

Beslissing op bezwaar inzake een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woningen aan de Kerkstraat 177 en 179 te Weert.

Beslissing op bezwaar

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) besluit, met verwijzing naar de hierna opgenomen motivering, om:

1. het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
2. het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en
3. het bestreden besluit in stand te laten.

Motivering

Bezwaarschrift

Bij brief van 3 mei 2022 is besloten tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woningen aan de Kerkstraat 177 en 179 te Weert aan [REDACTED]

[REDACTED]. Tegen dit besluit hebben [REDACTED] en [REDACTED] bij brief van 13 juni 2022 (door ons ontvangen op 13 juni 2022) bezwaar gemaakt.

Het bezwaarschrift bevat (samengevat) de volgende gronden:

1. de vaststelling van het bestemmingsplan Kruisstraat 3- Kerkstraat ong. na het bestemmingsplan Woongebieden 2019;
2. bij de vergunningaanvraag is geen rekening gehouden met het boerderij-achtige karakter van de Kerkstraat en de omgeving;
3. in de bouwaanvraag staan twee ramen ingetekend (i.p.v. sinds de bouw aanwezige vijf ramen);
4. het is onduidelijk of de achteromgeving weer een gesloten karakter krijgt;
5. er is geen rekening gehouden met de belangen van bezwaarmakers en de tien parkeerplaatsen staan vlakbij de woning van bezwaarmakers.

Ontvankelijkheid

Hieronder beoordeelt het college of het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke vereisten die gelden voor de ontvankelijkheid van een bezwaarschrift. De overwegingen zijn als volgt.

Allereerst dient beoordeeld te worden of het bezwaarschrift tijdig is ingediend. Het bestreden besluit is op 3 mei 2022 aan [REDACTED] verzonden. Gelet op de verzenddatum van het bestreden besluit is op 14 juni 2022 de laatste dag van de bezwaartermijn. Tegen het bestreden besluit is bij brief van 13 juni 2022 bezwaar gemaakt door [REDACTED]. Dat bezwaarschrift is door ons op 13 juni 2022 ontvangen. Het bezwaarschrift is dus tijdig ingediend.

Daarnaast dient beoordeeld te worden of het bezwaarschrift voldoet aan artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De brief is voorzien van de naam en het adres van de indieners ([REDACTED]), de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift voldoet dus aan artikel 6:5 van de Awb.

Tot slot dient beoordeeld te worden of bezwaarmakers aan te merken zijn als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Awb. Artikel 1:2, eerste lid, van de Awb verstaat onder belanghebbende: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Het gaat daarbij om een persoonlijk belang dat zich onderscheidt van het belang dat een ieder heeft bij het bestreden besluit. In omgevingsrechtelijke zaken geldt het nabijheids- en het zichtcriterium. Dit wil zeggen dat degenen die op een geringe afstand van de activiteit wonen of vanuit hun woning daarop zicht hebben als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Ook kan de activiteit een zodanige ruimtelijke uitstraling hebben dat op grond daarvan sprake kan zijn van een rechtstreeks

betrokken belang. De percelen en woningen van bezwaarmakers en de te realiseren nieuwbouw woningen (die vergund zijn) bevinden zich op een geringe afstand van elkaar. Gelet hierop merkt het college bezwaarmakers aan als belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Awb.

Gelet op het voorafgaande is het college van oordeel dat het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke vereisten voor de ontvankelijkheid en gaat over tot de inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift.

Hoorzitting

Op 31 augustus 2022 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt (bijlage 1). Het verslag maakt deel uit van de overwegingen van dit besluit.

Inhoudelijke beoordeling

Op grondslag van het ontvankelijke bezwaarschrift vindt op grond van artikel 7:11 van de Awb een heroverweging van het bestreden besluit plaats.

De relevante wet- en regelgeving luidt als volgt:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voorzover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo de omgevingsvergunning geweigerd wordt indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijk ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en

bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid van die wet gestelde norm.

Bestemmingsplan "Woongebieden 2019"

Op grond van artikel 3.5.2, sub b, van het bestemmingsplan Kruisstraat 3- Kerkstraat ong. dient elke woning/elk wooncomplex op eigen terrein voldoende te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's.

De overwegingen luiden als volgt:

Bezwaargrond 1: Op voor bezwaarmakers onbegrijpelijke wijze is het bestaande en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 2019 aan de kant geschoven voor het door aanvrager zelf gemaakte bestemmingsplan. Ter zitting heeft bezwaarmaker verklaard dat zijn grootste bezwaar is dat zomaar een bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van vergunninghouder. Bezwaarmaker heeft hiernaast aangegeven niet te begrijpen waarom de gemeente van gedachte is veranderd ten opzichte van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat niet gebouwd mag worden. Bezwaarmaker vindt dat vergunninghouder "ertussen is gekropen", omdat na een half jaar later na de herziening van het bestemmingsplan 2019 er een bestemmingsplan bij is gekomen die de bouw van de twee woningen mogelijk maakt. Bezwaarmaker vindt dat dit geen rechtszekerheid biedt. Bezwaarmaker heeft hiernaast ter zitting aangegeven dat de makelaar heeft verklaard dat absoluut geen bouwplaats zou komen op de locatie aan de Kerkstraat.

Ad. 1 In 2019 is het bestemmingsplan Woongebieden 2019 vastgesteld. Dit was een herziening van het bestemmingsplan Woongebieden 2014 en daarmee dus een actualisering van alle veranderingen tussen 2014 en 2019. Na de vaststelling van dat "grote" bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kruisstraat 3- Kerkstraat ong. vastgesteld. Het is niet ongebruikelijk dat dergelijke "kleine" bestemmingsplannen (kunnen) worden vastgesteld. Op basis van dat bestemmingsplan mogen meer woningen worden gerealiseerd in de daarin opgenomen locaties. Dit heeft tot gevolg dat op basis van dat bestemmingsplan onder meer twee nieuwe woningen aan de Kerkstraat mogen worden gerealiseerd.

Dat bestemmingsplan is in werking getreden na afloop van de beroepstermijn. Dit heeft tot gevolg dat twee nieuwe woningen aan de Kerkstraat mogen worden gerealiseerd. Tegen dat bestemmingsplan loopt nog een beroepsprocedure van bezwaarmakers. Het ingediende beroep heeft echter geen schorsende werking, zodat het bestemmingsplan nog steeds in werking is.

De aanvraag om een omgevingsvergunning moest worden getoetst aan artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo. Bij de toetsing van die aanvraag geldt een zogeheten limitatief-imperatief stelsel. Dit betekent dat het college moet beoordelen of zich één of meer van de weigeringsgronden uit artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo voordoet. Als zich geen weigeringsgrond voordoet, moet de omgevingsvergunning worden verleend. Als een van de weigeringsgronden zich wel voordoet, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd. Het college heeft daarbij dus geen ruimte meer om een belangenafweging te maken. Dit wordt ook bevestigd in de vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.¹

Een van de weigeringsgronden is als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. In dit geval voldoet de activiteit aan het bestemmingsplan (dat in werking is). De door

¹ ABRvS 2 mei 2022, ECLI:NL:RVS:2022:328, r.o. 2.1.

bezwaarmaker aangedragen bezwaargrond over de periode tussen de vaststelling van eerder genoemde twee bestemmingsplannen is bovendien geen weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo. De aanvraag kon dan ook niet om die reden worden geweigerd. Deze bezwaargrond ziet bovendien op het bestemmingsplan (waartegen bezwaarmakers reeds beroep hebben ingesteld) en valt als zodanig buiten de omvang van het geschil inzake de verleende omgevingsvergunning (het bestreden besluit). Bezwaarmakers geven in bovengenoemde bezwaargrond ook aan dat geen rechtszekerheid wordt geboden door de vaststelling van het bestemmingsplan Kruisstraat 3- Kerkstraat ong. Ook dat onderdeel van de bezwaargrond ziet op het geldende bestemmingsplan op zich en valt als zodanig ook buiten de omvang van het geschil in kwestie. In dit geval gaat het ingediende bezwaar immers over de verleende omgevingsvergunning.

De door bezwaarmaakster gestelde toezegging van de makelaar (dat absoluut geen bouwplaats zou komen op de locatie aan de Kruisstraat) kan niet aan het college worden toegerekend. Een toezegging kan slechts aan het college worden toegerekend als "concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend".² De door bezwaarmakers gestelde toezegging heeft de makelaar niet namens het college kunnen maken. Bovendien is de makelaar ook niet bevoegd om een dergelijke toezegging namens het college te doen. Op basis van de gestelde toezegging door de makelaar kon dan ook niet gerechtvaardigd het vertrouwen worden gewekt dat het college de omgevingsvergunning in kwestie niet zou verlenen.

Op basis van voornoemde verklaart het college deze bezwaargrond ongegrond.

Bezwaargrond 2: Bij de vergunningverlening is geen rekening gehouden met het boerderij-achtige karakter van de Kerkstraat (beschermd stads-dorpsgezicht). Ook wordt in de omgevingsvergunning geen rekening gehouden met de directe omgeving.

Ad 2. Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota Weert 2017. Het welstandsniveau "Bijzonder" (monument en/of beschermd stads- en dorpsgezicht) is daarbij van toepassing. De commissie heeft positief geadviseerd over het ontwerp van het plan, omdat het voldoet aan de gestelde welstandscriteria. De commissie is niet tot de conclusie gekomen dat het bouwplan niet past binnen het stads- en dorpsgezicht. De voorgestelde mat antraciete dakpannen zijn daarbij voorstelbaar geacht door de welstandscommissie.

Gelet op het voorgaande verklaart het college deze bezwaargrond ongegrond.

Bezwaargrond 3: Het pand Kerkstraat 175 (vroeger een eenheid met de oprit en erachter) heeft aan de kant van de geplande nieuwbouw sinds de bouw (ong. 100 jaar geleden) een vijftal ramen die uitzien op de ontsluitingsweg. In de bouwaanvraag staan er dan twee ramen tegenover ingetekend. Tevens liggen er aan die kant twee dakgoten.

Ad 3. De twee ramen in de linker zijgevel van de nieuwbouw woning zijn op een afstand van ongeveer drie meter uit de zijdelingse perceelgrens gesitueerd. Hierbij wordt voldaan aan de geldende bouwtechnische regelgeving. Bovendien wordt hierbij voldaan aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, hoewel dit geen weigeringsgrond is als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo. Dat het aantal ramen in de nieuwbouw woning niet overeenkomt met het aantal ramen van de eerdere woning brengt niet mee dat de vergunning om die reden geweigerd had moeten worden.

Het college verklaart deze bezwaargrond daarom ongegrond.

² Rb Zeeland-West-Brabant 6 mei 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:2625, r.o. 7.2.

Bezwaargrond 4: Nergens kunnen bezwaarmakers zien hoe deze eerst gesloten achteromgeving weer een gesloten karakter kan krijgen.

Ad 4. Er bestaat geen verplichting tot het geven van een gesloten karakter aan de achteromgeving. De verleende vergunning voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan en aan het advies van de welstandcommissie. Van een of meer weigeringsgrond(en) in de zin van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo is bovendien geen sprake. Zodoende moest de vergunning worden verleend en kon de vergunning niet op basis van het al dan niet realiseren van een gesloten achteromgeving worden geweigerd.

Op basis van het voornoemde verklaart het college deze bezwaargrond ongegrond.

Bezwaargrond 5: Bezwaarmakers geven aan niet te begrijpen waarom na zo een bestemmingsplanwijziging de belangen van de directe omgeving, Kerkstraat 175, zo "te grabbel" worden gegooid. Bezwaarmakers stellen hiernaast dat achter de geplande nieuwbouw maar liefst tien parkeerplaatsen zijn ingetekend, dus zowat aan de achterdeur van bezwaarmakers. Ter zitting heeft bezwaarmaker aangegeven dat de tien parkeerplaatsen tot de nodige drukte en overlast zal leiden en dat de auto's van nieuwe bewoners allemaal langs de gevel van zijn woning zullen komen. Bezwaarmaakster geeft aan de verstoring van de rust ook niet zal verminderen als er later ook woningen langs de tuin worden geplaatst.

Ad 5. Het onderdeel van deze bezwaargrond waarbij (mogelijk) wordt gesteld dat **bij** de vaststelling van het bestemmingsplan Kerkstraat 3 – Kerkstraat ong., geen rekening is gehouden met de belangen van bezwaarmakers, ziet op de totstandkoming van het bestemmingsplan als zodanig. Deze bezwaargrond valt daarom buiten de omvang van het geschil. In dit geschil gaat het immers over de verleende omgevingsvergunning (het bestreden besluit). De verleende omgevingsvergunning is in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan verleend. Het onderdeel van deze bezwaargrond waarbij (mogelijk) wordt gesteld dat **na** de vaststelling van het bestemmingsplan Kerkstraat 3 – Kerkstraat ong. (bij de vergunningverlening) geen rekening is gehouden met de belangen van bezwaarmakers verklaart het college ook ongegrond. Het college merkt op dat een belangenafweging alleen nodig is als er sprake is van strijd met het bestemmingsplan, namelijk om te bepalen of die afwijking van het plan moet worden toegestaan.³

Ten overvloede merkt het college op dat belangen van de directe omgeving niet "te grabbel" zijn gegooid bij de bestemmingsplanwijziging. Op verschillende punten biedt het huidige bestemmingsplan overigens een minder belastende situatie dan het voorheen geldende bestemmingsplan. Zo was het *bijvoorbeeld*, in de periode dat de (bedrijfs)bebouwing op het perceel nog in gebruik was, gebruikelijk dat sprake was van vrachtverkeer. Dat het vrachtverkeer de laatste periode was afgenomen, neemt niet weg dat het destijds geldende bestemmingsplan (gelet op de destijds geldende bestemming) die mogelijkheid bood. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden op het perceel en niet met de situatie zoals die de laatste periode was (zoals in de periode van de leegstand van het pand).⁴ Het verkeer dat inherent is aan de bestemming uit het huidige bestemmingsplan is dan ook minder belastend dan het verkeer dat inherent was aan de bestemming uit het voorheen geldende bestemmingsplan.

³ ABRvS, 4 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2599, r.o. 3.1.

⁴ ABRvS 29 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2177, r.o. 3.3.

Het onderdeel van deze bezwaargrond die ziet op het voorzien in een parkeerbehoefte op eigen terrein verklaart het college om de volgende reden ongegrond. Op grond van artikel 3.5.2, sub b, van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kruisstraat 3- Kerkstraat ong. dient elke woning/elk wooncomplex op eigen terrein voldoende te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's. Dit is dus een verplichting die gebaseerd is op het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De vergunning voldoet dan ook op dit punt aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Deze bezwaargrond ziet op het feit dat op grond van het bestemmingsplan een plicht bestaat tot het voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's op eigen terrein. In zoverre ziet deze bezwaargrond op het bestemmingsplan zelf en valt deze bezwaargrond buiten het omvang van het geschil (waarin het gaat om de verleende omgevingsvergunning (het bestreden besluit)). Deze parkeergelegenheid is overigens ook noodzakelijk voor de bestaande woning aan de Kruisstraat 3 en voor de twee nieuwbouw woningen aan de Kruisstraat 3A en 5 in Weert. Het ontsluiten van deze parkeerplaatsen kan bovendien alleen via deze inrit plaatsvinden.

Gelet op het voorgaande verklaart het college deze bezwaargrond ongegrond.

Conclusie

Gelet op de voorafgaande overwegingen besluit het college:

- het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en
- het bestreden besluit in stand te laten.

Weert, 11 OKT. 2022

Burgemeester en wethouders van Weert,

HA

A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris

mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester