroepschrift, maar ook van een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, is griffierecht verschuldigd.

Inwerkingtreding ontheffing/bouwvergunning

Het besluit tot ontheffing treedt in werking met ingang van de dag dat de beroepstermijn ongebruikt is verstreken, dan wel, als er een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening bij de Voorzieningenrechter is ingediend, op het moment dat dit verzoek is afgewezen. Voor de bouwvergunning geldt dat daarvan geen gebruik kan worden gemaakt zolang de ontheffing niet in werking is getreden vanwege de op dit punt aan de bouwvergunning verbonden voorwaarde.

Op grond van het bepaalde in artikel 59, lid 1, onder c, van de Woningwet juncto artikel 4.1, onder a, van de bouwverordening dient u binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van dit besluit met de bouwwerkzaamheden te zijn begonnen. Is dit niet het geval, dan kunnen wij besluiten om deze bouwvergunning in te trekken.