

OMGEVINGSVERGUNNING, 1^e fase (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 20 oktober 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Gemeente Weert
Wilhelminasingel 101
6001 GS Weert

De aanvraag is ingediend voor het gebruik van het perceel gelegen aan de Recollectenstraat 5 in Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie S nr. 5840 voor maximaal twee woningen en/of voor kantoor en/of voor dienstverlening, met de mogelijkheid om 'bijgebouwen' op te richten tot een maximale oppervlakte van 150 m² per woning met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 3,2 meter waarbij minimaal 50% van het thans nog onbebouwde erf onbebouwd blijft.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2015/036912.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning (1^e fase) te verlenen.

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 omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder het stellen van voorschriften. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
 2. de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.
 3. de volgende delen van de aanvraag maken onderdeel uit van deze vergunning:
 - aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 15 oktober 2015, nr. 036912;
 - akoestisch rapport van M & A Milieuadviesbureau BV d.d. 6 oktober 2015, nr. 215-WRe-w1-v1;
 - bodemonderzoek van Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV d.d. 24 juli 2015, nr. 111WRT/15/R1;
 - ruimtelijke onderbouwing d.d. 10 november 2015 opgesteld door de afdeling Ruimtelijk Beleid van de gemeente Weert;
 - redengevende omschrijving gemeentelijk monument pand Recollectenstraat 5;
 - inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten Weert Gebied I – Binnenstad met uitlopers
 - En onder het stellen van de volgende voorschriften:
1. Elke woning en/of kantoor en/of functie dienstverlening dient voldoende op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto en fiets (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, tenzij volgens een beoordeling van het bevoegd gezag in de directe omgeving voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn.
 2. Van de gevraagde functies mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie)

saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie wonen, zijnde de meeste gevoelige functie, geschikt is.

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

- voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c van de 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.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

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

Het huidige pand is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' en heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Uit de overgelegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het gevraagde gebruik onder voorwaarde van sanering vóór ingebruikneming van het object Recollectenstraat 5 kan worden toegestaan en zijn wij bereid om de gevraagde afwijking te verlenen.

Gevolgs procedure

Wij hebben op 18 november 2015 bekend gemaakt dat met ingang van 19 november 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 december 2015, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt de aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij burgemeester en wethouders van Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert. De aanvraag is ingediend voor het gebruik van het perceel gelegen aan de Recollectenstraat 5 in Weert voor maximaal twee woningen en/of voor kantoor en/of voor dienstverlening, met de mogelijkheid om 'bijgebouwen' op te richten tot een maximale oppervlakte van 150 m² per woning met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 3,2 meter waarbij minimaal 50% van het thans nog onbebouwde erf onbebouwd blijft.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via www.weert.nl/omgevingsvergunningen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.PBRecollectenstr5-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad '1Weert' 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. 22 december 2015 aan dat ze bij de beoordeling van de vergunning hebben geconstateerd dat er sprake is van bodemverontreiniging, waarin van gemeentewege een gebruiksbepaling is gekoppeld totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De provincie onderschrijft deze aanpak. Indien de gemeente de vergunning op de voorgestelde wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen.

Verder is een zienswijze ingediend door Goorts & Coppens Advocaten, Postbus 41 te 5750 AA Deurne namens houthandel Math. L. Scheijmans B.V., Biest 1 te 6001 AN Weert bij brief d.d. 29 december 2015, ingekomen d.d. 29 december 2015.

De zienswijze is ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn van 6 weken. Hiermee is de ingediende zienswijze ontvankelijk. 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 ontwerpbesluit.

Zienswijze van Goorts & Coppens Advocaten, Postbus 41 te 5750 AA Deurne namens houthandel Math. L. Scheijmans B.V., Biest 1 te 6001 AN Weert

- 1. De vergunning heeft betrekking op activiteiten die plaatsvinden op slechts 25 meter afstand van het bedrijf van indiener. Indiener geeft aan dat het geldende bestemmingsplan niet uitsluit dat het bedrijf intern zou kunnen uitbreiden/wijzigen, waardoor een nieuwe bedrijfsindeling zou ontstaan. Daarnaast biedt volgens indiener het algemene ontheffingsartikel (artikel 17) de mogelijkheid om ter plaatse af te wijken van de voorgeschreven maten met 10 %. Het bedrijf had meer dan voldoende ontwikkelruimte.*
- 2. Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder 1, onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning slechts worden verleend voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimte onderbouwing bevat. Indiener is van mening dat het college niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van indiener zijn onvoldoende meegenomen in de besluitvorming.*
- 3. Indiener is tevens van mening dat geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ontwerpvergunning biedt de mogelijkheid om een aantal activiteiten ter plaatse toe te staan zonder dat deugdelijk gemotiveerd is welke gevolgen deze activiteiten hebben voor de omgeving. Het besluit voldoet niet aan de eis van een goede ruimtelijke onderbouwing.*
- 4. In de ruimtelijke onderbouwing zijn voor wat betreft het aspect geluid de volgende punten van belang:*
 - een aanvaardbaar akoestisch klimaat bij de nieuwe geluidgevoelige bestemming;*
 - de (akoestische) mogelijkheden van het bestemmingsplan voor het perceel waarop het bestaande bedrijf is gevestigd. Worden deze niet onredelijk ingeperkt?*
 - de "akoestische milieurechten" van het bestaande bedrijf in de milieuvergunning of op basis van het Activiteitenbesluit.*

Aangezien volgens indiener moet worden uitgegaan van een rustige woonwijk dient bij de beoordeling een afstand van minimaal 50 tot 100 meter te worden aangehouden. Het bedrijf ligt op ongeveer 23 meter afstand. Dit betekent een fors verschil met de te hanteren VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Indiener heeft geconstateerd dat afgeweken is van de geluidnormen uit de VNG-brochure en is van mening dat een deugdelijke motivering op dit punt ontbreekt.

Indiener wijst er voorts op dat ten onrechte het rapport van M & A Milieuadviesbureau als onderbouwing van het ontwerpbesluit is gehanteerd. In dit rapport is enkel gekeken naar de huidige feitelijke bedrijfssituatie. Beoordeeld had echter moeten worden, wat er plaatse, binnen de kaders van het thans geldende bestemmingsplan de maximale (uitbreidings)mogelijkheden zijn. Die beoordeling heeft niet plaatsgevonden.

Ten aanzien van deze zienswijze wordt het volgende overwogen:

1. In de zienswijze wordt verwezen naar pagina 88 van het bestemmingsplan Binnenstad. Aangezien thans het bestemmingsplan Binnenstad 2009 geldt, heeft het plan Binnenstad geen betekenis meer. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' is ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak een houthandel toegestaan. Deze houthandel is een bedrijf van categorie 3. Verder zijn er categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan zoals deze zijn opgenomen in een staat van bedrijfsactiviteiten als bijlage bij het bestemmingsplan. De houthandel is toegelaten binnen het bouwvlak en volgens artikel 3 sub b van de regels uitsluitend in vorm en omvang als aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan. Daarnaast is op het terrein een houtzagerij aanwezig en zijn er buitenactiviteiten die verband houden met deze bedrijfsvoering. Deze zijn niet positief bestemd maar vallen onder het overgangsrecht.
Voor wat betreft mogelijke ontwikkelruimte verwijst indiener naar de algemene ontheffingsregel in artikel 17 om van een aantal voorgeschreven maten met 10 % af te wijken. Dit betreft een algemene afwijkingsmogelijkheid en het is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om hiervan gebruik te maken. In de feitelijke situatie is het bouwvlak strak gesitueerd rondom de bestaande bebouwing van de houthandel, zodat de oppervlakte aan bebouwing niet meer kan worden uitgebreid, ook niet met toepassing van artikel 17 van de regels.
2. Voor het bepalen van de effecten van het plan is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse nu en in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal met een toets van mogelijke belemmeringen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven enerzijds een goede woon- en leefomgeving gegarandeerd kan worden en anderzijds rekening gehouden wordt met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven. Dit is als zodanig in de ruimtelijke onderbouwing van dit plan opgenomen. Bij de toets van mogelijke belemmeringen is nadrukkelijk gekeken naar het bedrijf van indiener.
3. In de ruimtelijke onderbouwing is nader aangegeven op welke wijze de beoogde afwijking van het bestemmingsplan beleidsmatig past binnen de kaders, zoals die beschreven zijn vanuit de provinciale, regionale en gemeentelijke optiek. Op de locatie kan het bouwplan gerealiseerd worden, omdat de realisering niet wordt belemmerd door een van de beschreven aspecten in de ruimtelijke onderbouwing. De gevolgen voor de omgeving zijn hierin meegenomen. Geconcludeerd is dat het afwijkende gebruik vanuit planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.
4. Volgens bijlage 1 van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering valt de groothandel in hout onder SBI-code 4673.1 (groothandel in hout met bedrijfsoppervlak > 2000m²) met een milieucategorie 3.1. en de houtzagerij onder SBI-code 16101 (houtzagerij) met milieucategorie 3.2. Voor deze milieucategorieën geldt een richtafstand van 50 respectievelijk 100 meter uitgaande van een rustige woonwijk. Volgens de voorbeeld toetsingskaders voor een projectbesluit of planherziening wordt in paragraaf B5.3 voor het aspect geluid in stap 1 aangegeven dat voor de afstand tot gemengd gebied rekening mag worden gehouden met de vermindering van één afstandsstap.
In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de omgeving van het plangebied een gemengd gebied betreft. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. In deze is sprake van een gebied dat bestaat uit woningen, maatschappelijke functies, een stadspark, een groot bedrijf, met aan de Biest wonen met functieaanduidingen

detailhandel, dienstverlening en horeca en langs de Kasteelsingel gemengde doeleinden. De Biest en de Kasteelsingel zijn bovendien twee belangrijke gebiedsontsluitingswegen. Daarom wordt de omgeving conform de VNG-brochure aangemerkt als een gemengd gebied en geldt er in dit geval voor de houthandel een richtafstand van 30 en voor de houtzagerij een richtafstand van 50 meter.

Representatieve bedrijfssituatie en maximale (akoestische) mogelijkheden bestemmingsplan

De bebouwing kan niet meer worden uitgebreid. De akoestische mogelijkheden van het bedrijf zijn hierdoor begrensd. In het akoestisch onderzoek van 6 oktober 2015, Rapportnummer : 215-WRe-wl-v1 dat als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd is de representatieve bedrijfssituatie nauwkeurig in beeld gebracht. Hierbij is uitgegaan van diverse metingen ter plaatse en van aantallen vervoersbewegingen, activiteiten en openingstijden zoals aangegeven door het bedrijf, waarbij rekening is gehouden met eventuele groei van het bedrijf.

In het onderzoek is tevens rekening gehouden met de houtzagerij en de buitenactiviteiten die zoals gezegd onder het overgangsrecht vallen. Op grond van artikel 20.1 van het overgangsrecht voor bebouwing mag een bouwwerk gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd en bestaat de mogelijkheid met afwijking om alleen de inhoud met 10% te vergroten. Doordat de oppervlakte niet mag worden vergroot kan het gebouw van de houtzagerij niet dichter in de richting van Recollectenstraat 5 worden gesitueerd. Verder is het op grond van artikel 20.2 van het overgangsrecht voor het gebruik verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Het akoestisch onderzoek is derhalve uitgegaan van de feitelijke situatie dat op het totale bedrijfsperceel sprake is van activiteiten in milieucategorie 3. Hiermee wordt volledig recht gedaan aan de bestaande rechten van het bedrijf. De interne bedrijfsvoering kan ook niet noemenswaardig worden gewijzigd omdat er maar 1 toegang tot het bedrijf mogelijk is, namelijk de huidige aan de Biest, vanwege het feit dat het bedrijf verder volledig omheind is door water met aansluitend een stadspark. Tevens is uit het akoestisch onderzoek gebleken dat er in de avondperiode en nachtperiode een overschrijding van de geluideisen uit het activiteitenbesluit plaatsvindt ter plaatse van twee bestaande woningen aan de Biest. Dit wordt met name veroorzaakt door de motafzuiging, middelzware vrachtwagenbusjes, zware vrachtauto's en dieselheftrucks.

Dit betekent dat het akoestisch onderzoek uitgegaan is van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een overschrijding optreedt ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling en bestaande woningen aan de Biest. Deze overschrijding wordt ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling helemaal veroorzaakt door het buitenalarm en ter plaatse van de bestaande woningen mede door het buitenalarm. De houthandel valt onder de werking van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit type B) en dient zich te houden aan de gestelde geluidsvoorschriften. Om de overschrijding in de dagperiode ter plaatse van de bestaande woningen aan de Biest op te heffen en tevens de overschrijding ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling op te heffen is met de houthandel afgesproken dat het buitenalarm wordt vervangen door een stiller alternatief. Dit is inmiddels gebeurd. Hierdoor vindt er geen overschrijding meer plaats van de geluidseisen uit het activiteitenbesluit ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling. Tevens wordt dan voldaan aan stap 2 van de VNG brochure (hoofdstuk 5, paragraaf B5.3).

De houthandel leidt, gezien bovenstaande, niet tot een onacceptabele aantasting van het woon- en leefklimaat in het plangebied. Omgekeerd vormen de activiteiten in het plangebied ook geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van de houthandel. De

zienswijze vormt daarom nu ook geen aanleiding om te komen tot een bedrijfsverplaatsing en een nieuwe passende bestemming ter plaatse.

Gelet op het vorenstaande geeft de ingediende zienswijze geen reden om de beoogde afwijking van het bestemmingsplan niet toe te staan, maar is wel aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing van paragraaf 5.3.3 inzake milieuzonering aan te passen voor wat betreft de SBI- code van de houtzagerij, de nadere onderbouwing van het begrip gemengd gebied, de maximale mogelijkheden volgens het bestemmingsplan en de representatieve bedrijfssituatie en het feit dat het buitenalarm reeds vervangen is door een stiller alternatief.

Verder wordt ten aanzien van de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren het volgende ambtshalve overwogen. Bijgebouwen mogen slechts worden opgericht voor zover gelegen op een afstand van 1 meter achter het verlengde van de voorgevelrooilijn aan de Recollectenstraat én voor zover gelegen achter het verlengde van de zuidoostgevel van het pand, gelegen richting Biest. Dit om de openheid richting stadspark te waarborgen. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt eveneens aangepast.

Met inachtneming van het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding om de omgevingsvergunning, 1^e fase niet te verlenen.

- 1 MAART 2016

Weert,

nr.: 2015/036912

Namens burgemeester en wethouders,

Gerard van der Hoeven
hoofd afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving