

Besluit op het door ARAG Rechtsbijstand, namens [REDACTED] ingediende bezwaarschrift tegen het besluit van 20 oktober 2021 waarbij aan Hebru Vastgoed C.V., Produktieweg 1, Roermond, een omgevingsvergunning is verleend voor het gedeeltelijk verbouwen van de verdiepingen van het Muntcomplex tot 47 appartementen.

Besluit

Burgemeester en Wethouders van Weert besluiten:

1. Het door ARAG Rechtsbijstand, namens [REDACTED] ingediende bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het besluit van 20 oktober 2021 waarbij aan Hebru Vastgoed C.V., Produktieweg 1, Roermond, met toepassing van artikel 2.1., eerste lid, onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning is verleend voor het gedeeltelijk verbouwen van de verdiepingen van het Muntcomplex tot 47 appartementen, in stand te laten;
3. Het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Hierbij zijn de volgende overwegingen betrokken.

Processuele overwegingen

Omgevingsvergunning

Door Hebru Vastgoed C.V., Produktieweg 1, Roermond, is op 28 juni 2021 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het gedeeltelijk verbouwen van de verdiepingen van het Muntcomplex tot 47 appartementen op het adres Beekstraat 27A1 t/m 27A13, 29A1 t/m 29A8, 29B1 t/m 29B8 en Collegeplein 5, 5A t/m 5E, 7, 7A t/m 7E, 9, 9A t/m 9E. Het college heeft op 20 oktober 2021 besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

Bij brief van (eveneens) 20 oktober 2021 is dit besluit aan Hebru Vastgoed C.V., (hierna te noemen: vergunninghoudster) bekend gemaakt.

Bezwaarschrift

Bij (ingekomen) faxbericht van 29 november 2021 is door ARAG Rechtsbijstand, namens de heer A. de Groot, Molenstraat 7, Weert (hierna te noemen: reclamant), een pro forma bezwaarschrift ingediend tegen het besluit van 20 oktober 2021.

Bij brief van 2 december 2021 is reclamant in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van vier weken na dagtekening van deze brief de gronden van bezwaar in te dienen.

Bij (ingekomen) faxbericht van 23 december 2021 zijn de gronden van bezwaar ingediend.

Verdaging

Bij brief van 7 januari 2022 is de beslissing op het ingediende bezwaarschrift met ingang van 2 februari 2022 voor ten hoogste zes weken verdaagd.

Hoorzitting

Bij brief van 7 januari 2022 zijn reclamant en vergunninghoudster uitgenodigd voor een op 25 januari 2022 geplande hoorzitting. Bij e-mailbericht van 17 januari 2022 hebben reclamant als zijn gemachtigde zich afgemeld voor deze hoorzitting. Bij e-mailbericht van 18 januari 2022 heeft het college vergunninghoudster van deze afmelding in kennis gesteld en haar verzocht aan te geven of zij bij deze zitting aanwezig wil zijn om naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift haar standpunt naar voren te brengen. Vergunninghoudster heeft hierop bij e-mailbericht van 18 januari 2022 medegedeeld dat zij erop vertrouwt dat in dat geval haar aanwezigheid - als enige - ook niet nodig is.

Ontvankelijkheid

Ingevolge artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan een belanghebbende tegen een besluit beroep instellen bij de rechtbank.

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht dient degene aan wie dit recht is toegekend alvorens beroep in te stellen tegen dat besluit bezwaar te maken. Van die mogelijkheid is door of namens reclamant gebruik gemaakt.

Voordat wordt ingegaan op de inhoudelijke overwegingen ten aanzien van de bezwaargronden zal het college nagaan of reclamant ontvankelijk is in zijn bezwaren.

Voor wat betreft de vraag of reclamant als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht kan worden aangemerkt, overweegt het college dat onder belanghebbende als bedoeld in dit artikel wordt verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Uit jurisprudentie blijkt dat hiervan sprake is als een bezwaarmaker een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang heeft dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks geraakt wordt door het besluit.

Het college overweegt dat het belang van reclamant rechtstreeks betrokken is bij het aan de orde zijnde besluit. Dit besluit heeft betrekking op het gedeeltelijk verbouwen van de verdiepingen van het Muntcomplex. Dit complex is gelegen op percelen in de onmiddellijke nabijheid van de woning van reclamant op het perceel gelegen aan de Molenstraat 7. Reclamant is (mede-)eigenaar van deze woning en heeft vanuit zijn woning zicht op (een deel van) het Muntcomplex.

Het bezwaarschrift voldoet verder aan artikel 6:5, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bezwaarschrift is voorzien van de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Het besluit waartegen het bezwaarschrift zich richt is op 20 oktober 2021 genomen en (eveneens) verzonden op 20 oktober 2021. Het bezwaarschrift, ontvangen op 29 november 2021, is binnen de termijn, voortvloeiend uit de artikelen 6:7 en 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht, ingediend. Ook de gronden van bezwaar zijn binnen de daartoe gestelde termijn ingediend.

Nu het bezwaarschrift tijdig is ingediend, reclamant als belanghebbende kan worden aangemerkt en ook aan de overige wettelijke vereisten voor het indienen van een bezwaarschrift is voldaan, is het bezwaarschrift ontvankelijk.

Inhoud bezwaarschrift

Reclamant vreest voor een toename van verkeer- en parkeerdruk en een verdere aantasting van zijn privacy en daarmee van zijn woon- en leefklimaat. Hij wijst daarom op het volgende.

Reclamant vraagt zich allereerst af of hij alle stukken behorende bij het bestreden besluit heeft ontvangen. Daartoe is navraag gedaan. Vanuit de gemeente is medegedeeld dat het besluit 16 bijlagen heeft en dat deze allen zijn toegezonden aan de gemachtigde van reclamant. De ontvangen tekeningen hebben echter (enkel) betrekking op diverse situaties die in rood zijn weergegeven. Een (groot) deel van het complex lijkt volgens reclamant te ontbreken. Reclamant vraagt zich af of de verleende vergunning daar wellicht geen betrekking op heeft.

Reclamant verwijst verder naar het bepaalde in artikel 4.1.1., onder g van het bestemmingsplan "Binnenstad 2017". Op basis hiervan zijn functies op de verdieping toegestaan, uitsluitend overeenkomstig de aanwezige functies op de lijst die als bijlage 4 bij de regels is gevoegd. Op deze lijst worden de nieuwe adressen noch het bestaande (Munt)complex, waarop het bestreden besluit betrekking heeft, genoemd. Dat betekent volgens reclamant dat er geen functies op de verdieping toegestaan zijn als die niet reeds aanwezig waren op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Nu het hier juist gaat om de verbouwing van de verdiepingen en dit gelet op bovenstaande in strijd is met artikel 4.1.1. onderdeel g van het bestemmingsplan, kan het bestreden besluit alleen al om die reden niet in stand blijven.

Onder verwijzing naar artikel 4.5.2 van bestemmingsplan "Binnenstad 2017" (parkeren) is reclamant van mening dat niet wordt voldaan aan deze bepaling. Er wordt immers niet op eigen terrein voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid als gevolg van de hierin genoemde voorziening.

Dat in de begeleidende brief bij de omgevingsvergunning, die geen onderdeel daarvan uitmaakt, staat dat het niet mogelijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en dat het parkeren dan ook plaats dient te vinden op de daarvoor in de binnenstad beschikbare parkeerplaatsen, waarbij geldt dat de bewoners van het complex geen vergunning krijgen voor straat / plein parkeren, doet daar niets aan af.

Evenmin kan naar het oordeel van reclamant de stelling in deze brief, dat de parkeerbehoefte van deze bewoners alleen kan worden opgevangen in een van de parkeergarages en dat dit wordt vastgelegd in de te sluiten samenwerkingsovereenkomst, daartoe niet bijdragen. In dit verband wordt gewezen op de in het bestemmingsplan in artikel 4.6.7. van het geldende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid bij een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein af te wijken van het bepaalde in artikel 4.5.2, indien in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Van deze mogelijkheid heeft het college geen gebruik gemaakt.

Met betrekking tot de Aerius-berekening deelt reclamant mede dat deze enkel betrekking heeft op het in gebruik nemen en niet tevens op de aanlegfase.

Reclamant verzoekt het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen. Tevens wordt verzocht om vergoeding van de gemaakte proceskosten.

Inhoudelijke overwegingen ten aanzien van het bezwaarschrift

Verleende vergunning

In het Gemeenteblad van Weert van 27 oktober 2021, nummer 379287, is de op 20 oktober 2021 verleende vergunning bekend gemaakt. De verleende vergunning heeft betrekking op de activiteit bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De verleende vergunning heeft betrekking op het gedeeltelijk verbouwen van de verdiepingen van het Muntcomplex tot 47 appartementen. Het betreft een transformatie van een kantoorfunctie naar de functie wonen. De te realiseren appartementen zijn gelegen aan de Beekstraat 27A1 t/m 27A13, 29A1 t/m 29A8, 29B1 t/m 29B8 en het Colleplein 5, 5A t/m 5E, 7, 7A t/m 7E, 9, 9A t/m 9E.

Bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2017", vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2018 en op 23 november 2018 in werking getreden, ligt ter plaatse de bestemming 'Centrum'. Tevens geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie zeer hoog'. Voor het gebied geldt tevens de gebiedsaanduiding 'overige zone - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' en 'overige zone-kernwinkelgebied'.

Volgens artikel 4.1.1 onder f. van de regels van dit bestemmingsplan zijn de voor "Centrum" aangewezen gronden bestemd voor wonen (maar niet ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', waar wonen niet is toegestaan).

Op grond van artikel 16.1.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie zeer hoog' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht" zijn de gronden volgens artikel 20.1.1. mede bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van het stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in 'Bijlage 2 bij de regels: Inventarisatieformulieren Stads- en dorpsgezichten Weert, Gebied I - Binnenstad met uitlopers'.

De zone kernwinkelgebied betreft een aaneengesloten gebied in de binnenstad, met een hoge concentratie aan detailhandels- en horecazaken. Dit is een voetgangersgebied met aan de randen fietsenstallingen en parkeervoorzieningen. Het kernwinkelgebied bestaat uit de Markt, Muntpassage, het zuidelijk deel van de Beekstraat tot aan de ingang van de Muntpassage, Nieuwe Markt, Van Berlostraat, Meikoel, Muntpromenade en de Langstraat.

Structuurvisie Weert 2025

In het bestemmingsplan worden ook ontwikkelingen van de afgelopen planperiode meegenomen. Ten aanzien van het onderhavige bouwinitiatief overweegt het college in dit verband als volgt.

De "Structuurvisie Weert 2025" is op 11 december 2013 door de raad vastgesteld. Onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025 is de Visie op het Stadshart. Deze visie is geactualiseerd en op 12 juli 2017 door de raad vastgesteld. De visie heeft een looptijd tot en met 2025. De visie wijkt op een aantal punten af van de visie uit 2013. Daarnaast zijn ook thema's toegevoegd. In ruimtelijk-functionele zin hebben de belangrijkste wijzigingen betrekking op het creëren van ruimte voor 200 woningen, mede om functietransformatie mogelijk te maken van bijvoorbeeld kantoren naar wonen. Dit betreft nieuwe planvoornemens die nog niet bekend zijn. De voorgenomen transformatie is wel bekend en is ook opgenomen in het bestemmingsplan.

De te bouwen huurappartementen worden gerealiseerd op de verdiepingen van een gedeelte van het Muntcomplex. Het college overweegt dat in algemene zin een grote behoefte is aan huurwoningen, met name voor mensen met een urgente woningvraag, verblijfsgerechtigden en jongeren / starters. De doelgroepen hebben één ding gemeen: het zijn vaak eenpersoonshuishoudens en ze zijn op zoek naar een goedkope huurwoning, bij voorkeur dicht bij voorzieningen.

