

datum: 15 november 2011

uw brief van: 23 juni 2011

doorkiesnr.: 077-4779585

bijlage:

ons kenmerk: 11/0035614

uw kenmerk:

Behandeld door: S. Philipsen

onderwerp: Zienswijze tegen ontwerp-projectbesluit en ontwerp-bouwvergunning in verband met oprichten van een winkel- en appartementencomplex aan de Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat ong. te Grubbenvorst

Geachte

In uw brief van 23 juni 2011 heeft u namens < >

een zienswijze ingediend tegen ons voornemen om een projectbesluit te nemen en bouwvergunning te verlenen voor het oprichten van een winkel- en appartementencomplex aan de Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat ong. te Grubbenvorst.

In deze brief reageren wij op uw zienswijze. Wij zullen hiervoor de door u aangehouden indeling aanhouden. Daarnaast zal aan voornoemde personen worden gerefereerd als 'zienswijze-indieners'.

Voorgeschiedenis procedureel

Punten 1 tot en met 19

In punten 1 tot en met 19 van de zienswijze hebt u een weergave gegeven van de procedurele voorgeschiedenis, zoals die door zienswijze-indieners wordt gezien.

Reactie gemeente

1. In 2005 is een eerste visie opgesteld voor de beoogde ontwikkeling van het centrum van Grubbenvorst. Directe aanleiding voor het maken van deze visie was de verplaatsing van de supermarkt Jan Linders van "De Zumpel" naar de "Boerenbondlocatie".
2. Na het aantreden van het nieuwe college van burgemeester en wethouders in 2006 zijn er gesprekken opgestart om de nadere invulling van het openbare gebied binnen het centrum op te pakken. Tijdens de gesprekken met de vertegenwoordigers van de dorpsraad bleek al gauw dat in de beleving van de dorpsraad er geen sprake was van overeenstemming en er op zijn minst vraagtekens waren over de keuze van de locatie waar Jan Linders naar verplaatst zou moeten worden.

3. Het college heeft toen besloten om in overleg met een werkgroep, ingesteld door de dorpsraad, een nader onderzoek te doen naar de kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden, de verplaatsingsmogelijkheden en de effecten van in totaal 5 verschillende locaties op de economische vitaliteit van het centrum.
4. Dit heeft geleid tot het besluit van het college van 25 september 2007 om in te stemmen met de locatie "Rabobank" als potentiële locatie voor een kwalitatieve en kwantitatieve goede supermarkt. Dit besluit is, na consultering van de dorpsraad, in de openbare dorpsraadvergadering van 15 oktober 2007 gepresenteerd.
5. De commissie Ruimte is vervolgens geïnformeerd en kon zich hierin vinden.
6. Hierna is door SAB Eindhoven een eerste stedenbouwkundige schets voor de Kloosterstraat opgesteld.
7. Verder zijn medio 2007 twee panden verworven, te weten De Zumpel 1 en Kloosterstraat 74. In 2011 heeft tevens de eigendomsoverdracht van het oude Rabobank-complex en een gedeelte van het perceel voor De Baersdonck (eigendom van Stichting Dichterbij) plaatsgevonden.
8. Deze voorgeschiedenis heeft ertoe geleid dat er door Suyderland Ontwikkeling BV te Doenrade nieuwbouwplannen zijn ontwikkeld voor de locatie "Rabobank".
9. Tijdens de planinitiatief- en voorbereidingsfase, en dus voorafgaand aan het indienen van een aanvraag voor een bouwvergunning, is door Suyderland Ontwikkeling BV met alle direct omwonenden contact gezocht om eventuele bezwaren of zorgen te bekijken en daarvoor een oplossing te zoeken en deze in de plannen te verwerken.
10. Op 10 juni 2009 heeft Suyderland Ontwikkeling BV een open informatieavond voor de Grubbenvorster gemeenschap georganiseerd waarin de schetsplannen zijn toegelicht.
11. Op 15 oktober 2009 heeft Suyderland Ontwikkeling BV ter attentie van < ... > , en zienswijze-indiener, een brief gestuurd met een uitleg over de voortgang van de plannen en de vraag om met elkaar in contact te komen om eventuele bezwaren en zorgen te bespreken. Hierop is geen reactie gekomen.
12. Op 17 november 2009 is via email opnieuw contact gezocht met < ... > tevens zienswijze-indiener, met de intentie om de plannen door te spreken en eventuele bezwaren en zorgen te bespreken alvorens de aanvraag voor een bouwvergunning werd ingediend. Hierop is ook geen reactie gekomen.
13. In februari 2010 zijn alle buurtbewoners via een persoonlijke brief door Suyderland Ontwikkeling BV uitgenodigd voor een info-avond op 10 februari 2010.
14. Op 6 februari 2010 is < ... > zoals hiervoor genoemd via email uitgenodigd voor de info-avond op 10 februari 2010 waarin de vorderingen van het project zouden worden toegelicht. Tevens is hierin aangegeven, dat de woning op de Julianastraat 2 geen onderdeel is van het plan. Daarnaast is opnieuw verzocht om met elkaar in contact te komen en een afspraak in te plannen, zodat de planning van het nieuwbouwproject kon worden besproken om er zodoende voor te zorgen dat de reële bouwverlast voor de familie zoveel als mogelijk kan worden beperkt. Hierop is wederom geen reactie gekomen.
15. Op 10 februari 2010 heeft de hiervoor genoemde info-avond plaatsgevonden. Volgens de presentielijst was van de zienswijze-indieners niemand aanwezig.

16. Op 18 maart 2010 heeft Suyderland Ontwikkeling BV telefonisch contact gezocht met < ... > als genoemd onder punt 12 om wederom te proberen om vóór het indienen van de aanvraag voor een bouwvergunning met elkaar in contact te komen en de plannen toe te lichten. De < ... > heeft aangegeven, dat de familie dit niet wenst en pas wil reageren nadat de aanvraag voor de bouwvergunning is ingediend.
17. Op 18 maart 2010 heeft Suyderland Ontwikkeling BV per email de inhoud van het telefoongesprek met < ... > voornoemd bevestigd. Tevens is daarin aangegeven dat men het betreurt dat de familie op geen enkele wijze geïnformeerd wenst te worden over de nieuwbouwplannen gedurende de planvorming. Daarnaast is aangegeven dat de aanvraag bouwvergunning naar verwachting op korte termijn zal worden ingediend bij de gemeente.
18. In maart 2010 is een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend door Suyderland Ontwikkeling BV voor het oprichten van een winkel- en appartementencomplex met 17 appartementen op de locatie Julianastraat-Kloosterstraat-De Zumpel te Grubbenvorst. De gemeente heeft deze aanvraag op 26 maart 2010 ontvangen.
19. Omdat de aanvraag niet binnen het geldende bestemmingsplan paste, is door de gemeente een bestemmingsplanprocedure opgestart om het plan mogelijk te maken.
20. Het ontwerp bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" is op 12 april 2010 ter inzage gelegd.
21. Op 17 mei 2010 heeft de gemeente van zienswijze-indieners een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ontvangen. De indieners van een zienswijze zijn door de gemeente uitgenodigd om op 21 juni 2010 hun zienswijze mondeling toe te lichten. Zienswijze-indieners zijn niet ingegaan op deze uitnodiging.
22. Het bestemmingsplan is vervolgens op 20 juli 2010 (naar aanleiding van de zienswijze) gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Tijdens deze raadsvergadering waren zienswijze-indieners wel aanwezig en is door hen kenbaar gemaakt dat zij bezwaren hebben tegen de locatie van het bouwplan.
23. Op 24 augustus 2010 ontving de gemeente van de Raad van State het bericht dat er namens < ... > en anderen beroep was aangetekend tegen het bestemmingsplan en dat er tevens een voorlopige voorziening was aangevraagd.
24. Op 24 december 2010 heeft de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening afgewezen, waarna het bestemmingsplan in werking is getreden.
25. Bij besluit van 30 december 2010 heeft de gemeente de aangevraagde reguliere bouwvergunning aan Suyderland Ontwikkeling BV verleend.
26. Bij brief van 7 februari 2011 hebben zienswijze-indieners bezwaar aangetekend tegen de verleende bouwvergunning. De gemeente heeft dit bezwaar op 9 februari 2011 ontvangen.
27. Bij brief van 29 maart 2011 heeft de gemeente zienswijze-indieners laten weten dat ze erkent dat het bouwplan op punten strijdig is met het bestemmingsplan en dat dit het gevolg is van de aanpassingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Tevens geeft zij aan dat daarom is besloten om de aanvraag om bouwvergunning tevens aan te merken als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast geeft zij aan dat het college voornemens is om gefaseerd te beslissen op het bezwaarschrift door het bezwaarschrift gedeeltelijk gegrond te verklaren. Het primaire besluit (de bouwvergunning) zal worden herroepen en de projectbesluit-procedure zal worden opgestart. Daarnaast stelt zij voor om het bezwaar zonder

hoorzitting af te doen. Dit voorstel is afgestemd met de voorzitter van de Commissie voor de behandeling van bezwaarschriften en klachten. Bezwaarmakers kunnen vóór 5 april 2011 aangeven of zij daarmee kunnen instemmen. Indien dat niet het geval is, zal toch een hoorzitting worden ingepland.

28. Bij brief van 4 april 2011, door de gemeente op 6 april 2011 ontvangen, laten zienswijze-indieners weten dat zij toch gebruik willen maken van de mogelijkheid om gehoord te worden.
29. Naar aanleiding van voornoemde brief is diverse malen getracht om een hoorzitting te plannen. In eerste instantie is op 10 mei 2011 een hoorzitting gepland. Zienswijze-indieners hebben aangegeven op deze datum niet te kunnen komen. Daarna is een zitting gepland op 24 mei 2011. Zienswijze-indieners hebben verzocht om deze hoorzitting te verplaatsen, omdat inmiddels het ontwerp-projectbesluit ter inzage was gelegd. Daarna is een zitting gepland op 5 juli 2011. Omdat de gemachtigde van de zienswijze-indieners dan vakantie had, kon ook deze zitting geen doorgang vinden. Vervolgens is aangegeven, dat op basis van de planning van de commissie, de laatste mogelijkheid voor het houden van een hoorzitting 21 juni 2011 was. Door de gemachtigde van zienswijze-indieners is toen aangegeven dat hij in dat geval geen gebruik wilde maken van de hoorzitting, omdat hij dan weinig toe te voegen had aan de stukken die hij op dat moment had ingediend en een hoorzitting voor hem dus geen zin had. Omdat de gemeente in beginsel ook geen behoefte had aan een hoorzitting heeft de commissie het bezwaar zonder hoorzitting afgedaan.
30. Op 20 mei 2011 is het ontwerp-projectbesluit en het ontwerp-besluit tot verlening van reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een winkel- en appartementencomplex aan De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat ong. te Grubbenvorst voor 6 weken ter inzage gelegd. Zienswijze-indieners zijn hierover bij brief van 20 mei 2011 geïnformeerd.
31. Door zienswijze-indieners is op 20 mei 2011 via mail aan de gemeente aangegeven dat zij (zonder daar door de gemeente op gewezen te zijn) via de website van de gemeente kennis hadden moeten nemen van de inzage van de ontwerp-besluiten en dat zij deze handelswijze zeer onbehoorlijk, klachtwaardig en juridisch onjuist vonden. Tevens is verzocht om de stukken behorende bij de ontwerp-besluiten toe te sturen.
32. De gemeente heeft in eerste instantie aangegeven, dat de stukken op het gemeentehuis konden worden ingezien en dat voor het opsturen van kopieën leges in rekening gebracht zouden worden. Voortschrijdend inzicht heeft de gemeente later doen constateren, dat zienswijze-indieners vanwege het ingediende bezwaar de stukken kosteloos zouden hebben kunnen ontvangen via de Commissie voor de behandeling van de bezwaarschriften. Om die reden heeft zij op 31 mei 2011 alsnog alle stukken kosteloos aan zienswijze-indieners doen toekomen.
33. Op 23 juni 2011 heeft de gemeente van de gemachtigde van zienswijze-indieners een zienswijze tegen het ontwerp-projectbesluit en het ontwerp-besluit tot verlening van een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een winkel- en appartementencomplex aan De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat ong. te Grubbenvorst ontvangen.

Procedurale bezwaren

Punten 20 tot en met 22

20. Allereerst willen wij (met het oog op de lopende bezwaarschriftprocedure) opmerken dat de gemeente onzorgvuldig en onbehoorlijk heeft gehandeld door geheel buiten de bezwaarschriftprocedure en buiten ons om een projectbesluitprocedure te starten.

21. De gemeente had ons vooraf via een hoorzitting in de gelegenheid moeten stellen om onze reactie hierover te geven.

22. Het is wel weer tekenend voor de vooringenomen houding van de gemeente zoals we die al op zoveel punten eerder hebben geconstateerd en benoemd (zie onze stukken die we bij de Raad van State hebben ingebracht).

Reactie gemeente

De projectbesluitprocedure dient in samenhang met de bezwaarschriftprocedure te worden gezien. De gemeente heeft geconstateerd dat (tenminste) een deel van de aangevoerde gronden in het bezwaar gegrond zijn. Zij kan echter niet volstaan met het al dan niet gedeeltelijk gegrond verklaren van het bezwaar, maar dient tevens een beslissing op bezwaar te nemen. Deze beslissing op bezwaar wordt gevormd door het projectbesluit en de reguliere bouwvergunning. Anders gezegd: er is sprake van een beslissing op bezwaar inhoudende een projectbesluit en reguliere bouwvergunning. De projectbesluitprocedure vormt dus onderdeel van de beslissing op bezwaar en is dus niet buiten deze procedure om doorlopen. In casu was de gemeente overigens wettelijk gezien verplicht om haar bevoegdheid/plicht in te vullen door het nemen van een projectbesluit met reguliere bouwvergunning. De aanvraag om reguliere bouwvergunning moet immers tevens als verzoek om een projectbesluit te nemen worden aangemerkt, indien deze in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 46, lid 3, sub b Woningwet).

De gemeente heeft bovendien zienswijze-indieners bij schrijven van 29 maart 2011 geïnformeerd over haar voornemen om de bouwvergunning te herroepen en een projectbesluitprocedure op te starten. Daarnaast heeft zij zienswijze-indieners diverse malen in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord. Zienswijze-indieners hebben uiteindelijk zelf geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden. Het gegeven dat ondertussen de projectbesluitprocedure reeds was opgestart doet daar niet aan af. Immers, zienswijze-indieners kunnen de bevoegdheid / plicht van de gemeente om naar aanleiding van een bezwaarschriftenprocedure een beslissing op bezwaar te nemen en de manier waarop zij dat doet niet voor haar invullen. Dat is aan de gemeente zelf.

Punt 23

23. Daarnaast vinden wij (met het oog op de lopende bezwaarschriftprocedure) dat de gemeente onbehoorlijk heeft gehandeld door ons niet uit eigen beweging een kopie van de stukken, die ter inzage lagen, toe te sturen (en met name de gewijzigde bouwtekeningen want die waren niet via internet te raadplegen).

Reactie gemeente

De gemeente heeft inderdaad niet uit eigen beweging een kopie van de stukken, die ter inzage lagen, toegestuurd aan zienswijze-indieners. De stukken lagen namelijk op het gemeentehuis voor een ieder ter inzage. Tevens waren de onderdelen, die betrekking hadden op het projectbesluit via het internet raadpleegbaar. De gemeente was en is de mening toegedaan, dat zij daarmee voldeed aan haar informatieplicht op grond van artikel 3.11 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht. Daarnaast heeft de gemeente bij schrijven van 20 mei 2011 zienswijze-indieners geïnformeerd over de ter inzage legging.

Punten 24 en 25

24. Zoals wij de gemeente al in onze mail van 20 mei 2011 hebben laten weten, zijn wij van mening dat het de gemeente niet is toegestaan om in overleg met de vergunninghouder (Suyderland) en geheel buiten ons en de bezwaarschriftprocedure om een projectbesluitprocedure te starten (waarbij het bouwplan inhoudelijk ook nog eens gewijzigd was ten opzichte van de verleende bouwvergunning).

25. Hierbij is van belang dat er geen "open aanvraag" ligt ten aanzien waarvan besluitvorming moet plaatsvinden. Er is namelijk sprake van een eindbeslissing (een verleende bouwvergunning in primo) waartegen een bezwaarschriftprocedure loopt.

Reactie gemeente

Zoals reeds aangegeven in de reactie op de punten 20 tot en met 22 moet de projectbesluitprocedure in samenhang met de beslissing op bezwaar worden gezien. De gemeente heeft geconstateerd dat het bezwaar (tenminste) gedeeltelijk gegrond verklaard moet worden en dat een beslissing op bezwaar genomen moet worden. De gemeente is vrij in de wijze waarop zij haar bevoegdheid/plicht tot het nemen van een beslissing op bezwaar uitvoert. Afstemming met belanghebbenden is daarin niet noodzakelijk. In casu was de gemeente wettelijk gezien verplicht om haar bevoegdheid/plicht in te vullen door het nemen van een projectbesluit met reguliere bouwvergunning. De aanvraag om reguliere bouwvergunning moet immers tevens als verzoek om een projectbesluit te nemen worden aangemerkt, indien deze in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 46, lid 3, sub b Woningwet). De te nemen beslissing op bezwaar wordt dan ook gevormd door het onderhavige projectbesluit en besluit tot verlening van reguliere bouwvergunning. De vergunninghouder is betrokken bij de procedure vanwege het aanreiken van de voor de procedure noodzakelijke stukken, zoals de ruimtelijke onderbouwing en dergelijke.

Punt 26

26. De gemeente heeft (voorafgaand aan de ter inzage legging van de ontwerp-besluiten) het bezwaarschrift ook niet gedeeltelijk gegrond verklaard en de bouwvergunning herroepen, zoals haar bedoeling was (zie haar brief van 29 maart 2011).

Reactie gemeente

De gemeente erkent dat zij niet gefaseerd heeft beslist terwijl dat wel eerst haar intentie was. Het (gedeeltelijk) gegrond verklaren van het bezwaarschrift en het nemen van een beslissing op bezwaar in de vorm van een projectbesluit en besluit tot verlening van reguliere bouwvergunning worden nu echter gelijktijdig gedaan. De gemeente acht het mogelijk om op die manier een beslissing op bezwaar inhoudende een projectbesluit en reguliere bouwvergunning te nemen. Hoewel dit ingaat tegen haar voornemen om gefaseerd te beslissen, acht zij dit overigens niet bezwaarlijk, omdat de belangen van zienswijze-indieners hierdoor niet worden geschaad. Zij worden hierdoor immers niet beperkt in hun bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

Punt 27

27. Ook van belang is dat er geen sprake is van een art. 6:18 en 6:19 Awb situatie.

Reactie gemeente

Er is inderdaad geen sprake van een intrekking of wijziging van het besluit. Er is sprake van het nemen van een beslissing op bezwaar als gevolg van een ingediend bezwaar.

Punten 28 tot en met 31

28. Verder constateren wij dat het bouwplan ten aanzien waarvan nu een projectbesluitprocedure gevoerd wordt, gewijzigd is ten opzichte van het vergunde bouwplan.

29. Daarbij merken wij op dat het vergunde bouwplan afwijkt van de oorspronkelijke aanvraag.

30. Enerzijds vinden wij het in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel dat de gemeente niet uitdrukkelijk de wijzigingen in het bouwplan ten opzichte van zowel het oorspronkelijk aangevraagde als het uiteindelijk vergunde bouwplan benoemt.

31. Anderzijds vinden wij dat de wijzigingen in het bouwplan waarvoor nu een projectbesluitprocedure wordt gevoerd ten opzichte van het oorspronkelijk aangevraagde bouwplan zodanig ingrijpend zijn (vooral ook gelet op de gevolgen die sommige wijzigingen, zoals verhoogd terras, voor de privacy op het perceel Julianastraat 2 hebben) dat er niet meer van hetzelfde bouwplan gesproken kan worden. Voor de wijzigingen had met andere woorden een nieuwe aanvraag ingediend moeten worden.

Reactie gemeente

De wijzigingen die in het bouwplan zijn doorgevoerd betreffen aanpassingen en verduidelijkingen op technisch detailniveau. Het zou naar de mening de gemeente te ver voeren om dergelijke detaillistische aanpassingen en verduidelijkingen afzonderlijk te benoemen in het besluit. Deze aanpassingen en verduidelijkingen hebben immers geen ruimtelijk effect op de omgeving. De opmerking met betrekking tot het verhoogd terras wordt niet begrepen.

Naar de mening van de gemeente kan wel van hetzelfde bouwplan gesproken worden. De verschijningsvorm (lengte, breedte, hoogte, toegangen, materialen, etcetera) van het bouwplan is immers niet gewijzigd. De essentie van het plan ook niet: er is nog steeds sprake van een winkel- en appartementencomplex. Het aantal appartementen is ook niet gewijzigd. De wijzigingen betreffen aanpassingen en verduidelijkingen op technisch detailniveau (voornamelijk in het inwendig gedeelte van de kelder zijn aanpassingen en verduidelijkingen doorgevoerd). Er is derhalve geen sprake van een dusdanig ingrijpende verandering, dat niet meer gesproken kan worden van hetzelfde bouwplan.

Punt 32 tot en met 36

32. Het feit dat het bouwplan dat vergund is en waartegen zich ons bezwaarschrift richt, afwijkt van het bouwplan waarvoor nu een projectbesluitprocedure wordt gevoerd, maakt het voor ons onzeker of we juridisch juist aan het procederen zijn.

33. Als we er vanuit zouden gaan dat het voeren van een projectbesluitprocedure op dit moment wel is toegestaan, merken we het volgende op.

34. Wij zijn van mening dat de projectbesluitprocedure in casu door de gemeenteraad gevoerd moet worden en niet (via delegatie) door het college van burgemeester en wethouders.

35. In dit verband willen we opmerken dat het delegatiebesluit (de delegatieverordening) van de gemeenteraad, ten aanzien van het nemen van een projectbesluit, wegens strijdigheid met de rechtszekerheid, onverbindend is.

36. Een delegatiebesluit moet zodanig duidelijk zijn omschreven dat er geen discussie kan ontstaan over de vraag of het college danwel de raad degene is die bevoegd is om een besluit te nemen. Die objectieve duidelijkheid ontbreekt in de vastgestelde delegatieverordening.

Reactie gemeente

De opmerking onder punt 32 wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor wat betreft punten 33 tot en met 36 is de gemeente van mening dat het college van burgemeester en wethouders wel degelijk via delegatie bevoegd kan zijn om een projectbesluitprocedure te voeren. Op 23 februari 2010 heeft de gemeenteraad een delegatieverordening vastgesteld, die op 5 maart 2010 in werking is getreden. In deze delegatieverordening is ook de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit op grond van artikel 3.10, lid 4 Wet ruimtelijke ordening in bepaalde gevallen gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Het gaat dan om de volgende situaties:

1. de situatie waarbij een nieuwe ontwikkeling reeds concreet is afgekaderd in een visie;
2. de situatie waarbij er sprake is van een onder de oude WRO vastgestelde gebieds- of structuurvisie;
3. de situatie waarbij er geen structuurvisie of ander beleidskader is, zal het college een afweging maken op basis van aard en omvang van het initiatief en maatschappelijke gevoeligheid. Indien sprake is van nieuwe woningbouwlocaties of de bouw van clusters van meer dan 5 woningen, van nieuwe industriële vestigingen of van substantiële bedrijfsontwikkelingen of substantiële nieuwvestiging in het buitengebied die niet passen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, dan is het college in ieder geval niet bevoegd om een projectbesluit te nemen.

Naar de mening van de gemeente is op deze manier helder omschreven in welke gevallen de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Er is geen sprake van het ontbreken van objectieve duidelijkheid. De delegatieverordening is derhalve verbindend.

Punt 37

37. Als ervan uit wordt gegaan dat de delegatieverordening wel verbindend is, merken wij op dat er geen sprake is van een situatie waarin het college gedelegeerd is.

Reactie gemeente

De gemeente beaamt dat het college in casu op grond van de delegatieverordening niet gedelegeerd is. Er is immers geen sprake van een visie, gebiedsvisie of structuurvisie en het bouwplan betreft tegelijkertijd een nieuwe woningbouwlocatie. De gemeenteraad blijft in deze dan ook het bevoegd gezag. Echter, de gemeenteraad heeft op 13 september 2011 een afzonderlijk delegatiebesluit genomen ten behoeve van het onderhavige plan op grond waarvan het college toch bevoegd gezag is.

Punten 38 tot en met 40

38. Als we er vanuit zouden gaan dat het college in casu wel bevoegd is via delegatie een projectbesluit te nemen, merken wij het volgende op.

39. In casu heeft de teammanager Vergunningen in mandaat besloten dat er een projectbesluitprocedure wordt gevoerd.

40. Met betrekking tot deze mandatering zijn wij van mening dat de aard van de projectbesluitprocedure zich tegen mandatering aan de teammanager Vergunningen verzet.

Reactie gemeente

Op 2 februari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders een mandaatregeling met bijbehorend mandaatregister vastgesteld. Dit besluit is op 5 februari 2010 in werking getreden. In het mandaatregister is opgenomen dat de teammanager Vergunningen in overleg met de portefeuillehouder kan besluiten om toepassing te geven aan een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening. Deze bevoegdheid ligt in de sfeer van de normale bevoegdheidsuitoefening van de teammanager Vergunningen. De aard van de projectbesluitprocedure verzet zich hier dus niet tegen.

Punt 41

41. Met betrekking tot de (voorgenomen) ontheffing van artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening zijn wij van mening dat de teammanager Vergunningen niet gemandateerd is.

Reactie gemeente

In de mandaatregeling met bijbehorend mandaatregister is met betrekking tot de ontheffing van artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening niks opgenomen. Het projectbesluit en besluit tot verlening van reguliere bouwvergunning alsmede de ontheffing van artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening worden evenwel genomen door het college van burgemeester en wethouders en niet door de teammanager Vergunningen.

Punt 42

42. Voor zover wij kunnen nagaan, zijn zowel de delegatieverordening als de mandaatregeling niet (op juiste wijze) bekend gemaakt.

Reactie gemeente

Op grond van artikel 3:42, lid 2 Algemene wet bestuursrecht moet de bekendmaking van besluiten van een niet tot de centrale overheid behorend bestuursorgaan die niet tot een of meerdere belanghebbenden zijn gericht, geschieden door kennisgeving van het besluit of van de zakelijk inhoud ervan in een van overheidswege uitgegeven blad of dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. Zowel de delegatieverordening als de mandaatregeling zijn in het huis-aan-huisblad "Hallo Horst aan de Maas" bekend

gemaakt op respectievelijk 4 maart 2010 en 4 februari 2010. De bekendmaking is dan ook conform artikel 3:42, lid 2 Algemene wet bestuursrecht en daarmee op juiste wijze geschied.

Punt 43 tot en met 45

43. De gemeente zegt in het ontwerp besluit dat de aanvraag bouwvergunning conform artikel 46 lid 3 van de Woningwet, tevens geacht wordt een verzoek om een projectbesluit te nemen in te houden en daarom door de gemeente is aangemerkt als een verzoek om het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" buiten toepassing te laten en tevens om, nu dat bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, het voorafgaande bestemmingsplan "Maaskernen" buiten toepassing te laten.

44. Ook de gehele motivering in de ruimtelijke onderbouwing is (tevens) gericht op het buiten toepassing laten van bestemmingsplan "Maaskernen".

45. Wij zijn van mening dat het projectbesluit niet (ook) moet zien op (de ruimtelijke aanvaardbaarheid van strijdigheden van het bouwplan met en het buiten toepassing laten van) bestemmingsplan "Maaskernen".

Reactie gemeente

Nu er tegen het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" beroep is aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, is het bestemmingsplan (nog) niet onherroepelijk. De kans is aanwezig dat gedurende het doorlopen van de projectbesluitprocedure het bestemmingsplan wordt vernietigd. Op dat moment zou mogelijk gesteld kunnen worden, dat de grondslag voor het doorlopen van de projectbesluitprocedure (plan wijkt af van het *geldende* bestemmingsplan) wegvalt en het projectbesluit geen stand kan houden. Om te voorkomen dat deze situatie zich voordoet, is als vangnet in het projectbesluit opgenomen, dat de aanvraag tevens is aangemerkt als verzoek om het voorafgaande bestemmingsplan "Maaskernen" buiten toepassing te laten.

Inhoudelijke bezwaren tegen de ontwerp-bouwvergunning

Punt 46

46. Allereerst willen wij u hier vragen om onze bezwaren, genoemd in ons bezwaarschrift van 7 februari 2011, tegen de bouwvergunning van 30 december 2010, hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

Reactie gemeente

Hierna wordt op de punten zoals genoemd in het bezwaarschrift van 7 februari 2011 ingegaan. Hierbij wordt de indeling van het bezwaarschrift aangehouden.

Algemene opmerkingen

Ten aanzien van de in het bezwaarschrift onder 'Algemene opmerkingen' opgenomen punten reageren wij als volgt.

I.
Zienswijze-indieners zijn de mening toegedaan dat aanvrager niet kan worden aangemerkt als een belanghebbende en derhalve geen sprake is van een aanvraag in de zin van artikel 1:3, lid 3 Algemene wet bestuursrecht. Zij voeren hiervoor twee redenen aan, te weten:

- Aanvrager was ten tijde van de indiening van de aanvraag geen eigenaar van de gronden waarop gebouwd moet gaan worden.
- Na het indienen van de aanvraag is door aanvrager en de gemeente een koopovereenkomst gesloten, doch deze is nietig, waardoor aanvrager nog steeds geen eigenaar is van de gronden. Deze nietigheid wordt door zienswijze-indieners onderbouwd door analoge toepassing van het Residex-arrest (HR 28 mei 2010, LJN BL4082), waarin de Hoge Raad heeft geoordeeld dat een rechtshandeling ter uitvoering van een steunmaatregel, die in strijd met artikel 108, lid 3 VWEU niet is aangemeld, nietig is. Volgens zienswijze-indieners is er sprake van staatssteun.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat aanvrager wel kan worden aangemerkt als belanghebbende. Artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat onder belanghebbende wordt verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In december 2008 hebben aanvrager en gemeente een intentiebrief "ontwikkelingen centrum Grubbenvorst" ondertekend, waarna er onderhandelingen hebben plaatsgevonden tussen de gemeente en aanvrager. Uiteindelijk hebben deze geresulteerd in de verkoopovereenkomst van 10 juni 2010 waarbij partijen zijn overeengekomen dat de gemeente de bouwlocatie ("locatie Rabobank") aan aanvrager verkoopt. In de intentiebrief is als uitgangspunt voor het nieuwe centrumplan genomen dat de supermarkt Jan Linders verhuist naar de "locatie Rabobank". Met andere woorden de bouwlocatie zoals genoemd in de aanvraag was dus reeds toen uitgangspunt. Ten tijde van het indienen van de aanvraag waren de onderhandelingen in een dusdanig ver gevorderd stadium dat aanvrager ervan uit kon gaan dat de verkoop doorgang zou vinden en hij eigenaar van de gronden zou worden. Er was althans geen reden om aan te nemen dat de verkoop geen doorgang zou vinden. Derhalve had aanvrager op het moment van indienen van de aanvraag een belang dat rechtstreeks bij het besluit was betrokken en kon hij worden aangemerkt als belanghebbende. Tevens kan worden gewezen op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 oktober 2009 (LJN BK1349) waarin is geoordeeld dat in de enkele omstandigheid dat het bouwplan op gronden die aan derden toebehoren is voorzien geen grond kan worden gevonden om aan te nemen dat het plan nimmer kan worden gerealiseerd en dit dus niet in de weg kan staan aan het zijn van belanghebbende.

Voor wat betreft de nietigheid van de verkoopovereenkomst van 10 juni 2010 merkt de gemeente op, dat volgens haar geen sprake is van nietigheid. Van belang is dat de aanvrager heeft verklaard ook indien sprake is van staatssteun, en er een terugbetalingsverplichting op hem rust, het bouwplan te realiseren. Er bestaat dan ook geen enkele grond om aan te nemen dat het bouwplan nimmer kan worden gerealiseerd. Aanvrager kan derhalve worden aangemerkt als belanghebbende.

II.
Zienswijze-indieners zijn van mening dat de bouwvergunning niet is voorzien van een voldoende duidelijke motivering en onzorgvuldig tot stand is gekomen.

Reactie gemeente

Er wordt als gevolg van het ingediende bezwaar een beslissing op bezwaar genomen in de vorm van een projectbesluit en besluit tot verlening van reguliere bouwvergunning. Eventuele gebreken worden hersteld bij het vaststellen van deze besluiten.

Bestemmingsplan

Ten aanzien van het door zienswijze-indieners gestelde onder het kopje "Bestemmingsplan" reageert de gemeente als volgt.

Zienswijze-indieners hebben diverse punten aangedragen op grond waarvan het bouwplan volgens hen niet zou voldoen aan de regels in het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst".

Reactie gemeente

De gemeente heeft geconstateerd dat het bezwaar met betrekking tot de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" terecht is aangetekend. De hoofdregel op grond van artikel 5.2.1 van het bestemmingsplan is dat op deze gronden niet mag worden gebouwd. Er is geen ontheffing verleend van deze regel. Derhalve is het bouwplan op dit punt in strijd met het bestemmingsplan.

Daarnaast is door zienswijze-indieners onder verwijzing naar artikel 3.3.1, onder c van het bestemmingsplan, aangevoerd dat de bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte, terwijl het te bouwen gebouw de maximale bouwhoogte van 4 meter met vele meters over grote lengtes overschrijdt. De gemeente heeft aan de hand van de plankaart geconstateerd dat het bouwplan de maximale bouwhoogte van 4 meter inderdaad op een aantal punten inderdaad overschrijdt. Ook hier is dus sprake van strijd met het bestemmingsplan.

Tevens is door zienswijze-indieners aangegeven dat het bouwplan niet in overeenstemming is met artikel 3.1.1, sub b van het bestemmingsplan nu er in de parkeerkelder bergingen gerealiseerd worden die behoren tot de bestemming "wonen" terwijl die bestemming alleen is toegestaan op de verdiepingen. De gemeente gaat mee in dit standpunt van zienswijze-indieners en acht een en ander ook in strijd met het bestemmingsplan.

Zienswijze-indieners zijn van mening dat het bouwplan in strijd is met artikel 3.2, sub b van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de supermarkt is een kantoorruimte op de eerste verdieping toegestaan van maximaal 100 m². De kantoorruimte op de eerste verdieping is volgens zienswijze-indieners echter groter dan 100 m² nu er ook een terras tot de kantoorruimte moet worden gerekend. De gemeente gaat mee in dit standpunt van zienswijze-indieners en acht een en ander ook in strijd met het bestemmingsplan.

Zienswijze-indieners geven aan dat sprake is van strijd met artikel 3.3.1, sub a van het bestemmingsplan op grond waarvan gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" mogen worden gebouwd. Het bouwplan overschrijdt dit bouwvlak volgens zienswijze-indieners soms wel tot enkele meters over grote lengtes. Daarnaast staan de "voorzieningen ten behoeve van het inkalven grond bestaande buurpanden" volgens hen

buiten het bouwvlak. De gemeente heeft ook geconstateerd dat het bouwplan op sommige plaatsen buiten het bouwvlak is gelegen en acht het plan daarom ook in strijd met het bestemmingsplan.

Het standpunt van zienswijze-indieners dat zeer aannemelijk is dat de fundering buiten het bouwvlak "steekt" wordt niet gedeeld door de gemeente. Op de tekeningen is te zien dat de fundering bestaat uit palen. Deze palen zijn binnen het bouwvlak gelegen.

Voornoemde strijdigheden hebben de gemeente doen constateren dat de reguliere bouwvergunning niet als zodanig verleend had mogen worden. Om deze reden wordt bij beslissing op bezwaar dan ook een projectbesluit genomen en reguliere bouwvergunning verleend. De aanvraag wordt aldus tevens opgevat als verzoek om een projectbesluit te nemen. Als gevolg van het projectbesluit kan worden afgeweken van de regels in het bestemmingsplan. De bezwaren die door zienswijze-indieners zijn aangetekend in verband met strijd met het bestemmingsplan worden op deze manier dus ondervangen en zijn feitelijk niet meer relevant.

Bouwverordening

Ten aanzien van het door zienswijze-indieners gestelde onder het kopje "Bouwverordening" reageert de gemeente als volgt.

I.

Door zienswijze-indieners wordt gesteld, dat niet wordt voldaan aan de parkeereis genoemd in artikel 2.5.30, lid 1 Bouwverordening.

Reactie gemeente

De gemeente beaamt het door zienswijze-indieners gestelde. Op het eigen terrein van het project kan worden voorzien in de benodigde parkeerruimte ten behoeve van de appartementen. In de kelderruimte van het winkel- en appartementencomplex worden hiertoe 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het eigen terrein van het project kan evenwel niet worden voorzien in de benodigde parkeerruimte ten behoeve van het winkelcomplex. Wel kan hierin worden voorzien op andere wijze. Hiertoe zullen namelijk op het voorterrein van Creatief Centrum De Baersdonck in ieder geval 41 parkeerplaatsen en langs de Julianastraat 19 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om deze reden is ontheffing van artikel 2.5.30, lid 1 Bouwverordening mogelijk (op grond van artikel 2.5.30, lid 4, sub b Bouwverordening). Bij het projectbesluit is deze ontheffing tevens meegenomen.

II.

Door zienswijze-indieners wordt gesteld dat uit de stukken behorende bij de bouwvergunning niet de conclusie kan worden getrokken dat er niet wordt gebouwd binnen een afstand van 6 meter van een ondergrondse hoofdtransportleiding (artikel 2.5.19 van de Bouwverordening).

Reactie gemeente

Door de gemeente wordt getoetst op basis van het bestemmingsplan of er sprake is van ondergrondse hoofdtransportleidingen binnen een afstand van 6 meter tot het bouwplan. Op basis hiervan is geconstateerd dat dit in casu niet het geval is. Zowel bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" als

bestemmingsplan "Maaskernen" laten zien dat daarvan geen sprake is. Beide bestemmingsplannen zijn raadpleegbaar via de gemeentelijke website.

III.

Door zienswijze-indieners wordt gesteld dat er niet is aangetoond dat er niet wordt gebouwd op verontreinigde grond. Er is geen bodemonderzoek ingediend dat voldoet aan de daaraan gestelde eisen waarbij wordt opgemerkt dat er pas een volledig bodemonderzoek verricht kan worden nadat alle bouwwerken op het bouwperceel zijn verwijderd wat nog niet het geval is.

Reactie gemeente

De gemeente bestrijdt dit. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" is in 2010 door Econsultancy bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740:2009 "Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond". Uit het onderzoek is gebleken dat er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie bestaan. Door zienswijze-indieners is slechts gesteld doch niet aangetoond dat het door Econsultancy bv verrichte onderzoek onjuist is.

IV.

Door zienswijze-indieners wordt gesteld dat nu er geen bouwveiligheidsplan is ingediend niet aannemelijk is gemaakt dat er voldaan zal worden aan artikel 4.8 van de Bouwverordening wat tot weigering van de bouwvergunning zal moeten leiden.

Reactie gemeente

Deze stelling is inmiddels achterhaald nu er door aanvrager een bouwveiligheidsplan is ingediend. Een aantal gegevens dienen nader aangeleverd te worden. Deze zijn als voorwaarde opgenomen in het projectbesluit en besluit tot reguliere bouwvergunning.

VI.

Zienswijze-indieners stellen dat aanvrager onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat er door de bronbemaling geen onveilige situatie zal ontstaan ten aanzien van het pand Julianastraat 2 wat tot weigering van de bouwvergunning moet leiden.

Reactie gemeente

Deze stelling is inmiddels achterhaald nu er door aanvrager een bouwveiligheidsplan is ingediend. Een aantal gegevens dienen nader aangeleverd te worden. Deze zijn als voorwaarde opgenomen in het projectbesluit en besluit tot reguliere bouwvergunning.

VI.

Zienswijze-indieners stellen dat het bouwplan strijdig is met het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De "winkelfunctie" is niet voorzien van een brandmeldinstallatie en een ontruimingsalarminstallatie terwijl de gebruiksoppervlakte van de winkelfunctie groter is dan 1000 m².

Reactie gemeente

Volgens de gemeente is de winkelfunctie 994 m² (gelijk aan brandcompartiment BC3) en dus kleiner dan 1000 m². Dit blijkt uit tekening B-01 d.d. Wijz. 4-4-2011. Hierdoor is een brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie geen eis.

Bouwbesluit

Ten aanzien van het door zienswijze-indieners gestelde onder het kopje "Bouwbesluit" reageert de gemeente als volgt.

I.

Zienswijze-indieners stellen dat de voorwaarde dat er grond- en waterkerende wanden moeten worden aangebracht een voorwaarde is die niet gesteld had mogen worden. Deze wanden (de bouwkuip) hadden onderdeel uit moeten maken van de bouwaanvraag. Voor zover deze wanden wel zijn aangevraagd (middels de aanduiding "voorzieningen ten behoeve van het inkalven grond bestaande buurpanden" op de bouwtekeningen) is in ieder geval niet aannemelijk gemaakt dat deze voldoen aan het bouwbesluit. Daarnaast wordt gesteld dat een weigeringsgrond voor de bouwvergunning (er is niet aannemelijk gemaakt dat er wordt voldaan aan de bouwverordening en het Bouwbesluit) niet kan worden weggehaald door het stellen van een voorwaarde. Daarbij had de voorwaarde niet gesteld mogen worden omdat er evidente privaatrechtelijke belemmeringen zijn om de bouwkuip te kunnen realiseren (deze zal namelijk voor een groot deel op andermans grond moeten worden gerealiseerd).

Reactie gemeente

Het door zienswijze-indieners gestelde wordt door de gemeente bestreden. De voorwaarde is namelijk niet gesteld in het kader van het Bouwbesluit. Het betreft hier criteria die zijn opgenomen ten behoeve van een veilige uitvoering van het bouwplan. Deze staan los van de bepalingen in het Bouwbesluit, die zien op het gebouw zelf en niet op de feitelijke bouw (uitvoering) daarvan. Daarbij is ook van belang dat de grondkerende voorzieningen geen dragende functie hebben. Het gebouw staat op palen. Overigens is een en ander inmiddels achterhaald nu er door aanvrager een bouwveiligheidsplan is ingediend. Voor wat betreft de opmerking over de evidente privaatrechtelijke belemmeringen merkt de gemeente op dat nu het hier gaat om uitvoeringshandelingen, zij een en ander niet in haar beoordeling van de aanvaardbaarheid van het plan hoeft mee te nemen. Aanvrager zal hier met zienswijze-indieners over in overleg moeten treden om te bezien hoe een en ander het beste kan worden uitgevoerd.

II.

Door zienswijze-indieners wordt gesteld dat de hellingbaan in de parkeergarage niet voldoet aan de eisen die hieraan gesteld worden in het Bouwbesluit. Zij voeren daartoe onder meer aan dat niet wordt voldaan aan de

maximale hellingshoek die de hellingbaan mag hebben (1:20) en het feit dat de hellingbaan hoger is dan 1 meter, zonder dat er bordessen zijn aangebracht.

Reactie gemeente

De gemeente geeft aan dat de term 'hellingbaan' in casu niet gebruikt had moeten worden. Het betreft hier namelijk geen hellingbaan in de zin van het Bouwbesluit. Het betreft een op- en afrit voor auto's en is niet bedoeld voor voetgangers of fietsers. De term is op de nieuwe tekeningen vervangen door de term 'op- en afrit'. Hiermee is duidelijk gemaakt dat het geen hellingbaan is in de zin van paragraaf 2.6.1 van het Bouwbesluit.

III.

- Zienswijze-indieners geven aan dat de hellingbaan in de kelderruimte moet worden toegerekend aan een brandcompartiment, terwijl dat niet is gebeurd.

Reactie gemeente

De gemeente geeft aan dat door toepassing van een 60 minuten brandwerende scheiding in stramien L de parkeerkelder en de hellingbaan twee afzonderlijke brandcompartimenten zijn. Dit blijkt uit tekening B-15 d.d. Wijz. 4-4-2011.

- Zienswijze-indieners geven aan dat de hellingbaan niet kan worden aangemerkt als niet-besloten ruimte omdat gegevens ontbreken die rechtvaardigen dat de ruimte voldoet aan artikel 2.169 van het Bouwbesluit.

Reactie gemeente

De gemeente brengt hier tegenin dat artikel 2.169 Bouwbesluit ziet op de inrichting van een rookvrije vluchtroute. De hellingbaan is geen rookvrije vluchtroute. Betreffend artikel is dan ook niet van toepassing.

- Zienswijze-indieners zijn van mening dat de gebruiksoppervlakte van de hellingbaan moet worden toegewezen aan brandcompartiment 1, omdat er geen sprake is van een (bouwkundige) brandwerende voorziening op de huidige begrenzing van brandcompartiment 1 met de hellingbaan. Zij geven aan dat het op tekening aangegeven brandcompartiment 1 vermeerderd met de oppervlakte van de hellingbaan een totale oppervlakte heeft van circa 1129 m². En dat deze ruimte daarom, gelet op het feit dat haar omvang groter is dan 1000 m², moet worden uitgevoerd in twee brandcompartimenten. Nu dat niet het geval is, is het bouwplan strijdig met artikel 2.105 lid 4 van het Bouwbesluit.

Reactie gemeente

De gemeente geeft aan dat de (bouwkundige) brandwerende voorziening geen eis is. De eis is dat er tussen brandcompartiment BC1 en BC10 een WBDBO van 60 minuten aanwezig moet zijn. Aan deze eis wordt voldaan zoals blijkt uit tekening B-02 en B-15 d.d. Wijz. 21-7-2011.

IV.

Zienswijze-indieners geven aan dat er pas sprake is van een rookvrije vluchtroute wanneer de uiteindelijke uitgang van het brand- en rookcompartiment, kortom op de uiteindelijke begrenzing van het brandcompartiment,

gepasseerd is. De rookvrije vluchtroute (richting De Zumpel) begint niet op de grens van de op tekening aangegeven grens van brandcompartiment 1 met de hellingbaan, maar begint bovenaan de hellingbaan (buiten de uitwendige scheidingsconstructie). Daarbij geldt dat de hellingbaan in de parkeergarage, in het kader van de ontvluchting, niet voldoet aan de eisen die hieraan gesteld worden in het Bouwbesluit. Het vluchten langs deze weg kan daarom niet als een geschikte 'vluchtroute over een hellingbaan' worden aangemerkt. Gelet hierop wordt er niet voldaan aan de maximale vluchtafstanden die in het Bouwbesluit worden gesteld volgens artikel 2.136 lid 2 e.v. (in relatie met artikel 2.156 lid 2), met inachtneming van het feit dat er tevens strijdigheid bestaat met artikel 2.168 lid 1 van het Bouwbesluit. Dit laatste is onder meer van toepassing na het passeren van de vluchtroute richting de bergingen. Het mogen samenvallen van twee vluchtroutes, in dat laatste geval, op basis van artikel 2.156 is niet toegestaan omdat niet voldaan wordt aan de uitzonderingsbepalingen genoemd in dit artikel.

Reactie gemeente

De gemeente geeft aan dat de hellingbaan in eerste instantie geen vluchtroute was. De opmerkingen treffen dan ook geen doel. Bij het behandelen van de opmerkingen van zienswijze-indieners is geconstateerd dat de stallingsruimte voor fietsen, welke is uitgevoerd als brandcompartiment BC2, geen twee onafhankelijke vluchtmogelijkheden heeft. Een en ander is aangepast op tekening B-02 en B-15. De vluchtroute hellingbaan/brandcompartiment BC10 is nu een vluchtroute, die voldoet aan het Bouwbesluit. Vanuit ieder brandcompartiment zijn twee onafhankelijke vluchtmogelijkheden aanwezig.

V.

Zienswijze-indieners geven aan dat de ruimte waarin bergingen 6 tot en met 17 liggen, niet als apart brandcompartiment zijn aangemerkt, terwijl er sprake is van besloten ruimten op basis van artikel 2.104 lid 1 van het Bouwbesluit. Het is onduidelijk tot welk brandcompartiment deze ruimten moeten worden gerekend.

Reactie gemeente

De gemeente merkt op dat op tekening B-15 d.d. Wijz. 21-7-2011 de bergingen 8, 9, 12, 13, 15, 18 en 19 als een apart brandcompartiment BC9 zijn aangegeven. De opmerking van zienswijze-indieners treft dus geen doel meer.

VI.

Zienswijze-indieners geven aan dat de brandwerendheid van de constructies in de basis altijd 60 minuten moet zijn. Vervolgens zijn mogelijk uitzonderingssituaties van toepassing die een lagere brandwerendheid rechtvaardigen. Het brandcompartiment op de verdiepingen is nader onderverdeeld in meerdere subbrandcompartimenten (conform afdeling 2.14 e.v. van het Bouwbesluit). Allereerst is artikel 2.118 lid 1 van toepassing dat in casu aangeeft dat de brandwerendheid onderling en naar andere brandcompartimenten 60 minuten moet bedragen. Aan deze hoofdregel wordt niet voldaan omdat de wdbbo tussen de appartementen (sub-brandcompartimenten) onderling slechts 30 minuten is. Er is geen sprake van een uitzonderingssituatie.

Reactie gemeente

De gemeente merkt op dat op tekening B-15 d.d. Wijz. 21-7-2011 te zien is dat alle brandcompartimenten en subbrandcompartimenten een wbdbo van 60 minuten hebben. De opmerking van zienswijze-indieners treft dus geen doel meer.

VII.

Zienswijze-indieners geven aan dat de op grond van artikel 3.48 van het Bouwbesluit vereiste luchtverversing in de stallinggarage 3 dm³/s/m² is. Hier wordt volgens zienswijze-indieners in de stallinggarage niet aan voldaan. Dit blijkt uit het feit dat de aanvrager CO₂/LPG detectie + ventilatie toe wil passen als gelijkwaardige oplossing. Dit biedt volgens zienswijze-indieners geen gelijkwaardige oplossing, in ieder geval niet voor de bergingen in de stallinggarage omdat daarin geen detectie en geen ventilator aanwezig zijn (althans, dit is zienswijze-indieners niet gebleken).

Reactie gemeente

De gemeente merkt op dat de ventilatie in de stallinggarage voldoet aan het Bouwbesluit. De NEN2443 waarin CO₂/LPG detectie omschreven staat, wordt niet aangestuurd door het Bouwbesluit en is dus geen eis. CO₂/LPG detectie wordt echter op advies van de gemeente wel toegepast.

VIII.

Zienswijze-indieners geven aan dat het bij het toepassen van gelijkwaardige oplossingen een vereiste is dat aanvrager aangeeft aan welke eisen uit het Bouwbesluit niet wordt voldaan, hij expliciet een beroep doet op het (mogen) toepassen van de gelijkwaardigheidsbepaling (artikel 1.5 Bouwbesluit) en hij gemotiveerd aangeeft op welke wijze hij een gelijkwaardige oplossing wil bereiken en waarom dat volgens hem een gelijkwaardige oplossing is. Aan zienswijze-indieners is niet gebleken dat aanvrager hier ten aanzien van de eisen voor luchtverversing in de garage aan heeft voldaan. Onduidelijk is ook of aanvrager ten aanzien van andere eisen in het Bouwbesluit een gelijkwaardige oplossing wil gaan uitvoeren (dit had moeten blijken uit de aanvraag en uit de beschikking).

Reactie gemeente

Ook hier merkt de gemeente op dat de ventilatie in de stallinggarage voldoet aan het Bouwbesluit. De NEN2443 waarin CO₂/LPG detectie omschreven staat, wordt niet aangestuurd door het Bouwbesluit en is dus geen eis. CO₂/LPG detectie wordt echter op advies van de gemeente wel toegepast.

IX.

Zienswijze-indieners geven aan dat op grond van artikel 4.59 e.v. van het Bouwbesluit de woningen een gemeenschappelijke opslagruimte moeten hebben voor het plaatsen van containers voor huishoudelijk afval. Hieraan wordt in casu volgens hen niet voldaan. Er wordt ook niet voldaan aan de voorwaarden waaronder een uitzondering van toepassing is, onder andere doordat de bergingen waarin de opslag van afvalstoffen plaatsvindt te ver van de appartementen afliggen en deze bergingen niet rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf het aansluitende terrein (ze staan immers in de stallinggarage). Hierbij is ook relevant dat de gemeente heeft verklaard dat de appartementen met name beoogd zijn voor senioren.

Reactie gemeente

De gemeente bestrijdt een en ander. Uit het praktijkboek Bouwbesluit 2003 van VROM blijkt dat het voorschrijven van een gemeenschappelijke opslagruimte voor huishoudelijk afval als doel heeft dat in een woongebouw voldoende mogelijkheid aanwezig is voor het gescheiden kunnen opslaan van huishoudelijk afval. Een gemeenschappelijke opslagruimte voor huishoudelijk afval is alleen voorgeschreven voor een woonfunctie van een woongebouw (nieuwbouw). Zo'n ruimte moet altijd aanwezig zijn als de woonfuncties niet beschikken over een eigen buiten de woning gelegen bergruimte. Beschikken de woonfuncties daarover wel – hetgeen in casu het geval is – dan is alleen een gemeenschappelijke opslagruimte voor afval verplicht als een van de afzonderlijke bergruimten ongeschikt is voor de opslag van huishoudelijk afval. Van ongeschiktheid is sprake indien:

- deze niet rechtstreeks vanaf het aansluitende terrein bereikbaar is (bereikbaar zijn via gemeenschappelijke verkeersruimten wordt beschouwd als rechtstreeks bereikbaar zijn); of
- de afmetingen niet voldoende zijn voor het plaatsen van minicontainers; of
- het hoogteverschil of de loopafstand tussen de toegang van de woonfunctie, die op de bergruimte is aangewezen, en de toegang van de bergruimte een beletsel vormen voor het gescheiden kunnen opslaan van huishoudelijk afval.

In casu is geen sprake van ongeschiktheid. De bergruimten zijn via gemeenschappelijke verkeersruimten bereikbaar. De afmetingen (gemiddeld circa 8 m²) zijn voldoende voor het plaatsen van minicontainers en het hoogteverschil of de loopafstand tussen de toegang van de woonfunctie, die op de bergruimte is aangewezen, en de toegang van de bergruimte vormen geen beletsel voor het gescheiden kunnen opslaan van huishoudelijk afval. Op elke verdieping is een trap en lift aanwezig waarmee men in de kelderruimte kan komen waar de bergruimten zich bevinden.

Redelijke eisen van welstand

Ten aanzien van het door zienswijze-indieners gestelde onder het kopje "Redelijke eisen van welstand" reageert de gemeente als volgt.

I.
Zienswijze-indieners merken op dat in de bouwvergunning vermeld staat dat de bouwmeester het bouwplan op 7 april 2010 heeft getoetst aan de welstandsnota. Het oordeel was dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Allereerst wordt opgemerkt dat het advies van de dorpsbouwmeester niet bij de gewaarmerkte stukken behorende bij de bouwvergunning is gevoegd waardoor het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel zijn geschonden. Verder wordt opgemerkt dat het college het advies van de bouwmeester niet had mogen overnemen omdat dit niet op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Er ontbreken namelijk onder andere enkele achtergevelaanzichten (de achterzijde van het pand aan de Julianastraat en de achterzijde van het pand aan De Zumpel). Daarnaast is het uiterlijk van het pand nog gewijzigd nadat de bouwmeester zijn advies heeft afgegeven. De wijzigingen hebben onder andere betrekking op dakramen aan de voorzijde aan de Kloosterstraat en op het aanbrengen van een verhoogd terras aan de achterzijde van het gebouw aan de zijde van De Zumpel.

Reactie gemeente

De gemeente geeft toe dat het advies van de dorpsbouwmeester bij de gewaarmerkte stukken behorende bij de bouwvergunning gevoegd had moeten worden. Dit gebrek wordt nu echter hersteld.

De opmerking over het ontbreken van enkele achtergevelaanzichten is achterhaald. Op de tekeningen B-06 en B-06a d.d. Wijz. 4-4-2011 zijn deze achtergevelaanzichten terug te vinden.

Daarnaast merkt de gemeente op dat de bouwmeester in zijn vergadering van 31 mei 2011 de definitieve bestektekeningen van het bouwplan heeft beoordeeld en het volgende advies heeft gegeven: "het plan heeft in de uitwerkingsfase een aantal wijzigingen ondergaan. Deze wijzigingen zijn ondergeschikte toevoegingen en/of wijzigingen die geen invloed hebben op het aanzicht van het geheel. De bouwmeester kan dan ook instemmen met het definitieve plan." Hiermee is ook het laatst gestelde door zienswijze-indieners ondervangen.

Punten 47 tot en met 50

47. Verder merken wij het volgende op.

48. De ontwerp-bouwvergunning motiveert onvoldoende duidelijk op welke punten het bouwplan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

49. Ook de in de ruimtelijke onderbouwing genoemde strijdigheden van het bouwplan met het bestemmingsplan zijn onvoldoende duidelijk gemotiveerd (met name de locatie en de mate van strijdigheid is onvoldoende duidelijk).

50. Het lijkt erop dat de gemeente het, naar onze mening ten onrechte, niet eens is met enkele in ons bezwaarschrift genoemde strijdigheden van het bouwplan met het bestemmingsplan (met name strijdigheden die rechtstreeks onze belangen raken worden niet door de gemeente gedeeld, zoals het verhoogde terras en de betonnen afdekband op de erfgrans met Julianastraat 2).

Reactie gemeente

De gemeente was in eerste instantie van mening dat, nu het bouwplan in strijd is met de regels behorende bij de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" (er mag niet worden gebouwd), de overige strijdigheden in feite niet meer ter zake doen. Door het gegeven dat er niet mag worden gebouwd op grond van deze dubbelbestemming, houdt de rechtvaardiging voor het hele plan immers reeds op te bestaan. Eventuele andere strijdigheden zijn hieraan ondergeschikt. Naar de mening van de gemeente hoefden deze dan ook niet meer afzonderlijk te worden benoemd. Echter, uit zorgvuldigheidsoverwegingen komt de gemeente hierop terug en is zij nu ook van mening dat alle door haar geconstateerde strijdigheden vermeld moeten worden. In het vast te stellen besluit wordt dit dan ook aangepast.

Punten 51 tot en met 72

51. Voor wat betreft de ontheffing ten aanzien van artikel 2.5.30 lid 1 Bouwverordening merken wij op dat wij van mening zijn dat de parkeerbehoefte van het bouwplan onjuist en onvoldoende goed gemotiveerd is vastgesteld.

52. Daarnaast zijn er voldoende argumenten om geen ontheffing van de in artikel 2.5.30 lid 1 Bouwverordening neergelegde eis te verlenen.

53. De motivering omtrent het parkeeraspect staat niet volledig in de ontwerp-bouwvergunning (hierin is bijvoorbeeld niets gezegd over de berekening van de parkeerbehoefte/het aantal benodigde parkeerplaatsen) maar het moet, ten onrechte, ook deels uit de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het projectbesluit worden gehaald. De ontwerp-bouwvergunning is op dit punt dus onvoldoende goed gemotiveerd.

54. Op deze plaats willen we uitdrukkelijk verwijzen naar al onze opmerkingen omtrent parkeren die wij hebben ingebracht in de procedure ten overstaan van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" (zie ons beroepschrift van 12 augustus 2010, onze aanvulling van 5 november 2010 en onze aanvulling van 18 februari 2011). Wij verzoeken u deze opmerkingen hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

55. Toch willen we nogmaals enkele belangrijke argumenten uitdrukkelijk herhalen (zonder afbreuk te willen doen aan de overige argumenten).

56. De gemeente is bij de vaststelling van het bestemmingsplan zelf nog uitgegaan van een parkeernorm voor (enkel) de supermarkt van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

57. Zonder duidelijke motivering gaat de gemeente er nu ineens mee akkoord dat er slechts (bijna) wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernorm van 3,75 (binnen de bandbreedte tussen 3,0 en 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO).

58. Wij zijn van mening dat het in casu niet reëel is om uit te gaan van het gemiddelde binnen de genoemde bandbreedte. Net als dat de gemeente in eerste instantie zelf ook vond, vinden wij dat er uitgegaan moet worden van een parkeernorm van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO.

59. In dit kader is van belang dat de gemeente via eigen onderzoek (zie de parkeerbalans uit het "Herinrichtingsplan openbare ruimte centrum Grubbenvorst") heeft aangetoond dat er in het centrum van Grubbenvorst een tekort aan parkeerplaatsen is.

60. Zoals wij in de procedure tegen het vigerende bestemmingsplan al voldoende duidelijk hebben gemotiveerd, valt het tekort nog hoger uit omdat er fouten zitten in en onjuiste uitgangspunten zijn gehanteerd bij het opstellen van genoemde parkeerbalans.

61. Verder willen we er nogmaals op wijzen dat in dit kader van belang is dat slechts zeer kleine loopafstanden acceptabel zijn voor klanten van een supermarkt. Het is dus noodzaak dat ze hun auto in de onmiddellijke nabijheid van de supermarkt kunnen parkeren.

62. Zoals we al voldoende hebben gemotiveerd, heeft het feit dat de parkeerplaatsen openbaar worden, tot gevolg dat ook andere personen dan klanten van de supermarkt hier zullen parkeren. Gelet op alle argumenten

die we omtrent het parkeeraspect hebben aangevoerd, zijn we van mening dat er niet voldaan zal worden aan de concrete parkeerbehoefte van de supermarkt, wat tot parkeeroverlast in de omgeving zal leiden.

63. Verder vinden wij dat het verlenen van een ontheffing van de eis tot parkeren op het "eigen terrein" niet mogelijk is gelet op de situatie die er in de Julianastraat gaat ontstaan.

64. De 19 parkeerplaatsen die hier naast elkaar gaan liggen, zullen namelijk haaks op de rijbaan worden gerealiseerd. Gelet op de beperkte ruimte die er dan nog op de weg overblijft, gelet op het feit dat de geparkeerde auto's bij het achteruit wegrijden tegen de rijrichting inrijden en slecht overzicht zullen hebben, en het feit dat er ook normaal doorgaand verkeer van de weg gebruik blijft maken, zullen er verkeersonveilige situaties gaan ontstaan.

65. In dit kader willen we er ook op wijzen dat het oversteken (met winkelwagentjes) van de weg naar de geparkeerde auto's gevaarlijke situaties zal opleveren, alsmede het achterlaten van deze winkelwagentjes op de weg/in het openbaar gebied.

66. Ook de mensen die met hun winkelwagentjes aan de achterzijde van hun auto in de Julianastraat staan (en dus op de openbare weg staan), zullen op de doorgaande weg gevaarlijke situaties opleveren.

67. Met betrekking tot de parkeerbehoefte van de appartementen merken we (nogmaals) het volgende op.

68. In het ontwerp-bestemmingsplan ging de gemeente er vanuit dat er een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per appartement geldt.

69. Vervolgens heeft de gemeente (in overleg met Suyderland) naar aanleiding van onze zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan, de vereiste parkeernorm ongemotiveerd verlaagd naar 1,3 parkeerplaatsen per appartement.

70. In ons beroepschrift van 12 augustus 2010, onze aanvulling van 5 november 2010 en onze aanvulling van 18 februari 2011 hebben we voldoende gemotiveerd dat de gemeente onjuiste (te lage) parkeernormen gebruikt.

71. In dit kader merken we onder andere (nogmaals) op dat de gemeente de CROW normen hanteert waarbij uitgegaan wordt van een "gemiddeld geprijsde woning" in het centrum van een niet-stedelijk gebied" (woning midden, centrum, niet stedelijk).

72. Omdat de verkoopprijs van de woningen oploopt tot € 345.000,00 (wat, helemaal voor een dorp als Grubbenvorst, dure woningen zijn) mag sowieso voor een aantal woningen niet uitgegaan worden van de parkeernormen die gelden voor "gemiddeld geprijsde woningen" (woning midden).

Reactie gemeente

Voor wat betreft de opmerkingen in het beroepschrift merkt de gemeente op dat deze in relatie tot het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" gezien moeten worden. Door het

onderhavige projectbesluit en besluit tot verlenen van een reguliere bouwvergunning wordt in feite een nieuwe afweging gemaakt. Er dient nu namelijk te worden bezien hoeveel parkeerplaatsen er concreet noodzakelijk zijn om het bouwplan te kunnen verwezenlijken. In een bestemmingsplan kan met marges worden gewerkt en hoeven nog geen concrete uitgangspunten te worden geformuleerd. Het betreft hier dus een ander soort afweging. De opmerkingen uit het beroepschrift neemt de gemeente in dit verband dus voor kennisgeving aan zonder daar verder op in te gaan.

Uiteraard wordt wel ingegaan op de genoemde punten in de zienswijze en wel als volgt.

Parkeerbehoefte

De gemeente Horst aan de Maas heeft (nog) geen eigen parkeerbeleid vastgesteld. Daarom hanteert zij de zogenaamde CROW-parkeerkcijfers publicatie 182. Deze parkeerkcijfers zijn richtlijnen. De parkeerkcijfers zijn uitgesplitst naar stedelijkheidsgraad en ligging van de voorziening (centrum, schil en rest bebouwde kom). Voor de locatie van het bouwplan wordt uitgegaan van de op een na laagste stedelijkheidsgraad en centrumgebied. Het plan is immers gelegen in het centrum van Grubbenvorst. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat in het ontwerp-projectbesluit en ontwerp-besluit tot verlening van reguliere bouwvergunning abusievelijk is uitgegaan van de laagste stedelijkheidsgraad. Voor de berekening maakt dit echter geen verschil.

Verder is per voorziening een minimum en maximum parkeercijfer vermeld, waardoor een bandbreedte ontstaat. De gemeente toetst of het aantal benodigde parkeerplaatsen past binnen de bandbreedte van het minimum- en maximum-kencijfer. Het is daarbij binnen de verkeerskunde niet ongebruikelijk om uit te gaan van het gemiddelde van het maximum- en minimum-parkeercijfer van het CROW. Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen nabij het bouwplan is berekend op basis van de omvang van het plan. Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen wordt nooit bepaald aan de hand van het bouwvlak uit het bestemmingsplan. Met andere woorden wanneer de omvang van het bouwplan wijzigt in omvang (binnen de mogelijkheden van het bouwvlak), dan zal het aantal parkeerplaatsen wijzigen.

Daarnaast maken de parkeercijfers onderscheid naar 3 typen woningen: duur, midden en goedkoop. Binnen de parkeercijfers heeft geen indeling van de woningen naar koopprijs plaatsgevonden. Het is dus ter beoordeling van de gemeente in welke categorie de woningen worden geplaatst. Voor het onderhavige bouwplan is uitgegaan van het woontype midden. Naar de mening van de gemeente behoren tot het dure segment vooral vrijstaande woningen. Deze zijn in het plan niet opgenomen.

Voor het onderhavige bouwplan is een bij het ontwerp-projectbesluit en ontwerp-besluit tot verlening van reguliere bouwvergunning een parkeerbalans opgesteld voor het maatgevende moment, de koopavond, op grond waarvan er sprake was van een overschot van 2 parkeerplaatsen. Naar nu blijkt, heeft de gemeente daarbij abusievelijk de parkeerplaatsen in de parkeerkelder meegerekend als waren zij openbaar. Dit zijn echter geen openbare parkeerplaatsen. Er is dan ook een nieuwe parkeerbalans opgesteld om te bepalen hoe groot de parkeerbehoefte voor de appartementen en de supermarkt afzonderlijk is. De berekening is nu als volgt:

Appartementen

17 appartementen x 1,4 x 100% aanwezigheidspercentage =	23,8 parkeerplaatsen
Totaal aanwezige parkeervoorzieningen (op eigen terrein) =	24,0 parkeerplaatsen

Supermarkt

1600 m ² BVO supermarkt x 3,75 pp x 100% aanwezigheidspercentage =	60,0 parkeerplaatsen
Totaal aanwezige parkeervoorzieningen op openbaar terrein, in ieder geval =	60,0 parkeerplaatsen

Ter toelichting wordt nog het volgende opgemerkt. In het ontwerp-projectbesluit en ontwerp-besluit tot verlening van reguliere bouwvergunning is vermeld dat de gemeente op het voorterrein van Creatief Centrum de Baersdonck 40 parkeerplaatsen zal realiseren alsmede 19 parkeerplaatsen langs de Julianastraat. Hiermee werd voldaan aan de parkeerbalans. Als gevolg van de foutieve berekening dient er in ieder geval 1 extra parkeerplaats op openbaar terrein gerealiseerd te worden om te voorkomen dat er sprake is van een tekort. Het voorterrein van Creatief Centrum de Baersdonck biedt daarvoor de ruimte en mogelijk zelfs voor nog meer parkeerplaatsen. Van een tekort zal dan ook geen sprake zijn.

Bestaande tekorten

In verband met de opmerking van zienswijze-indieners dat de gemeente rekening dient te houden met het gegeven dat er reeds sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen in het centrum van Grubbenvorst merkt de gemeente het volgende op. In de rechtspraak is bepaald dat voor een nieuw bouwplan enkel gekeken hoeft te worden naar de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van realisering van het plan. Reeds bestaande tekorten mogen buiten beschouwing gelaten worden. (Zie bijvoorbeeld ABRS 14 december 2005, zaaknummer 200502035/1 en ABRS 3 augustus 2010, LJN BN3688) Voldoende is dan ook om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte van het plan. In casu wordt hier naar de mening van de gemeente aan voldaan.

Loopafstanden

De geaccepteerde loopafstand tussen een winkelvoorziening en de parkeervoorziening is afhankelijk van de parkeerduur. De parkeerduur is vervolgens afhankelijk van de omvang van de winkelvoorziening. Naar mate een winkelvoorziening groter is, neemt de parkeerduur toe en worden langere loopafstanden geaccepteerd. Een en ander is uitgewerkt in de CROW-publicatie "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASVV 2004) in een tabel. Uitgaande van deze tabel bedraagt voor een verblijfsduur van 30-45 minuten (de gemeente gaat ervan uit dat de gemiddelde bezoeker van een supermarkt binnen deze tijdsperiode zijn boodschappen doet) de maximaal acceptabele loopafstand 100 tot 175 meter. De maximale loopafstand tussen het parkeerterrein en de supermarkt bedraagt ongeveer 100 meter en is dus acceptabel.

Locatie parkeerplaatsen in relatie tot veiligheid

De parkeerplaatsen zijn allemaal opgenomen in een 30 km/h-zone. De parkeerplaatsen langs de Julianastraat liggen ook in deze zone. De verkeersintensiteit op de Julianastraat is laag. Oversteken van de Julianastraat wordt daarom ook niet bezwaarlijk geacht. Daarnaast wordt de aansluiting van het parkeerterrein met de Julianastraat als verhoogd kruisplateau uitgevoerd ter plaatse waar de (meeste) voetgangers oversteken.

Punt 73

73. Zoals we al in ons bezwaarschrift hebben gezegd in het kader van de strijdigheid met het Gebruiksbesluit, is de gebruiksoppervlakte van de winkelfunctie groter dan 1000 m², waardoor ook brandcompartiment 3 groter is dan de toegestane 1000 m².

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt door de gemeente niet begrepen. Op de begane grond tekening B-01 en B-15 d.d. Wijz. 4-4-2011 respectievelijk 21-7-2011 is het gebruiksoppervlak van de winkelfunctie (BC 3) minder dan 1000 m².

Punt 74

74. Op de begane grond tekening (B-01, 4 april 2011) staat op de hellingbaan nu "op- en afrit (schuinte vlgns. voorschr.)". Onduidelijk is welke voorschriften worden bedoeld. Wordt er gedoeld op de voorschriften voor hellingbanen in het Bouwbesluit? Zo ja, dan hebben we in ons bezwaarschrift voldoende gemotiveerd dat hieraan niet zal worden voldaan.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor reeds aangegeven betreft het hier geen hellingbaan in de zin van het Bouwbesluit. De tekst "schuinte vlgns. voorschr." ziet dan ook niet op het Bouwbesluit. Gedoeld wordt op het voldoen van de schuinte van de op- en afrit aan de voorschriften conform de NEN 2443. Het betreft hier een eis vanuit de zijde vanuit aanvrager.

Inhoudelijke bezwaren tegen het ontwerp-projectbesluit

Punten 75 en 76

75. Voor zover de gemeente het eens is met de in ons bezwaarschrift genoemde strijdigheden van het bouwplan met het vigerende bestemmingsplan merken wij het volgende op.

76. De gemeente gaat niet voldoende gedetailleerd in op de strijdigheden en hun aanvaardbaarheid en handelt daardoor in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. De gemeente volstaat met het in algemene, onvoldoende duidelijke en onvolledige benoemen van strijdigheden.

Reactie gemeente

De gemeente was van mening dat het niet noodzakelijk was om alle strijdigheden te benoemen nu de strijdigheid met betrekking tot de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie" reeds bewerkstelligt dat het hele bouwplan niet vergund had mogen worden omdat ter plaatse van deze dubbelbestemming niet mag worden gebouwd. De overige strijdigheden zijn hierdoor immers slechts complementair. Vanuit zorgvuldigheidsoogpunt acht de gemeente het nu echter gewenst om toch alle door haar geconstateerde strijdigheden te benoemen. Deze zullen in het vast te stellen projectbesluit en besluit tot verlening van reguliere bouwvergunning dan ook worden opgenomen.

Punten 77 tot en met 83

77. In het ontwerp-bestemmingsplan was de gemeente nog van plan om in het hele bouwvlak een maximale bouwhoogte van 15 meter toe te staan.

78. Naar aanleiding van onze zienswijze heeft de gemeente dit voor een deel van het bouwvlak terug gebracht naar maximaal 4 meter.

79. Ten overstaan van de voorzieningenrechter bij de Raad van State heeft de gemeenteraad uitdrukkelijk gezegd dat dit speciaal met het oog op de belangen van de bewoners van Julianastraat 2 is gebeurd.

80. Het is gelet hierop niet te verklaren dat het college nu akkoord gaat met het feitelijk verschuiven van deze 4/15 meter grens in de richting van Julianastraat 2.

81. Het hoge appartementengebouw schuift hierdoor enkele meters richting Julianastraat 2.

82. Er had zorgvuldig onderzocht moeten worden wat de gevolgen zijn voor bijv. de privacy (zichtlijnen), lichtinval (bezonningstudie, schaduwwerking), windhinder, beperking uitzicht en geluidhinder voor het perceel Julianastraat 2.

83. Ook de inrichting en het gebruik van het dakterras is gelet op de (o.a. geluidsoverlast, schending van de privacy) belangen van de bewoners van Julianastraat 2 niet acceptabel.

Reactie gemeente

De gemeente merkt op dat het hier gaat om een fout in de verbeelding die op ongelukkige wijze in het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" terecht is gekomen. De 4 meter-grens is niet op de juiste manier in de verbeelding weergegeven. Feitelijk is de tekening van de eerste verdieping als basis voor de verbeelding genomen, maar dit had de tekening van de tweede verdieping moeten zijn. In het bouwplan was reeds rekening gehouden met de belangen van zienswijze-indieners door voor bepaalde delen van het gebouw een maximale hoogte van 4 meter te hanteren. De gemeente had hierbij willen aansluiten in het bestemmingsplan. De situering van het bouwplan is als zodanig dan ook niet gewijzigd. Overigens merkt de gemeente op dat in het voorafgaande bestemmingsplan "Maaskernen" op de aan het perceel Julianastraat 2 grenzende percelen nog een maximale bouwhoogte van 6 en 7 meter was toegestaan.

Punt 84

Voor het overige (en vooral ook voor zover het nodig is dat we ingaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan ten aanzien van het bestemmingsplan Maaskernen) willen we hierbij verwijzen naar onze opmerkingen die wij hebben ingebracht in de procedure ten overstaan van de Raad van State met betrekking tot bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" (zie ons beroepschrift van 12 augustus 2010, onze aanvulling van 5 november 2010 en onze aanvulling van 18 februari 2011). Wij verzoeken u deze opmerkingen hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

Reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de bij het projectbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing de ruimtelijke aanvaardbaarheid voldoende onderbouwt en motiveert. Voor het overige verwijst zij naar het door haar gestelde

in haar verweerschrift in het kader van het beroep van zienswijze-indieners tegen het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst".

Conclusie

Uw zienswijzen achten wij ongegrond.

Wij hebben besloten om een projectbesluit te nemen en reguliere bouwvergunning te verlenen voor het gevraagde winkel- en appartementencomplex aan de Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat ong. te Grubbenvorst. Publicatie van ons besluit vindt plaats in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in de Hallo.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij



mr. drs. A.P.M. ter Voert

