

**Aangetekend**

Stichting Achmea Rechtsbijstand  
T.a.v. dhr. mr. Ger Kranendonk  
Postbus 4116  
7320 AC Apeldoorn

Weert, 17 JAN. 2024

Onderwerp : Beslissing op bezwaar  
Ons kenmerk : Z2023-00001694

Beste meneer Kranendonk,

Bij brief van 1 augustus 2023 heeft u namens uw cliënt, [REDACTED] [REDACTED] wonende op het adres [REDACTED] in [REDACTED] (hierna: bezwaarmaker), een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is gericht tegen ons besluit van 26 juli 2023, waarbij we een omgevingsvergunning hebben verleend voor het transformeren van een shoarmazaak naar twee appartementen op het adres Kerkstraat 114 in Weert. Op 9 augustus 2023 heeft bezwaarmaker u gemachtigd om hem te vertegenwoordigen in deze zaak.

In deze brief leest u onze beslissing op het bezwaarschrift, welke overwegingen daaraan ten grondslag liggen en wat u kunt doen als u het daar niet mee eens bent.

**Besluit**

Wij hebben besloten:

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

Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

**Overwegingen**

*Procesverloop*

Bij besluit van 26 juli 2023 hebben we een omgevingsvergunning verleend voor het transformeren van een shoarmazaak naar twee appartementen op het adres Kerkstraat 114 in Weert (hierna: bestreden besluit).

Bij brief van 1 augustus 2023 heeft bezwaarmaker een bezwaarschrift tegen het bestreden besluit ingediend.

Op 2 augustus 2023 heeft bezwaarmaker bij de rechtbank Limburg een voorlopige voorziening ingediend tegen het bestreden besluit. Op 8 september 2023 heeft een zitting bij de voorzieningenrechter plaatsgevonden.

Op 14 september 2023 heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan, waarbij het verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen.

Op 20 september 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt. Het verslag maakt deel uit van de overwegingen van dit besluit.

Op 27 september 2023 is met instemming van bezwaarmaker en vergunninghouder de beslistermijn opgeschort tot en met 29 november 2023. Reden hiervoor was dat bezwaarmaker en vergunninghouder een poging hebben gedaan om er samen uit te komen. Dit is niet gelukt.

#### *Ontvankelijkheid*

Het bezwaarschrift is binnen 6 weken na de bekendmaking van het bestreden besluit ingediend en aangevuld binnen de daarvoor gegeven termijn. Ook voldoet het bezwaarschrift aan de overige door de Algemene wet bestuursrecht gestelde eisen, zodat het bezwaarschrift ontvankelijk is.

#### *Wettelijk kader*

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Ow zijn diverse wetten waaronder de Wabo en het Bouwbesluit 2012 ingetrokken. Ook zijn onze bestemmingsplannen onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van ons Omgevingsplan.

Op grond van artikel 4.3, onder a van de Invoeringswet Omgevingswet dienen wij het bezwaarschrift te behandelen volgens het oude recht. Dit betekent dat we in de heroverweging toetsen aan de bepalingen uit de Wabo, het Bouwbesluit 2012 en het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019', die in deze bezwaarprocedure van belang zijn.

#### *Heroverweging*

Op grondslag van het ingediende bezwaar vindt hieronder een heroverweging van het bestreden besluit plaats.

Bezwaarmaker geeft aan dat in het bestreden besluit wordt gesproken over drie appartementen, die zich zouden moeten bevinden op de eerste verdieping en op de zolder. Volgens bezwaarmaker zijn deze gerealiseerd zonder de benodigde vergunningen en voldoen ze niet aan de regels voor appartementen.

Ook maakt bezwaarmaker zich zorgen over de leefbaarheid en veiligheid van de bewoners van het pand en de omgeving. Hij heeft geluidsoverlast door het grote aantal mensen dat op de eerste verdieping en op zolder woont. Hij geeft aan dat hij 5 jaar lang prettig heeft kunnen wonen, omdat er maar drie mensen woonden in het gehele pand. Nu is het aantal mensen echter veel meer geworden. Daarnaast vindt bezwaarmaker het menonwaardig dat er nu zo veel mensen op een kleine ruimte leven in het pand.

Wij reageren hierop als volgt. Het bestreden besluit ziet enkel op de begane grond van het pand, en niet op de eerste verdieping en de zolder. De bezwaren die betrekking hebben op de eerste verdieping en de zolder vallen buiten de omvang van deze bezwaarprocedure. Het college laat deze gronden daarom buiten beschouwing.

Bezwaarmaker geeft vervolgens aan dat er sprake is van 5 individuele adressen (ofwel appartementen) in het pand. Het pand leent zich volgens hem niet voor zo veel appartementen vanuit bouwtechnisch oogpunt. Het gaat dan om de houten tussenvloeren en de weinige tot geen akoestische isolatie met aangrenzend pand op zowel lucht als mechanisch vlak. Tijdens de hoorzitting heeft bezwaarmaker dit punt verder toegelicht. Volgens bezwaarmaker heeft vergunninghouder het pand voortdurend verbouwd zonder inschakeling van professionele bouwkundigen. Deze werkzaamheden hebben volgens hem de constructieve veiligheid van het pand ernstig aangetast en dat zorgt dan weer voor schade aan zijn pand. Het gebouw werd oorspronkelijk door houten balken en vloeren stabiel gehouden, maar is nu zeer zwaar belast door de door vergunninghouder aangebrachte cementvloeren. Door het bouwplan uit te voeren zal het pand van bezwaarmaker volgens hem onherstelbaar beschadigd worden. Dit heeft hij ook van deskundigen mondeling begrepen, maar er is, gelet op de drukte in de bouw, niemand beschikbaar om op korte termijn schriftelijk een rapport uit te brengen. Volgens bezwaarmaker beoogt het Bouwbesluit 2012 dat aan de minimale constructieve veiligheidseisen wordt voldaan. Dit is niet gegarandeerd nu het college onvoldoende rekenschap heeft gehouden met de feitelijke situatie bij het beoordelen van de aanvraag. Deze feitelijke situatie houdt tevens in dat vergunninghouder op de bovenverdieping van het pand tot wel 20 arbeidsmigranten tegelijkertijd huisvest, wat door het college ook niet is meegenomen in de beoordeling van de veiligheid. Dit heeft volgens bezwaarmaker echter wel gevolgen voor het gebruik en de verbouwing van de benedenverdieping.

We overwegen als volgt. Het bestreden besluit betreft een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'.

*Activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'*  
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' (hierna: het bestemmingsplan). Op de locatie van het bouwplan gelden de enkelbestemming 'Centrum', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog', functieaanduiding 'horeca van categorie 1' en gebiedsaanduiding 'overige zone — gemeentelijk stads- en dorpsgezicht'.

Het bouwplan van vergunninghouder is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan, aangezien de begane grond van het pand (voormalige shoarmazaak) wordt gesplitst tot twee appartementen. Volgens artikel 8.2.2, sub d onder 1 van het bestemmingsplan zijn niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

We hebben in het bestreden besluit gebruik gemaakt van onze afwijkingsbevoegdheid om op dit punt van het bestemmingsplan af te wijken en de omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.1, eerste lid, onder a en c in samenhang met artikel 2.12,

eerste lid, onder a, sub 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

We stellen allereerst vast dat de gronden van het bezwaar alleen zien op de activiteit 'bouwen' en niet op de activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'. We gaan er dus vanuit dat de strijdigheid met het bestemmingsplan en onze bevoegdheid om daarvan af te wijken met een omgevingsvergunning geen onderdeel van het geschil zijn in deze bezwaarprocedure. We constateren daarnaast op dit punt geen gebreken in het bestreden besluit en laten de verdere heroverweging van het bestreden besluit op dit punt achterwege.

#### *Activiteit 'bouwen' en de constructieve veiligheid*

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wabo wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, de omgevingsvergunning geweigerd indien 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. Deze algemene maatregel van bestuur betreft het Bouwbesluit 2012.

Tijdens het behandelen van de aanvraag is beoordeeld of de aanvraag en de daarbij aangeleverde bescheiden het voor ons aannemelijk maken dat de activiteit voldoet aan de bouwschriften van het Bouwbesluit 2012. Dit is een 'aannemelijkheidstoets'. Er hoeft dus niet te zijn aangetoond dat aan het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

Bij de vergunningaanvraag zijn onder andere de volgende gegevens en bescheiden verstrekt: een technische datasheet van Kegro Deuren, een ruimtelijke motivering, een rapport van een Bouwbesluittoets, een Statische berekening, een Aerius-berekening (stikstof), overzichtstekeningen, een tekening bouwbesluit 2012, een tekening brandveiligheid, een constructieoverzicht, situatietekeningen en een slooptekening. Deze gegevens zijn voldoende om te kunnen toetsen aan het Bouwbesluit 2012 en om op basis daarvan het bestreden besluit te kunnen nemen. Uit de stukken blijkt dat het aannemelijk is dat aan het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan. Zo staat in het rapport van het Bouwbesluittoets dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 op de onderdelen bruikbaarheid, daglicht, luchtverversing en spuivoorziening.

Daarbij zijn in het bestreden besluit de volgende voorschriften opgenomen: uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen technische gegevens van het definitieve ventilatiesysteem ter goedkeuring te worden ingediend; voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een controle van de uitgangspunten voor de fundering middels een (hand)sondering te worden uitgevoerd in overleg met de hoofdconstructeur; gegevens van die controle dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang bouwwerkzaamheden te worden ingediend; uiterlijk 3 weken voor aanvang van de

bouwwerkzaamheden dienen werkplaatstekeningen van de staalconstructie conform opgave leverancier ter goedkeuring te worden ingediend; uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen productinformatiebladen van de toegepaste materialen voor constructieonderdelen, vloeren, dak, etc. (brandvoortplantingsklasse, rookproductie, etc.) te worden ingediend.

We zijn van oordeel dat we ons terecht op het standpunt mochten stellen dat aannemelijk is dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012.

Daarnaast heeft bezwaarmaker zijn stelling dat het bouwplan niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012 onvoldoende onderbouwd. Hij heeft geen ondersteunende documenten overlegd waaruit blijkt dat niet voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012, terwijl bij de aanvraag meerdere onderzoeken zijn overlegd. Bezwaarmaker heeft daarover aangegeven dat dit niet van hem verwacht kon worden, omdat op korte termijn geen deskundige beschikbaar zou zijn om een schriftelijke onderbouwing te leveren. Het college volgt deze redenering niet. Bezwaarmaker heeft aangegeven dat de scheuren in het pand al meerdere jaren aanwezig zouden zijn. Ook de cementvloer zou al enige tijd aanwezig zijn. Bezwaarmaker heeft dus voldoende tijd gehad om deskundigen te raadplegen.

### **Conclusie**

De heroverweging geeft geen aanleiding tot herroeping van het bestreden besluit. Wij laten daarom het bestreden besluit in stand.

### **Bent u het niet eens met dit besluit?**

Dan kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Limburg. Zorg er in ieder geval voor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de datum van verzending van deze brief. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroepschrift niet meer kan behandelen.

U stuurt uw beroepschrift met een brief naar:

Rechtbank Limburg - Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ ROERMOND

En digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepschrift in behandeling is. Als u dit niet wilt, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft, dan kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg.

U stuurt uw verzoekschrift met een brief naar: De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg - Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ ROERMOND


En digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek  
gemeentesecretaris



mr. R.J.H Vlesken  
burgemeester

Bijlage: verslag van de hoorzitting