De gemeente onderzoekt daarom in samenwerking met de gemeenten in de regio en de marktpartijen (corporaties, zorgaanbieders, beleggers) hoe het aanbod kan worden vergoed. Daarnaast staat de gemeente open voor particuliere initiatieven die hierin voorzien. De corporaties hebben al aangegeven de grote vraag niet op te kunnen vangen. De gemeente ziet vooral kansen in de transformatie van (leegstaande) gebouwen in de (binnen)stad.

Het aan de orde zijnde bouwplan voldoet volledig aan het bovengenoemde beleid. Er is namelijk sprake van transformatie van een (deel van een) gebouw in het centrumgebied van de gemeente, waarbij wordt voorzien in een woningtype waar veel behoefte aan is.

Stukken bij verleende vergunning

Voor zover reclamant van oordeel is dat hij niet alle stukken behorende bij het bestreden besluit heeft ontvangen, wordt als volgt opgemerkt.

Op verzoek namens reclamant heeft het college door middel van een We Transferbericht de verleende vergunning inclusief de hierbij behorende bijlagen op 22 november 2021 toegezonden aan de gemachtigde van reclamant. Zoals uit deze stukken blijkt heeft deze vergunning betrekking op die gedeeltes van de verdiepingen van het Muntcomplex die op de bijbehorende situatietekeningen in rood zijn weergegeven. Het overige gedeelte van de verdiepingen van het complex maken geen onderdeel uit van het bestreden besluit.

Met betrekking tot dit aspect is het bezwaarschrift ongegrond.

Toetsing bouwplan

Het bouwplan is getoetst aan de bestemming "Centrum" van het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2017". Ter plaatse van de bouwlocatie is wonen toegestaan. Op de verbeelding is niet voorzien in de aanduiding "wonen uitgesloten" op grond waarvan wonen niet is toegestaan. Het realiseren van de onderhavige appartementen is binnen deze bestemming dan ook toegestaan.

Binnen de bestemming "Centrum" is naast de woonfunctie een grote verscheidenheid aan centrumfuncties, waaronder detailhandel, horeca, cultuur en dienstverlening, toegelaten. Dat in artikel 4.1.1. binnen deze bestemming ook de door reclamant onder g. van dit artikel genoemde functies op de verdieping worden toegestaan, betekent niet dat het onderhavige project, bestemd voor woondoeleinden, niet is toegestaan.

Het bouwplan voldoet ook aan de overige bouwregels. Op dit punt is er geen strijdigheid met het bestemmingsplan. In het kader van deze beslissing op bezwaar kan het bouwplan rechtstreeks worden toegestaan.

Met betrekking tot dit aspect is het bezwaarschrift ongegrond.

Parkeren

Het project voorziet in een interne verbouwing van een gedeelte van de verdiepingen van het bestaande Muntcomplex tot 47 appartementen. Gelet op de bestaande bebouwing is er geen gelegenheid voor parkeren op eigen terrein.

Op grond van artikel 4.5.2 van het bestemmingsplan "Binnenstad 2017" dient elke voorziening voldoende op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's. Hierbij dient aangesloten te worden bij de vigerende CROW-normen (publicatie 317). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

Artikel 4.6.7 van het geldende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om bij een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.5.2, indien in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder meer de uitspraak van 15 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1574), blijkt dat bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening moet worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat alleen rekening moet worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de al bestaande parkeerbehoefte vanwege het bestaande pand.

Zoals in de toelichting op het geldende bestemmingsplan is omschreven, worden bij het bepalen van de parkeerbehoefte de actuele parkeercijfers gebruikt van het CROW. Op basis daarvan is de parkeerbehoefte van de te realiseren 47 appartementen bezien en bepaald op in totaal 51,70 parkeerplaatsen (huur, appartement, midden/ goedkoop (inclusief sociale huur), matig stedelijk). Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde norm van 1,1 parkeerplaats per appartement.

In de bestaande situatie worden de te verbouwen ruimtes gebruikt als kantoorruimte (zonder baliefunctie). Uitgaande van een bvo van 3360 m² en een gemiddelde norm van 1,55 parkeerplaats per 100 m² bvo, bedraagt de parkeerbehoefte 52,10 parkeerplaatsen.

Uit voorgaande berekeningen blijkt dat er in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie sprake is van een afname van de parkeerbehoefte met 0,40 parkeerplaats. Nu bij de beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening moet worden gehouden met een toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan is er als gevolg daarvan geen tekort aan parkeerplaatsen als bedoeld in artikel 4.6.7. van de regels van het geldende bestemmingsplan. Anders dan door reclamant wordt gesteld is het dan ook niet nodig gebruik te maken van de in dit artikel opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Met betrekking tot dit aspect is het bezwaarschrift ongegrond.

Aantasting privacy en woon- en leefklimaat

Reclamant vreest voor verdere aantasting van zijn privacy en daarmee zijn woon- en leefklimaat. Hoewel deze vrees niet nader is onderbouwd, overweegt het college dat het onderhavige project is gelegen in het stedelijk gebied waar de woningen op korte afstand van elkaar liggen. Een bepaalde mate van aantasting van de privacy is in dat geval onoverkomelijk en dient als zodanig in een stedelijke omgeving geaccepteerd te worden en kan worden beschouwd als behorend tot het normale maatschappelijke risico.

Zoals reeds overwogen is er in de (binnen)stad een grote behoefte aan huurwoningen voor met name jongeren / starters. Door middel van de voorgenomen transformatie naar woningbouw, is het vanuit volkshuisvestelijke motieven wenselijk dat deze appartementen worden gerealiseerd.

Het college is van oordeel dat de door reclamant aangevoerde vrees voor aantasting van zijn privacy en woongenot, minder zwaar weegt dan het belang dat met de realisering van de geplande bouw is gemoeid. Dit geldt te meer nu de vrees in het geheel niet is gemotiveerd met relevante feiten en omstandigheden. Het project is bovendien in overeenstemming met de op grond van het bestemmingsplan toegestane functie voor woondoeleinden.

Zou er al sprake zijn van mogelijke nadelige gevolgen (die door reclamant dus niet zijn gesteld) voor zijn privacy en woongenot, dan behoeft naar de mening van het college hieraan geen doorslaggevende betekenis toegekend te worden. De ter plaatse te realiseren appartementen zijn gelegen in een binnenstedelijke omgeving en zijn - mede gelet op de omstandigheid dat sprake is van een binnenstedelijke situatie - uit stedenbouwkundig oogpunt passend in deze omgeving.

Met betrekking tot dit aspect is het bezwaarschrift ongegrond.

Aerius-berekening

Het college heeft kennis genomen van het door reclamant gestelde met betrekking tot de Aerius-berekening. Er is geen aanleiding het besluit op dit punt aan te passen.

Met betrekking tot dit aspect is het bezwaarschrift ongegrond.

Conclusie

Na afweging van alle betrokken belangen overweegt het college het besluit van 20 oktober 2021 in stand te laten.

Verzoek om vergoeding van proceskosten

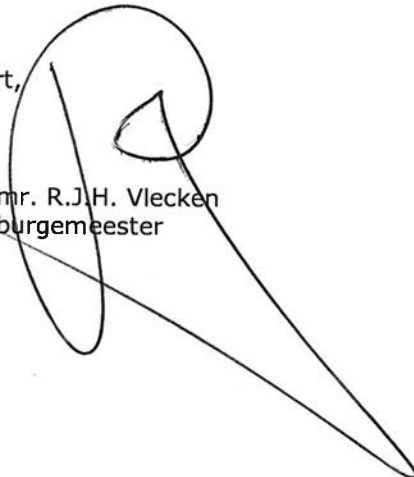
Met betrekking tot het verzoek om vergoeding van proceskosten wordt overwogen dat artikel 7:15 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat een proceskostenvergoeding uitsluitend op verzoek wordt verstrekt als het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Het bezwaarschrift bevat een verzoek de gemaakte kosten voor rechtsbijstand te vergoeden.

In de onderhavige situatie is het bezwaarschrift ongegrond. Er is geen sprake van een onrechtmatig genomen besluit. Overwogen wordt dan ook het verzoek op grond van artikel 7:15 Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 1 van het Besluit proceskosten bestuursrecht af te wijzen.

Weert, **12 APR. 2022**

Burgemeester en wethouders van Weert,


drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester