

Nr. 967067

## Besluit omgevingsvergunning uitgebreide procedure

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GEMERT-BAKEL,

beschikkende op het verzoek d.d. 20 oktober 2014

van Autobedrijf Karel Hol

gevestigd in Gemert, Zandstraat 7 a

om omgevingsvergunning voor de activiteit:

- afwijken bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 onder c.

voor het wijzigen van gebruik van het voorterrein voor het stallen van auto's voor de verkoop

op het perceel, kadastraal bekend gemeente GMT00 sectie: H nummer: 2574 en 2575

gelegen aan Zandstraat 7a in Gemert

de navolgende bescheiden maken deel uit van de aanvraag:

- Aanvraag ingekomen op 20 oktober 2014;
- Ruimtelijke onderbouwing ingediend op 20 oktober 2014;
- Bestemmingsplangebied bijgevoegd op 17 december 2014.

Deze bescheiden leveren voldoende informatie op voor een goede beoordeling van de aanvraag. De bescheiden maken deel uit van deze beschikking.

het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Bedrijvensterrein Zandstraat' de bestemming bedrijfsdoeleinden. Buitenopslag van auto's is uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven vlak buitenopslag. Op dit punt is het beoogd gebruik strijdig met de bestemming, aangezien enkel het gedeelte van het perceel achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning is aangewezen als terrein voor buitenopslag.

Een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan kan slechts worden verleend indien overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

### motivering (zie ruimtelijke onderbouwing):

Initiatiefnemer exploiteert een autobedrijf aan de Zandstraat. Hij wil zijn perceel optimaal efficiënt benutten, in het belang van de economische ontwikkeling van zijn bedrijf. Het zichtbaar kunnen tonen van de voorraad auto's voor de verkoop is een essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering bij autobedrijven.

Vanaf het moment dat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' in werking is getreden, is er op de locatie Zandstraat 7a in Gemert de mogelijkheid om op het voorterrein auto's te parkeren. Buitenopslag op het perceel is volgens het bestemmingsplan niet mogelijk. Dit leidt tot de situatie dat het voorterrein van het perceel aan de Zandstraat als extra parkeerplaats gebruikt kan worden.

*Postadres*  
Postbus 10.000  
5420 DA Gemert

*Gemeentehuis*  
Ridderplein 1  
5421 CV Gemert

*Telefoon*  
(0492) 378 500

*E-mailadres*  
gemeente@gemert-  
bakel.nl

*Internet*  
www.gemert-bakel.nl

*Twitter*  
@gemGemertBakel

*Bankrekening*  
NL83 BNGH  
0285 0027 08

*BIC*  
BNGH NL2G

*Kvk-nummer*  
50371746

*BTW-nummer*  
8055.16.712B.03

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' is het begrip parkeren als volgt gedefinieerd:

"Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen".

Het voorgaande betekent dat het begrip parkeren zeer breed kan en zelfs dient te worden uitgelegd.

Door een wijziging in het gebruik toe te staan, namelijk het stallen van auto's voor de verkoop, verandert er materieel niets aan de situatie of de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. De invloed van de buitenopslag van grotere aantallen auto's heeft dan ook geen negatieve invloed op het straat- en bebouwingsbeeld en de beeldkwaliteit, indien hierbij het planologisch reeds toegestane gebruik als gegeven wordt beschouwd. Het geruime tijd doen stilstaan van voertuigen was immers reeds mogelijk. Enkel het doel verandert waarom de auto's er staan.

In het bestemmingsplan zijn voorwaarden geformuleerd op basis waarvan ontheffing kan worden verleend voor buitenopslag. Een wezenlijk onderdeel van deze voorwaarden is echter niet te realiseren. Zo zou het aanplanten van een groene afscheiding het doel van de buitenopslag volledig ondermijnen. Vandaar dat een omgevingsvergunning voor het gewijzigd gebruik in afwijking van het bestemmingsplan het geijkte planologische middel is. Op de milieu hygiënische aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor een wijziging van het (doel van het) gebruik.

**Conclusie:** de wijziging in het (doel van het) gebruik van het voorterrein van het autobedrijf aan Zandstraat 7a in Gemert van parkeren naar stallen ten behoeve van verkoop is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, noch worden belangen van derden door het nemen van het besluit onevenredig geschaad. Wij verwijzen voorts naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.

gezien het advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 17 december 2014

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 20 december 2014.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn 2 zienswijzen ingediend:

[REDACTED]

De zienswijzen zijn samen met de beantwoording (bijlage 1) voorgelegd aan Burgemeester en Wethouders. Op 3 maart 2015 is door college van B&W besloten de zienswijzen ongegrond te verklaren en de definitieve beschikking met nadere toelichting ter inzage te leggen.

### **Beroep**

De definitieve beschikking zal vanaf 16 maart 2015 ter inzage worden gelegd. Op grond van artikel 6:8 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die ook een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te s'- Hertogenbosch, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's- Hertogenbosch (1).

Het indienen van beroep schorst de werking van het besluit niet, hiervoor dient naast het beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening te worden ingediend.

**besluiten:**

op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen  
omgevingsrecht de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:  
- afwijken bestemmingsplan, artikel 2.1 lid 1 onder c.  
overeenkomstig bijbehorende gewaarmerkte tekening(en) en verdere bescheiden

Gemert, 9 maart 2015

namens het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.F.W. van Oosterhout', with a long horizontal flourish extending to the right.

ing. J.F.W. van Oosterhout  
senior medewerker omgevingswet

## Bijlage 1: beantwoording zienswijzen

### De ingediende zienswijzen afkomstig van:

a) [REDACTED]

1. *In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. Echter is de situatie vanaf 2001 veranderd van een zeer fraaie voortuin naar een verkoopplaats voor gebruikte auto's. Na handhaving is dit aangepast naar een parkeer/stallingsterrein.*

#### Zienswijze ongegrond

Vanaf het moment dat het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Zandstraat' in werking is getreden is er op de locatie Zandstraat 7 in Gemert de mogelijkheid om op het voorterrein auto's te parkeren. Buitenopslag op het perceel is volgens het bestemmingsplan niet mogelijk. Maar parkeren kan wel op eigen terrein plaatsvinden en wordt dus wel toegestaan. Dit leidt tot de situatie dat het voorterrein van het perceel aan de Zandstraat als extra parkeerplaats gebruikt kan worden.

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' is het begrip parkeren als volgt gedefinieerd:

"Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen".

Het voorgaande betekent dat het begrip parkeren zeer breed kan en zelfs dient te worden uitgelegd.

Door een wijziging in het gebruik toe te staan, namelijk het stallen van auto's voor de verkoop, verandert er materieel niets aan de situatie of de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Het geruime tijd doen stilstaan van voertuigen was immers reeds mogelijk. Enkel het doel verandert waarom de auto's er staan.

2. *Op 6 juni 2005 is door de advocaten Goorts & Coppens ook een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan. Op 30 maart 2006 heeft de Gemeenteraad dit verzoek verworpen. Dezelfde argumenten die toen golden, gelden nu nog steeds.*

#### Zienswijze ongegrond

Bij de beantwoording van deze zienswijze zijn wij uitgegaan van de informatie op blz. 77 en 78 van de ruimtelijke toelichting van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt aangegeven dat buitenopslag van grotere aantallen auto's invloed heeft op het beoogde straat- en bebouwingsbeeld en de beeldkwaliteit.

Vandaar dat er in het verleden voor is gekozen om de opslag van auto's enkel toe te staan achter de bebouwingsgrens.

Momenteel is het straatbeeld van de Zandstraat dusdanig veranderd ten opzichte van 2005 dat er op verschillende locaties voertuigen worden geparkeerd, waar dit bestemmingsplanmatig ook is toegestaan.

Voor het aanzicht maakt het geen verschil of de auto's er langere tijd geparkeerd worden, of dat de voertuigen er staan voor verkoopdoeleinden.



Figuur 1 Zandstraat 9, Huisman



Figuur 2 Zandstraat 7b Graat gereedschappen

Gezien deze situatie heeft het college van B&W besloten op 16 december 2014 de aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure te verlenen.

*3. De verkoopmethode van auto's in de voortuin is achterhaald (jaren 60 concept)*  
Zienswijze ongegrond

Welke verkoopmethode de ondernemer wil toepassen is bij de beoordeling van de omgevingsvergunning geen afwegingskader. Bij de beoordeling van het plan worden enkel ruimtelijke aspecten beoordeeld.

*4. Oude landbouwtrekkers in de voortuin. Dit is mijn inziens geen parkeren meer maar stallen.*

Zienswijze ongegrond

Het stallen van oude landbouwtrekkers in de voortuin kan dan ook worden uitgelegd als parkeren. Bovendien ziet de aanvraag niet op het stallen van 3 oude landbouwtrekkers in de voortuin maar op het gebruik van het voorterrein voor het stallen van auto's voor de verkoop in zijn algemeenheid.

*5. Het bewegingsbord, dat geplaatst is bij de revitalisering van het industrieterrein Zandstraat is weg. Autobedrijf Hol gebuikt het fietspad als in- en uitrit van het bedrijf. De wijkagent kan er pas iets aan doen als hij hem op heterdaad betrapt.*

Zienswijze ongegrond

Het gebruik van het fietspad maakt geen onderdeel uit van het bestreden besluit. Hierop zal dan ook verder niet worden ingegaan.

*6. Historisch overzicht en aangeleverde foto's*

Wij hebben kennis genomen van deze gegevens.

### **Conclusie zienswijzen** [REDACTED]

De zienswijzen van de bezwaarmaker wordt niet gedeeld. Er wordt dan ook voorgesteld de omgevingsvergunning uitgebreide procedure te verlenen.

### **De ingediende zienswijzen afkomstig van:** [REDACTED]

1. Het lijkt sterk op beloning slecht gedrag, dat kan toch niet de bedoeling zijn?

#### Zienswijze ongegrond

Het plan is overeenkomstig artikel 2.12 lid1a sub 3 Wabo beoordeeld op een goede ruimtelijke ordening, niet op gebeurtenissen uit het verleden.

2. Volgens de vergunning is op dit adres alleen een garagebedrijf toegestaan en zeker geen autohandel sinds 2001

#### Zienswijze ongegrond

Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zandstraat' is het mogelijk auto's te stallen voor de verkoop achter de bouwgrens. Met de voorliggende omgevingsvergunning wordt het gebied waar auto's gestald kunnen worden vergroot. De bedrijfsvorm blijft gelijk. Deze voldoet aan het bestemmingsplan.

3. Enkele jaren geleden heeft de gemeente autosloopbedrijf Kuppens doen verhuizen naar de Pandelaar tevens heeft de firma Bevers bronbemaling al zijn voorraadopslag aan de straatzijde verwijderd, zodat de beeldkwaliteit zou verbeteren in de Zandstraat, dit alles wordt al jaren teniet gedaan door zijn buurman met auto's en tractoren langs de weg.

#### Zienswijze ongegrond

Bij de beantwoording van deze zienswijze zijn wij uitgegaan van de informatie op blz. 77 en 78 van de ruimtelijke toelichting van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt aangegeven dat buitenopslag van grotere aantallen auto's invloed heeft op het beoogde straat- en bebouwingsbeeld en de beeldkwaliteit. Vandaar dat er in het verleden voor is gekozen om de opslag van auto's enkel toe te staan achter de bebouwingsgrens.

Momenteel is het straatbeeld van de Zandstraat dusdanig dat er op verschillende locaties voertuigen worden geparkeerd, waar dit bestemmingsplanmatig ook is toegestaan.

Voor het aanzicht maakt het geen verschil of de auto's er langere tijd geparkeerd worden, of dat de voertuigen er staan voor verkoopdoeleinden.



**Figuur 3** Zandstraat 9, Huisman



Figuur 4 Zandstraat 7b Graat gereedschappen

Gezien deze situatie heeft het college van B&W besloten op 16 december 2014 de aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure te verlenen.

4. Gedurende de laatste 5 jaar was er veel overlast van geparkeerde (gestalde) handelswaar al dan niet geschorst, zodat ze niet op de openbare weg (Nijverheidsweg te Gemert) mogen staan. Deze overlast zal beslist blijven bestaan daar er voor een fatsoenlijke autohandel beslist te weinig ruimte is.

Zienswijze ongegrond

Volgens het bestemmingsplan is het verkopen van auto's op het perceel toegestaan. Het gebied waarop auto's voor de verkoop mogen worden gestald op eigen terrein wordt vergroot. De overlast van geparkeerde handelswaar op de openbare weg zal hierdoor niet toenemen. Indien er sprake blijkt te zijn van een overtreding, dan is er eventueel sprake van een handhavingenzaak. Dat staat los van deze aanvraag.

5. Zonder vergunning voor autohandel, zeker geen parkeerplaats of stalling in de voortuin, dus ook geen leenauto's of oude tractoren, ivm de beeldkwaliteit aan de Zandstraat!

Zienswijze ongegrond

Volgens het bestemmingsplan is het verkopen van auto's op het perceel toegestaan. Bovendien kan het stallen van oude landbouwtrekkers in de voortuin worden uitgelegd als parkeren. Hierdoor is geen sprake van strijd met het geldende bestemmingsplan.

6. Waarom was er tussen 2001 en 2006 geen mogelijkheid om voor dit bedrijf een geschikte ruimte te vinden op een industrieterrein of een andere geschikte plaats, of liep er uiteindelijk een (geheime) afspraak met leden van B en W.?

Zienswijze ongegrond

Er liep geen afspraak met het college van B&W. Volgens het geldend bestemmingsplan heeft het perceel Zandstraat 7a in Gemert, de bestemming "Bedrijfsdoeleinden -B2-". De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Bedrijfsdoeleinden -B2": zijn onder meer bestemd voor:

- a. industriële en ambachtelijke bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. In de lijst van bedrijfsactiviteiten worden bedrijven in categorie "handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven" toegestaan en deze vallen binnen categorie 2. Autobedrijf Karel Hol past dus binnen de geldende bestemming. Waarom het bedrijf in het verleden niet binnen het toen vigerende bestemmingsplan paste, staat momenteel niet ter discussie.

7. Ondanks bestemmingsplan art.8, lid 6 dat de mogelijkheid geeft tot vrijstelling, kan na een uitspraak van de hoogste bestuursrechter, (wat het nodige al heeft gekost aan gemeenschapsgeld ) toch geen vrijstelling meer worden gegeven!

Zienswijze ongegrond

Los van de bevoegdheid die wordt geboden in artikel 8 lid 6 van het geldende bestemmingsplan (binnenplanse afwijking) staat het college vrij om gebruik te maken van de mogelijkheid die de wet biedt om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Wij maken, na afweging van alle belangen, van deze mogelijkheid gebruik. Er wordt verwezen naar de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing.

8. Waarom wordt deze uitspraak nog steeds niet gehandhaafd, dat zou toch normaal zijn?

Zienswijze ongegrond

Door het college van B&W is op 16 december 2014 besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van gebruik van het voorterrein voor het stallen van auto's voor de verkoop. Omdat er zicht op legalisatie is, zijn wij niet voornemens handhavend te gaan optreden.

9. Als laatste ter overweging, maar zeker iets wat extra problemen kan geven, de overbuurman heeft een aanvraag ingediend om op Zandstraat 8 te Gemert een autoreparatiebedrijf te mogen beginnen, juist op zijn voorterrein worden vaak auto's en de vrachtauto van Zandstraat 7a geparkeerd (gestald) wat de problemen alleen maar groter maakt.

Zienswijze ongegrond

Wij hebben kennis genomen van uw overweging.

**Conclusie zienswijzen** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

De zienswijze van de bezwaarmaker wordt niet gedeeld. Er wordt dan ook voorgesteld de omgevingsvergunning uitgebreide procedure te verlenen.