

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 25 september 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer HG Haex
Heihuisweg 3
6006 ST Weert

De aanvraag is ingediend voor het wijziging van het gebruik en het verbouwen van de garage tot bedrijfswoning gelegen aan de Heihuisweg 3 Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie K nummers 4157, 4158 en 4351.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2014/0557/OG/.

Besluit

1. Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voorts onder de volgende voorschriften:
 - a. dat het strijdige gebruik (bewoning bedrijfsruimte) wordt opgeheven direct nadat deze omgevingsvergunning in werking is getreden.
 - b. Dat uiterlijk binnen 3 maanden nadat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden alle te slopen bebouwing is gesloopt, zulks overeenkomstig de sloopverklaring met bijlage.

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 25 september 2014 is van de heer H.G. Haex, Heihuisweg 3, 6006 ST Weert, geregistreerd onder nummer 2014/0557/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 aanvraag heeft betrekking op activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c Wabo. Omdat op onderdelen 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.

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.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het plan is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Het bouwplan is in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

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

Gebleken is dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgesteld op 26 juni 2013 en onherroepelijk in werking getreden op 18 februari 2015. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijking van het bestemmingsplan. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Tevens zijn de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van bedrijf – glashandel' van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling ziet op beëindiging van het intensief veehouderijbedrijf en vestiging van een niet-agrarisch bedrijf, waarbij de glashandel gehandhaafd blijft en een bedrijfswoning in een bestaand gebouw wordt toegevoegd. Verder wordt een groot deel van de bestaande bebouwing gesloopt en omgevormd tot agrarisch gebied, waarbij enkel een aanwezige paardenstal blijft gehandhaafd.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Heihuisweg 3, Weert' behorende bij het ontwerpbesluit is gemotiveerd waarom de afwijkingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het beëindigen van een intensief veehouderijbedrijf, het handhaven van een glashandel, het toevoegen van een bedrijfswoning, het omvormen van een gedeelte van het perceel tot agrarisch gebied en

het omvormen van een gedeelte van het perceel tot niet-agrarisch bedrijf op de gronden zoals weergegeven op de verbeelding, 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.

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

Activiteitenbesluit

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8.41a, eerste lid Wet milieubeheer is tegelijkertijd met de aanvraag om omgevingsvergunning een melding ingevolge het activiteitenbesluit ingediend.

Gevolgde procedure

Wij hebben op 22 juli 2015 bekend gemaakt dat met ingang van 23 juli 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 2 september 2015, bij het loket Ruimtelijke Zaken in het stadhuis, Beekstraat 54 alsmede in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Heihuisweg 3', Weert met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en 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.PBHeihuisweg3-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in 1Weert en 1Nederweert en in de Staatscourant.

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

Zienswijzen

Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend en is één schriftelijke reactie ingediend. De provincie geeft in een reactie d.d. 20 augustus 2015 aan dat ze geen aanleiding ziet om een zienswijze in te dienen. 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 en wordt aangegeven in hoeverre de zienswijze bij de verlening van deze omgevingsvergunning aanleiding geven tot een wijziging ten opzichte van het ontwerp besluit.

Zienswijze van Maatschap Houben-Strijbosch, Diesterbaan 60, 6006 TC Weert, d.d. 28 augustus 2015, ingekomen 1 september 2015.

- 1. Er wordt al sinds 1986 gewoond in een voormalige kippenstal. Dit wordt gedoogd. In 2006 zijn al bedenkingen geuit in verband met de bouw van een garage, omdat deze zou worden aangewend voor woondoeleinden, zo werd gevreesd. Deze garage ligt in de stankcirkel van het bedrijf van inspreker. Het bedrijf wordt hierdoor geschaad.*
- 2. De garage wordt reeds geruime tijd gebruikt voor bewoning. Hiervan is meerdere malen melding gemaakt bij de gemeente. Inspreker constateert helaas dat deze illegale situatie vrij snel gelegaliseerd wordt. Dit biedt kansen voor anderen. Handhaven, en controleren gebeurt toch niet. In de ruimtelijke onderbouwing is onvoldoende rekening gehouden met de bedrijven aan de Diesterbaan 60 en Heihuisweg 5. De illegale bewoning wordt zomaar gelegaliseerd in een burgerwoning. De afstand tussen de veehouderijbedrijven Diesterbaan 60 en Heihuisweg 5 is dermate klein, dat hier geen woonbestemming tussen past gelet op de strakke kaders zoals de milieu- en natuurwetgeving. Geborgd dient te worden dat beperkingen van agrarische ondernemers wordt voorkomen. Er is alleen ingegaan op de geurbelasting. De werkelijke milieubelasting blijft buiten beschouwing.*
- 3. Er wordt zomaar een glashandel toegestaan. Een dergelijk bedrijf hoort hier niet thuis.*

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

1. In paragraaf 4.12 van de ruimtelijke onderbouwing zijn de gevolgen ten aanzien van geur onderbouwd. Hieruit blijkt dat de afstand tussen de bedrijfswoning en het bouwvlak van het bedrijf van inspreker ruim meer dan 50 meter is, namelijk 90 meter. Hiermee wordt voldaan aan de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen afstanden. Het bedrijf van inspreker wordt derhalve niet beperkt door de ontwikkeling.
2. Tegen de verbouwing van de garage naar woning is in eerste instantie handhavend opgetreden door de gemeente. De bouwwerkzaamheden zijn toen stil gelegd. De overweging van de gemeente om aan de ontwikkeling medewerking te verlenen is onder andere dat er sinds 1987 gewoond wordt in de kippenstal en dat deze woonruimte is opgenomen in de woningvoorraad van de gemeente. Met deze ontwikkeling wordt de woonruimte in de kippenstal onttrokken en wordt een nieuwe bedrijfswoning toegevoegd. Per saldo neemt het aantal woningen derhalve niet toe. Verder vindt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats. De kippenstal wordt grotendeels gesloopt en diverse kleinere opstallen worden tevens gesloopt (totaal ca. 1.376 m²). En er wordt een intensief veehouderijbedrijf beëindigd. De milieuvergunning is inmiddels ingetrokken. Een groot deel van het plangebied wordt omgevormd tot agrarisch gebied. Het betreft overigens geen burgerwoning, maar een bedrijfswoning bij een niet-agrarisch bedrijf. Het perceel heeft een

frontbreedte van ca. 45 m. Wij zijn van mening dat dit dermate ruim is dat de ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Bovendien vindt de functiewijziging binnen bestaande bebouwing plaats. In de ruimtelijke onderbouwing is naast geur onder andere ook ingegaan op bodem, flora en fauna, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, water en hinder als gevolg van bedrijvigheid. Wij zijn van mening dat daarmee alle relevante milieuaspecten aan de orde zijn gekomen. Niet duidelijk is waarom inspreker stelt dat de werkelijke milieuaspecten buiten beschouwing zijn gebleven.

3. Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1998 en het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is ter plaatse een glashandel toegestaan. Dit bedrijf was daar al aanwezig. Het wordt dus niet toegelaten als nieuw bedrijf.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding om de omgevingsvergunningsvergunning niet te verlenen.

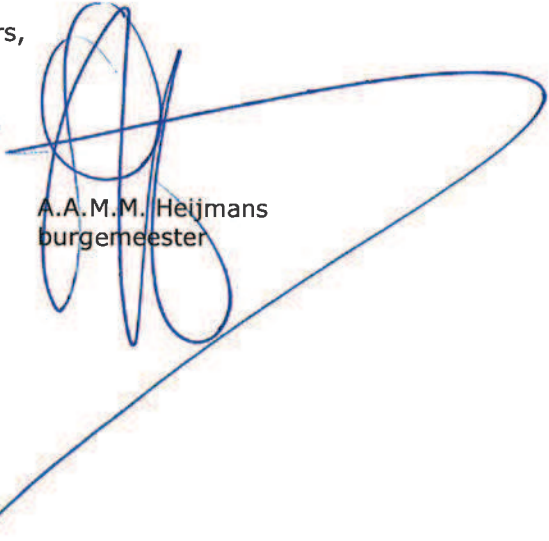
Weert, 29 september 2015

nr.: 2014/0557/OG/

Burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester