

Omgevingsvergunning voor de activiteit gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht art. 2.1 lid 1 sub c).

Nummer: HZ-2011-0373

Aanvraag

Op 13 oktober 2011 is het verzoek ontvangen van Zwaans Advies Project Management, Zandstraat 11, 5374 NA Schaijk, ingediend namens Leons ATB hoek Schaijk, 't Steenwerk 14, 5371 LA Ravenstein, om afgifte van een omgevingsvergunning voor de activiteit gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan, voor het vestigen van een indoor BMX- en mountainbikebaan binnen de bestaande bedrijfsruimten op de locatie Hoekstraat 21 te Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C nr. 5053

Beoordeling

De aanvraag voldoet aan de krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gestelde indieningsvereisten en is daarmee ontvankelijk. Op grond van artikel 2.4 jo. artikel 2.5 lid 2 Wabo zijn wij bevoegd te beslissen op de ingediende aanvraag.

Het plan is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan Kom Schaijk 2004 aangezien de geldende bestemming 'bedrijfsdoeleinden' geen gebruik voor recreatieve doeleinden/sport toestaan. Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo kan aan het plan worden meegewerkt in het geval de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij dit besluit is een gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin is beschreven dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing bevat een afweging van de planologisch relevante aspecten die bij het project betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied. Enkele aspecten uit de ruimtelijke onderbouwing komen naar voren:

- Parkeren:

Op 14 februari 2012 zijn de parkeernormen Landerd 2012 vastgesteld. Uitgaande van de normering voor een sporthal bedraagt de norm 2 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. De bedrijfsruimten waar het hier om gaat meten in totaal 2081 m². Dit resulteert in een norm van 42 parkeerplaatsen. Hieraan wordt ruim voldaan. Het plan gaat uit van 60 parkeerplaatsen op eigen terrein. Van enkele plaatsen kan worden gezegd dat die moeilijk bruikbaar zijn maar dit neemt niet weg dat aan de norm voldaan wordt. Volgens berekening van aanvrager wordt de hal op een dag gedurende 2 perioden van 3 uur gebruikt. Maximaal 24 sporters per periode. Tijdens de wisselmomenten zijn dan ook maximaal 48 parkeerplaatsen nodig. De bedrijfsvoerder heeft 1 parkeerplaats nodig. De resterende 11 parkeerplaatsen zijn voor bezoekers.

- Recreatie en Toerisme:

Het initiatief is een goede aanvulling voor het recreatief aanbod van Landerd. Het past prima bij het (beoogde) toeristisch product van Landerd. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing ook wordt aangegeven is een van de uitwerkingslijnen voor recreatie & toerisme Landerd 'sportief Landerd' en daar past dit prima in.

Er zijn weinig tot geen recreatieve slechtweervoorzieningen in Landerd en omgeving. Ook het feit dat men er individueel, buiten groepsverband terecht kan, is een positief punt. Het bestaande dagrecreatieve aanbod is alleen op groepen ingesteld.

- Geluid:

Een akoestisch onderzoek is aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Het onderzoek geeft inzicht in de gevolgen van geluidbelasting voor het woon- en leefklimaat. Het geluid wordt beperkt tot voertuigbewegingen. De conclusie van het onderzoek is dat de toekomstige situatie voldoet aan de beoordelingsaspecten van het Activiteitenbesluit. Ten opzichte van het keukencentrum dat voorheen hier gevestigd was brengt de fietshal minder geluid teweeg. In dit opzicht is, akoestisch gezien, sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Volgens artikel 3.10 Wabo dient het verzoek te worden afgehandeld op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In het kader van het wettelijk vooroverleg hebben zowel Gedeputeerde Staten (reactie 28-2-2012) als het Waterschap Aa en Maas (reactie 19-3-2012) aangegeven in te stemmen met het project.

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft het ontwerpbesluit voor iedereen ter inzage gelegen met ingang van 18 juni 2012 tot en met 29 juli 2012 en is iedereen de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Afweging zienswijzen

Op 23 juli 2012 heeft mevrouw J.H. van Haarlem (hierna: indiener) - eigenaresse van het naastgelegen perceel aan de Hoekstraat 27 - zienswijzen ingediend. Zakelijk weergegeven luiden de zienswijzen als volgt:

1. Indiener vindt het niet passend dat een bedrijf in strijd met het huidige bestemmingsplan grenzend aan haar woonperceel zal worden gerealiseerd en stelt planschade te zullen lijden;
2. Voorts stelt indiener dat zij geluidshinder zal ondervinden van de parkeerplaats die direct aan uw perceel wordt gerealiseerd;
3. Indiener stelt ten slotte dat over de gehele lengte van haar perceel een erfafscheiding in de vorm van een muur gebouwd dient te worden.

Ad. 1 Op grond van het bestemmingsplan 'Kom- Schaik 2004' heeft de grond aan de Hoekstraat 21 te Schaik de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Het is dan ook direct op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk voor bedrijven zich ter plaatse te vestigen. De bestemming hoeft niet te worden gewijzigd als gevolg van de vestiging van de indoorbaan, aangezien de indoorbaan slechts een specifieke vorm van bedrijvigheid is. Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt een functie aanduiding 'Sportcentrum' toegestaan. Indiener geeft niet aan waarom zij meer overlast zal ondervinden van het gebruik als 'Sportcentrum' boven hetgeen reeds mogelijk is binnen de bestemming, te weten: industriële en ambachtelijke verzorgende bedrijven/inrichtingen in de milieucategorie 1 en 2, groothandelsbedrijven en groothandelsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 en administratieve dienstverlening ondergeschikt aan de hiervoor genoemde categorieën. Indiener is nu reeds woonachtig in een gemengd gebied van wonen en

bedrijvigheid. Bovendien wordt de indoorbaan gerealiseerd binnen de bestaande bedrijfsbebouwing. De omgevingsvergunning biedt geen extra bouw mogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan. Indiener wordt daardoor dan ook niet beperkt in haar rechten of mogelijkheden.

Indien indiener toch meent planschade te lijden, kan zij hiertoe, nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, separaat een onderbouwd planschadeverzoek indienen.

Ad. 2 Reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van parkeervoorzieningen grenzend aan het perceel Hoekstraat 27 te Schaik toegestaan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat wanneer de toekomstige geluidssituatie wordt vergeleken met de situatie van het vroegere gebruik (keukencentrum en doe-het-zelf winkel), er duidelijk sprake is van een afname van de geluidbelasting. In de tijd dat het pand dienst deed als keukencentrum en doe-het-zelf winkel was er sprake van meer af- en aanvoerbewegingen, waaronder enkele van zware vrachtwagens. Daarnaast is het pand in de toekomstige situatie minder uren in gebruik, in de zin van het aantal uren per dag en het aantal dagen per jaar. Er is dan ook sprake van een verbetering van het akoestisch leefklimaat voor de omgeving.

Ad. 3 De uitkomsten van de in het kader van de ruimtelijke onderbouwing verrichtte onderzoeken blijven binnen de toegestane normen en leiden dan ook niet tot de noodzaak om maatregelen te treffen. Wij kunnen slechts besluiten op de ingediende aanvraag. Buiten het feit dat hier geen enkele aanleiding is voor het nemen van maatregelen, kunnen wij aanvrager niet verplichten tot het oprichten van een muur.

Gelet op het vorenstaande leiden de ingediende zienswijzen niet tot een wijziging ten opzichte van ons voornemen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en aan het Waterschap. De Inspectie VROM heeft eerder kenbaar gemaakt in het algemeen niet meer te zullen reageren op een verzoek om vooroverleg. Dit gebeurt slechts in het geval dat rijksbelangen in het geding zijn. Zowel Gedeputeerde Staten als het Waterschap hebben aangegeven in te stemmen met het project.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor dient de gemeenteraad te verklaren tegen dit project geen bedenkingen te hebben alvorens een vergunning kan worden verleend. Met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 6.5 lid 3 Bor heeft de gemeenteraad van Landerd bij besluit van 15 december 2011 bepaald dat deze verklaring niet vereist is bij de toepassing van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo mits de beoogde activiteit:

- niet in strijd is met een door de raad vastgestelde structuurvisie en in het desbetreffende geval overeenstemt met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- voldoet aan een eventueel in voorbereiding genomen bestemmingsplan
- niet in strijd is met de provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening en de provinciale verordening ruimte.

Wanneer drie of meer raadsleden aan de griffier de wens daartoe te kennen geven vraagt het college de verklaring van geen bedenkingen een de raad en besluit de raad in individuele gevallen over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen naar aanleiding van een (principe)verzoek, in afwijking van de hiervoor aangewezen categorieën van gevallen. Op 4 januari 2012 is dit plan aan de raadsleden voorgelegd.

Niemand heeft gevraagd de zaak voor een verklaring van geen bedenkingen voor te leggen aan de raad. Een verklaring van geen bedenkingen is niet nodig.

Besluit

Wij besluiten aan Leons ATB hoek Schaijk, 't Steenwerk 14, 5371 LA Ravenstein, omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo voor de activiteit gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan, voor het vestigen van een indoor BMX- en mountainbikebaan binnen de bestaande bedrijfsruimten op de locatie Hoekstraat 21 te Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C nr. 5053 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekeningen en ruimtelijke onderbouwing.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. het parkeerterrein wordt ingericht zoals op de bij dit besluit behorende overzichtstekening is aangegeven;
2. de parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

Leges

Leges toepassen uitgebreide voorbereidingsprocedure € 4.181,10

Totaal € 4.181,10

Landerd, 28 augustus 2012

Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

W.C. Doorn-van der Houwen

Afschrift aan (ex Bor 6.13): GS, inspectie VROM

Inwerkingtreding beschikking en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld.

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden binnen zes weken na de dag van bekendmaking daarvan. Beroep kan worden ingesteld door het indienen van een beroepschrift bij de Rechtbank, sector Bestuursrecht te 's-Hertogenbosch, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het instellen van beroep betekent niet dat de inwerkingtreding van deze beschikking wordt opgeschort. Degene die beroep heeft ingesteld kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank omwille van een spoedeisend belang om opschorting vragen. Wanneer een dergelijk verzoek is ingediend treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het is mogelijk digitaal beroep in te stellen bij de Rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.