

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer U1/2017047

BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de GEMEENTE ONDERBANKEN:

GEZIEN de op 7 augustus 2017 ontvangen aanvraag voor een omgevingsvergunning (geregistreerd onder nummer U1/2017047) door M3D ontwerp en advies, Hokkelenbergstraat 13, 6444AE Brunssum, namens H.T.M. van Eijk, Beekstraat 19 a, 6451 CA Schinveld (hierna genoemd aanvrager) voor het wijzigen van het gebruik op het perceel Jabeekerstraat 12 te Schinveld.

Gelet op het feit dat als gevolg van de realisatie van de BMV Schinveld het gebouw aan de Jabeekerstraat 12 waarin een basisschool (basisschool de Tweesprong) gevestigd was, niet langer een onderwijsfunctie meer heeft en dat wij gezocht hebben naar het realiseren van een andere bestemming in dit pand dat past binnen de ruimtelijke omgeving en bijdraagt aan een goede ontwikkeling van de locatie;

Overwegende dat wij een plan hebben ontvangen van aanvrager gericht op het ontwikkelen van de genoemde locatie met op horeca gerichte activiteiten en dat de gemeenteraad van Onderbanken op 3 maart 2016 heeft ingestemd met deze ontwikkelingsrichting waarbij aan deze ontwikkelingsrichting pas concrete invulling mag worden gegeven als voor de beoogde nieuwe functie van dit gebouw draagvlak wordt gevonden bij omwonenden;

Overwegende dat op 6 april 2016 een informatieavond heeft plaatsgevonden georganiseerd door de initiatiefnemer waarbij de plannen zijn geschetst en waarbij omwonenden in de gelegenheid zijn gesteld om vragen en opmerkingen te maken op het op dat moment gepresenteerde plan;

Overwegende dat de gemaakte opmerkingen met name betrekking hadden op de beoogde ontsluiting van de locatie via de Eindstraat en dat aandacht is gevraagd voor de geluidsaspecten die de realisatie van een bedrijfsactiviteit met horeca met zich mee kan brengen;

Overwegende dat wij, aanvrager en college, mede ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad, onder vaststelling van enkele opschortende en ontbindende voorwaarden die vooral zien op het realiseren van de plannen, met datum 28 februari 2017 een (ver)koopovereenkomst met aanvrager hebben gesloten voor het genoemde perceel;

Gelet op ons antwoord op de ontvangen aanvraag van 7 augustus 2017 (brief van 14 augustus 2017) waarbij wij aanvrager hebben bericht dat de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase plaats vindt op basis van de uitgebreide procedure met een standaardtermijn van 6 maanden, dat de voor een aanvraag tweede fase een termijn geldt van 14 weken en dat wij bij een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning de mogelijkheid hebben om de beslistermijn te verlengen;

Gelet op onze brief van 26 september 2017 waarbij wij aanvrager hebben bericht dat op basis van toetsing van de aanvraag aan de daarvoor geldende indieningsvereisten, zoals opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) onze conclusie is dat verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van de beschikking en dat dit met name betreft de volgende gegevens:

- Het huidige en het beoogde gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
- De gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat, nu de aanvraag niet ontvankelijk (compleet) was, op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) de wettelijke beslistermijn wordt

onderbroken vanaf de dag van verzending van de brief (26 september 2017) en dat de beslistermijn weer loopt op de dag waarop de gevraagde gegevens zijn ontvangen waarbij wij verzoeker hebben aangegeven dat de ontbrekende informatie uiterlijk 6 november 2017 in ons bezit diende te zijn;

Gelet op het gegeven dat wij op 26 oktober 2017 een definitieve ruimtelijke onderbouwing (gemaakt door Tonnaer advies, extern adviseur ingeschakeld door aanvrager) van aanvrager hebben ontvangen waarin een nadere uitwerking is gegeven van de aanvraag en waarin de hiervoor genoemde gevraagde gegevens (het huidige en het beoogde gebruik van de gronden en de bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft en de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening) in zijn verwerkt;

Overwegende dat wij de Regionale UitvoeringsDienst Zuid Limburg (hierna RUD) op 16 oktober 2017 hebben verzocht om het akoestisch onderzoek Omgevingslawaaï De Auw Sjoel (bijlage van de ruimtelijke onderbouwing) te beoordelen alsmede een advies te verstrekken over de ruimtelijke onderbouwing;

Overwegende dat de RUD ons bij brief van 3 november 2017 adviseert het rapport akkoord te bevinden met de toevoeging dat het wenselijk is om in het kader van een goede afweging van een goed woon- en leefklimaat nog een vergelijking op te nemen van de "oude situatie" waarin sprake was van schreeuwende kinderen van de school (piekgeluiden dagperiode) en de "nieuwe situatie" waarin sprake is van het gebruik van enkele terrassen met bezoekers (piekgeluiden avondperiode);

Overwegende dat wij, mede op basis van de ontvangen adviezen, van oordeel zijn dat deze ruimtelijke onderbouwing, met vorgenoemde aanvulling, de inhoudelijke ruimtelijke afwegingen bevat om besluitvorming op het initiatief van aanvrager op te baseren;

Overwegende dat aanvrager een informatieavond heeft georganiseerd op 28 november 2017 waarbij de aangepaste plannen die de basis zijn van voorliggende aanvraag zijn toegelicht en vragen van omwonenden zo veel mogelijk door aanvrager zijn beantwoord;

Overwegende dat wij vaststellen dat aanvrager rekening heeft gehouden met de tijdens de bijeenkomst in april 2016 gemaakte opmerkingen en hierop de plannen heeft aangepast;

Overwegende dat de plannen inhouden dat in het bebouwde gedeelte (in de oude school) worden gerealiseerd: een restaurant, ruimten voor het laten plaatsvinden van workshops voor bijvoorbeeld bakken of creatieve activiteiten, een streekproducten winkel, opslagruimte, een ruimte voor het laten plaatsvinden van feesten van persoonlijke aard (bijvoorbeeld een communiefeest), (op termijn mogelijk) 2 ruimten voor Bed and Breakfast en een bedrijfswoning;

Overwegende dat aan het terrein aan de voorzijde (aan de Jabeekerstraat) parkeerplaatsen en groen wordt ingericht en dat op het terrein aan de achterzijde (de voormalige speelplaats van de school) een terras wordt gemaakt en verder een moestuin wordt ingericht voor het telen van in maaltijden te gebruiken gewassen;

Overwegende dat de gewijzigde plannen ook inhouden dat geen toegang van gasten via de Eindstraat naar het perceel zal plaatsvinden, er geen stalling van dieren plaatsvindt en dat voor zover er in het plan thans onvoldoende parkeergelegenheid is, op een (in het kader van de reconstructie van de Jabeekerstraat) voor meerdere doelen te realiseren parkeervoorziening op het kadastrale perceel gemeente Schinveld, sectie A, nr. 6448 wordt voorzien in voldoende overloopparkeercapaciteit.

Overwegende dat het plan is gelegen in het bestemmingsplan Woonkernen 2013 vastgesteld d.d. 20 juni 2013 op de gronden met de bestemming "maatschappelijk" (artikel 14 van het bestemmingsplan woonkernen) en de bestemming "agrarisch" (artikel 3);

Overwegende dat ter uitvoering van het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Schinveld in het bestemmingsplan Woonkernen voor de planlocatie tevens een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming "maatschappelijk" te wijzigen in de bestemmingen "wonen" en/of "groen" (artikel 14.9 van het bestemmingsplan woonkernen);

Overwegende dat de gemeenteraad in het kader van zijn besluitvorming in maart 2016 op grond van een aantal overwegingen (zoals uitbouwen en verbeteren van de gemeentelijke recreatieve en toeristische infrastructuur, het geven van een nieuwe passende bestemming in een uniek gebouw, een lokale ondernemer in de gelegenheid stellen om zijn activiteiten gebundeld vanuit een goed ontsloten locatie te laten uitoefenen) heeft ingestemd met de in te zetten ontwikkelingsrichting naar horeca en derhalve niet het gebruik van de in het bestemmingsplan aangegeven wijzigingsbevoegdheid (van ons college) voorstaat;

Overwegende dat het beoogde plan niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan Woonkernen en derhalve een weigeringsgrond aanwezig is en om die reden enkel medewerking kan worden verleend met gebruikmaking van een bestemmingsplanwijziging of een uitgebreid afwijkingsbesluit;

Overwegende dat artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) bepaalt dat indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan en het niet gaat om een afwijking die het bestemmingsplan toestaat (artikel 2.12, lid 1 onder 1) of op grond van de kruimelgevallenregeling is toegestaan (artikel 2.12., lid 1 onder 2), uit een ruimtelijke onderbouwing moet blijken dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Indien blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan een projectafwijkingsbesluit worden genomen;

Overwegende ten aanzien van de toevoeging van de woning dat, de gemeenteraad bij besluit van 22 juni 2017 de Structuurvisie wonen Zuid-Limburg heeft vastgesteld en dat hierin is opgenomen, dat geen woning aan de planvoorraad mag worden toegevoegd (hoofdregel),

Overwegende dat in het geval een woning wordt toegevoegd aan de planvoorraad tevens een andere woning moet worden onttrokken aan de voorraad en indien aan deze sloopverplichting niet kan worden voldaan op de hoofdregel enkele uitzonderingen bestaan zoals een financiële compensatieregeling (op basis van beleidsregel vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad d.d. 7 september 2017);

Overwegende dat wij bij brief van 18 oktober 2017 de bestuurscommissie wonen en herstructurering van Parkstad Limburg met redenen omkleed hebben verzocht om dit initiatief (bedrijfswoning) op de woningbouwprogrammering toe te voegen en overwegende dat na deze datum nog correspondentie heeft plaatsgevonden zoals samengevat onder zienswijzeonderdeel 25 van de hieronder genoemde nota van zienswijzen;

Overwegende dat de hiervoor genoemde bestuurscommissie op 7 december 2017 het verzoek heeft behandeld, waarbij besloten is niet in te stemmen met het verzoek voor toevoeging van een bedrijfswoning en dat hierbij onder andere is toegelicht dat "het voorstel niet conform de kaders van de vigerende Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is en het vraagstuk niet voldoet aan de onderbouwing voor de hardheidsclausule, waar in het kader van de ruimtelijke kwaliteit of zwaarwegende maatschappelijke belangen kan worden afgeweken van de algemene regel, mits er sprake is van maatwerk en een terdege onderbouwing."

Overwegende dat wij vaststellen dat onderstaand initiatief inhoudt realisering van een bedrijfswoning bij herbestemming maatschappelijk vastgoed en dat bestuurlijk (ook provincie) wordt onderkend dat dit een goede ontwikkeling is.

Overwegende dat op basis van de provinciale rapportage "Beweging op de Woningmarkt" (d.d. 30 januari 2018) een ontwikkeling wordt aangegeven gericht op maatwerk die wat ons betreft kan inhouden dat wordt vastgesteld dat toevoeging van een inpandige bedrijfswoning geen concurrentie vormt met de regulier woningmarkt en dat het inruilen van plancapaciteit niet of nauwelijks mogelijk is;

Overwegende dat hiervoor een nadere uitwerking dient plaats te vinden waarbij het mogelijk kan zijn dat geen beroep hoeft te worden gedaan op de financiële compensatieregeling;

Overwegende dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 10 november 2017 heeft besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van horeca met bedrijfswoning en daarmee heeft vastgesteld dat op basis van de ruimtelijke onderbouwing kan worden vastgesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing;

Overwegende dat wij op basis van de verleende ontwerpverklaring van geen bedenkingen op 5 december 2017 hebben besloten tot het vaststellen van een ontwerp besluit (ontwerp omgevingsvergunning) en dat wij dit ontwerp besluit in procedure hebben gebracht;

Overwegende dat wij het ontwerp besluit en de bijbehorende stukken op grond van de zogenoemde uitgebreide voorbereidingsprocedure met ingang van 20 december 2017 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegd en dat belanghebbenden derhalve binnen zes weken na de start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerp-beschikking bij ons konden indienen;

Overwegende dat 17 natuurlijke- of rechtspersonen van de gelegenheid gebruik hebben gemaakt om (tijdig) een zienswijze in te dienen en dat deze zienswijzen, ons antwoord en de hieraan te verbinden conclusie om eventueel de onderhavige ontwerpvergunning te wijzigen dan wel de ruimtelijke onderbouwing eventueel aan te passen zijn opgenomen in een “nota zienswijzen tegen ontwerp omgevingsvergunning de Auw Sjoel” (Nb. één ingediende zienswijze is abusievelijk niet opgenomen in de nota, echter de inhoudelijke beantwoording/argumentatie van deze zienswijze is meegewogen bij de behandeling van 13 gelijkluidende zienswijzen);

Overwegende dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 22 maart 2018 heeft besloten een definitieve verklaring te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van horeca met bedrijfswoning in de voormalige basisschool de Tweesprong en daarbij heeft vastgesteld dat besluit in de procedure aanvraag omgevingsvergunning te brengen en kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en de antwoorden en conclusies zoals aangegeven in de nota van zienswijzen te onderschrijven;

Overwegende dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 22 maart 2018 eveneens heeft besloten dat het aantal parkeerplaatsen op de parkeervoorziening hoek Jabeekerstraat/Kievit tot maximaal 5 dient te worden beperkt en dat de ruimtelijke onderbouwing hierop wordt aangepast;

Overwegende dat het vorenstaande is verwerkt door het besluitgebied te verkleinen tot een strook van 5 meter breed en ongeveer 60 meter lang waarbij geldt dat hier maar maximaal 5 parkeerplaatsen door middel van langsparkeren dan wel haaksparkeren is toegestaan.

Overwegende dat uit de nota van zienswijzen verder een aantal aanpassingen volgen in de ruimtelijke onderbouwing zoals het aanpassen van tekeningen en teksten die verband houden met de hiervoor genoemde maximum tot 5 parkeerplaatsen en de conclusies zoals opgenomen bij de zienswijzeonderdelen 3 en 13 (aanduiding Bed and Breakfast), zienswijzeonderdeel 8 (aanduiding plaats laden en lossen), zienswijzeonderdeel 12 (aanvulling bij geluidsrapport) en zienswijzeonderdeel 25 (bedrijfswoning);

Overwegende dat de provincie bij brief van 1 juni 2018 heeft aangegeven, dat de benodigde compensatie voor de bedrijfswoning (nog) niet definitief geregeld is en “*ons dringend verzoeken en spoedig (in ieder geval vóór de bestuurscommissie van 5 juli 2018) te garanderen dat alsnog een financiële compensatie wordt geleverd voor het geval de bestuurscommissie niet met onze oplossing instemt*”;

Overwegende dat wij een memo naar de bestuurscommissie hebben gezonden, waarin wij uitgebreid inzicht hebben gegeven in de beoogde deelgebieden in het kader van het op 13 december 2012 vastgestelde Masterplan Schinveld en dat de herontwikkeling van de schoollocatie De Tweesprong deel uitmaakt van dit Masterplan;

Overwegende dat de bestuurscommissie op 5 juli 2018 heeft ingestemd met de inhoud van de memo en hierdoor de toevoeging van de bedrijfswoning kan worden uitgevoerd binnen de bestaande woningbouwprogrammering en derhalve geen financiële compensatie aan de orde is;

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) (inzake verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad);

Overwegende dat hiermee afwijking van het bestemmingsplan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1 onder c.) mogelijk is;

Gelet op de overige bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Wet ruimtelijke ordening en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

BESLUITEN:

de gevraagde omgevingsvergunning fase 1 te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. Activiteit Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 c. Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend voor het wijzigen van het gebruik op het perceel Jabeekerstraat 12 te Schinveld alsmede een gedeelte van het perceel gelegen aan de hoek Jabeekerstraat/Kievit (zijnde een strook van 5 meter breed en ongeveer 60 meter lang gelegen onmiddellijk aan de Jabeekerstraat voor zover dit nodig is om 5 parkeerplaatsen te realiseren)

De bijgevoegde voorschriften maken deel uit van dit besluit.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte documenten worden meegezonden met het besluit:

- Een gewaarmerkte aanvraag met stempeldatum ontvangst d.d. 7 augustus 2017;
- Ruimtelijke Onderbouwing (NL.IMRO.0881.omgevJabeekerstr12– vastgesteld april 2018) inclusief bijlagen;
- Verklaring van geen bedenkingen, besluit raad 22 maart 2018 incl. het hierbij horende raadsvoorstel en nota van zienswijzen.

Schinveld, 17 april 2018,

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Onderbanken
algemeen directeur/secretaris,

burgemeester,

F.C.W. Geraets

O.M.T. Wolfs

VOORSCHRIFTEN behorende bij de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

- De vergunninghouder is verplicht de met toezicht belaste ambtenaar toe te laten tot de locatie zulks ter controle van de activiteiten.
- De vergunninghouder is verplicht de schade, die hij door het gebruik van de vergunning aan gemeente-eigendommen toebrengt te vergoeden en voorts de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te treffen teneinde te voorkomen, dat de gemeente dan wel derden ten gevolge van het gebruik van de vergunning, schade lijden.
- Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, die zijn genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Indien de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, dient de aanvrager of de vergunninghouder dat tenminste een maand tevoren aan de burgemeester en wethouders te melden onder vermelding van de gegevens als bedoeld in artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.