

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 24 juli 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

M.J.M. Kamp – van de Burgt
Broekhoek 46
5384 VR Heesch

De aanvraag is ingediend voor het verbouwen van een bedrijfspand naar vier appartementen en een magazijn, gelegen aan de Boermansstraat 29, 29A, 29B en 29C (voorlopig huisnummer) in Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie S nummer 5292.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2017/0428/OG/.

Besluit

Gelet op 2.10, en 2.12 lid 1 sub a. onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.PBBoermansstr29-VA01 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voorts onder de volgende voorschriften:

1. dat wordt voldaan aan het gestelde in de bijlagen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
2. dat voor aanvang van de werkzaamheden de constructie in zijn geheel zal worden doorgerekend, en deze ter goedkeuring wordt ingediend (tenzij wordt aangetoond dat met de belastingen uit het verleden is gerekend);
3. dat drie weken voor aanvang van de werkzaamheden een bouwveiligheidsplan (inclusief onder andere bouwterreininrichtingsplan, wijze van aan-en afvoer, opslag, laden en lossen, beschermende maatregelen en veiligheidsvoorzieningen) ter goedkeuring wordt ingediend;
4. dat nadere gegevens ter goedkeuring worden ingediend van de toe te passen brandwerende bekleding van draagconstructies en brandscheidingen;
5. dat van de uitwerking van riolering en ventilatie de definitieve gegevens ter goedkeuring worden ingediend;
6. dat de plaats, afmeting en dimensionering van de aansluiting(en) van rioleringen op het gemeenteriool zullen worden bepaald in overleg met en ter goedkeuring van de afdeling Openbaar Gebied.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Aanvraag en toetsing

Op 24 juli 2017 is van M.J.M. Kamp – van de Burgt, Broekhoek 46, 5384 VR Heesch, geregistreerd onder nummer 2017/0428/OG/ een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen.

De aanvraag valt onder paragraaf 3.3 "uitgebreide voorbereidingsprocedure" van de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangegeven gevallen waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld:

- voor het verbouwen van bedrijfspand (een winkelpand met magazijn) naar vier appartementen en een magazijn aan artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo;
- voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Omdat voor een onderdeel sprake is van strijd met het bestemmingsplan kan slechts vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo. Hierop is de 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het plan is gelegen in een welstandsvrij gebied. Het bouwplan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening maar kan door het opleggen van nadere voorschriften, hiermee in overeenstemming worden gebracht.

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Gebleken is dat het plan op een onderdeel in strijd is met het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' vastgesteld op 9 maart 2010, in werking getreden op 7 mei 2010. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijking van het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'detailhandel'. Binnen de bestemming 'Wonen' mag het aantal woningen zoals aanwezig niet toenemen.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Appartementen Boermansstraat 29 -31', deel uitmakend van dit besluit, is gemotiveerd waarom de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij vinden het planvoornemen daarom niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op voorafgaande afwegingen zijn wij bereid om genoemde afwijkingen te verlenen.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwplan voor het verbouwen van het bedrijfspand (winkelpand met magazijn) naar vier appartementen en een magazijn een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Verhaal van planschade

Met aanvrager is vóór het verlenen van deze omgevingsvergunning een overeenkomst gesloten in verband met het verhaal van planschade. De realisatie van het project is verder voor rekening van aanvrager, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

Gevolgte procedure

Wij hebben op 28 februari 2018 bekend gemaakt dat met ingang van 1 maart 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 april 2018, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Boermansstraat 29', Weert met bijbehorende planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij burgemeester en wethouders van Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites www.weert.nl/omgevingsvergunningen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.PBBoermansstr29-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 'ViaWeert', in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Verder is de kennisgeving verzonden naar de betrokken overheidsinstanties zoals genoemd in artikel 6.12 en 6.13 Bor.

De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 9 maart 2018 laten weten dat de vergunning is beoordeeld op de provinciale belangen en dat er geen aanleiding is hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de brief van de indiener. Deze brief dient hierbij als ingelast te worden beschouwd en wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

Zienswijze van Verbruggen juridisch advies, de heer mr. A.W.R.A. Verbruggen, Peellandsingel 6, 5754 GC Deurne, d.d. 24 april 2018, binnengekomen 24 april 2018.

De zienswijze is ingediend namens de heer M. Niessen, Boermansstraat 76, Weert. Bij brief d.d. 11 april 2018 heeft de gemeente de gelegenheid gegeven om uiterlijk 25 april 2018 een aanvulling te geven op een pro forma zienswijze d.d. 9 april 2018, ingekomen op 9 april 2018.

Ontwerp omgevingsvergunning en strijd met Bouwbesluit

Het ontwerp besluit maakt niet duidelijk op welke onderdelen het bouwplan niet voldoet aan het bouwbesluit. Aan het ontwerpbesluit zijn ook geen nadere voorschriften verbonden.

Ontwerp omgevingsvergunning en strijd met Bouwverordening

Het ontwerpbesluit noch de daarbij behorende planstukken maken inzichtelijk hoeveel parkeerplaatsen het bouwplan genereert. Het betreft 4 appartementen. Verder blijft een deel van het magazijn gehandhaafd. Er wordt niet voldaan aan voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Een parkeeronderzoek ontbreekt. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gewezen op de parkeergarage van het Stationskwartier. Aangetoond dient echter te worden dat hier voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Daarnaast is de afstand ca. 120 m. Volgens de CROW-normen is een afstand van 100 m acceptabel.

Verzocht wordt het ontwerp besluit niet verder in procedure te brengen en de vergunning te weigeren wegens strijdigheid met artikel 3:2, 3:4 en 3.47 van de Algemene wet bestuursrecht onder vergoeding van de kosten zoals gemaakt in de zienswijzeprocedure.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen ---

Ontwerp omgevingsvergunning en strijd met Bouwbesluit

In deze situatie is gebruik gemaakt van de in artikel 2.7 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) opgenomen mogelijkheid tot het op een later moment indienen van gegevens en bescheiden. Deze hebben betrekking op de constructieve delen van het bouwwerk alsmede op details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties.

Aan het ontwerp besluit zijn op grond van bovenstaande zes voorschriften verbonden. Deze voorschriften zijn opgenomen onder het kopje 'Besluit' op de eerste bladzijde van deze omgevingsvergunning. Derhalve wordt wel voldaan aan het Bouwbesluit.

Ontwerp omgevingsvergunning en strijd met Bouwverordening

Afwijking van regeling in de Bouwverordening

In de thans aan de orde zijnde reactie op de zienswijze maakt het bevoegd gezag gebruik van haar bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid van de bouwverordening om af te wijken van de eis om een parkeergelegenheid van voldoende omvang op eigen terrein of onder eigen dak te maken. Hiertoe wordt als volgt overwogen.

Parkeerbeleidsnota 2006

In de (gedateerde) parkeerbeleidsnota uit 2006 is een norm van 2,0 parkeerplaatsen per (algemeen) appartement opgenomen. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt niet meer gerefereerd aan de Parkeerbeleidsnota uit 2006 maar wordt aangegeven dat er in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein dient te worden voorzien, tenzij naar oordeel van het bevoegd gezag er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn.

Parkeerbalans

Voor de 4 appartementen dienen dus in totaal 8 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Aangetoond dient te worden dat aan deze parkeernormen voldaan kan worden.

Overigens bestond bij de voormalige functie van het pand Boermansstraat 29-31 (magazijn, kantoor en showroom) ook een parkeerbehoefte. In de nota uit 2006 is geen specifieke norm opgenomen voor een magazijn / loods, showroom en kantoor. In de

CROW publicatie 317 zijn normen vastgelegd. Aan de hand van deze normen geeft de bestaande situatie een parkeerbehoefte van ruim 6 parkeerplaatsen, zie tabel.

	opp. kelder in m ²	opp. begane grond in m ²	opp. ver- dieping in m ²	totale opper- vlakte in m ²	norm per 100 m ²	parkeer- behoefte
showroom		117,76	58,62	176,38	1,8	3,2
kantoor			41,21	41,21	1,3	0,5
magazijn	24,35	155,64	222,13	402,12	0,6	2,4
totaal				619,71		6,1

De nieuwe parkeerbehoefte wijkt slechts 2 parkeerplaatsen af van de bestaande parkeerbehoefte. Dit is marginaal. Verder wordt overwogen dat in de parkeergarage van het Stationskwartier 100 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Hiervoor is een parkeerarrangement beschikbaar. Adressen van woningen waarbij de bewoners niet in aanmerking komen voor straatparkeren (parkeerabonnement) worden intern gecommuniceerd naar het parkeerbedrijf. Dit is inmiddels op meer plaatsen het geval. Tevens bestaat de mogelijkheid om particulier parkeerplaatsen te huren op een afstand van ca. 75 m (achterterrein Boermansstraat 13B-27). Er wordt daarmee ruim voldaan aan de parkeernormen.

Loopafstand

In de CROW publicatie 317 worden acceptabele loopafstanden benoemd van de parkeerplaatsen ten opzichte van de functies.

Voor wonen wordt daarbij aangegeven dat een loopafstand van 100 meter acceptabel is. Echter, de loopafstanden vertonen marges die bepaald worden op onder andere:

- Aantrekkelijkheid looproute
- Parkeerordening en prijsstelling
- Concurrentiekracht van de alternatieven

In dit geval komen de bewoners niet in aanmerking voor een parkeerabonnement op straat en ontbreekt dus een concurrerend alternatief. Een mogelijke grotere loopafstand dan 100 meter tussen de parkeergarage en de functies is daarmee te rechtvaardigen. Als alternatief hebben bewoners de mogelijkheid om particulier een parkeerplaats te huren.

Vergoeding proceskosten

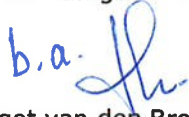
Verzocht wordt om vergoeding van de kosten die gemaakt zijn in de zienswijzenprocedure. Het bevoegd gezag overweegt dat het Besluit proceskosten bestuursrecht niet voorziet in een regeling waarbij kosten in een zienswijzenprocedure worden vergoed. Het Besluit heeft uitsluitend betrekking op vergoeding van de kosten in de bezwaar- en beroepfase. Vergoeding van de verzochte kosten vindt bovendien eerst plaats indien het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Hiervan is in deze situatie geen sprake. Het verzoek om vergoeding wordt dan ook afgewezen.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp omgevingsvergunning.

Weert, 29 mei 2018

nr.: 2017/0428

Namens burgemeester en wethouders,



Margot van den Broeke
hoofd a.i. afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving