

ONTWERP 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 15 april 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen naar aanleiding van een openbare bekendmaking in de Koerier 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.

Ten aanzien van de zienswijzen kan het volgende geconcludeerd worden:

B E S L U I T

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.
- binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen overeenkomstig het projectbesluit

Overeenkomstig het delegatiebesluit van 25 september 2008

Zeeland,

Verzonden op: