

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 17 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Slokker Vastgoed B.V., Postbus 55 te Huizen voor het bouwen van 18 woningen. De aanvraag gaat over Zonnegloed 2 t/m 18 (even) en Zonneglans 2 t/m 18 (even) te Boxtel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV/2014353.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen aan Slokker Vastgoed B.V.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. bouwen bouwwerk
2. gebruiken in strijd met bestemmingsplan

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst het Besluit omgevingsrecht en de ministeriële Regeling omgevingsrecht en aan:

- artikel 2.10 van de Wabo voor de activiteit bouwen bouwwerk
- artikel 2.12 van de Wabo voor de activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Bijlage 1 Aanvraagformulier, ontvangen op 17 december 2014;

Bijlage 2 Tekening bestekfase, Blad B00a t/m B03a, B07a t/m B9a, B12a t/m B13a en B15a, ontvangen op 30 september 2015;

Bijlage 3 Bouwbesluittoetsing, 18 woningen a/d Zonneglans en Zonnegloed, ontvangen op 31 juli 2015;

Bijlage 4 Ruimtelijke Onderbouwing Zonnegolven fase 2, ontvangen op 16 december 2015;

Bijlage 5 Ruimtelijke Onderbouwing Zonnegolven fase 2 BIJLAGEN, ontvangen op 16 december 2015.

Boxtel 23 december 2015,

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Boxtel
namens dezen,
hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,
Maria Snellen,



Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen van 9 oktober 2015 tot en met 19 november 2015. Tijdens deze periode is er een zienswijze ingediend.

Inwerkingtreding vergunning

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Afschrift aan

- afdeling WM ten behoeve van Toezichthouder bouwen
- Stiekel B.V. Stationsstraat 89, 5281 GC Boxtel
- Krijger Advies b.v. Nassaulaan 18, 5110 XE Baarle-Nassau

Beroepsclausule

Vanaf de dag nadat dit besluit ter inzage is gelegd, kan daartegen gedurende een termijn van zes weken een beroepschrift worden ingediend. Het besluit is op 15 januari 2016 ter inzage gelegd. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tegen het ontwerp van het besluit zienswijzen hebben ingediend. Daarnaast kan door belanghebbenden waaraan redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend ook beroep worden ingesteld. Ook kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen wijzigingen in dit besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift dient te worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroepschrift is gericht;
- de gronden van het beroep;

Indien mogelijk dient het beroepschrift tevens een afschrift van het bestreden besluit te bevatten. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als er sprake is van een spoedeisende zaak, kan tegelijkertijd met het instellen van beroep, een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de bovengenoemde rechtbank.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing (artikel 2.9 lid 1). Dit betekent dat u in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen de besluiten. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 17 december 2014 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:
Slokker Vastgoed B.V., Postbus 55 te Huizen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 18 woningen

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouwen bouwwerken
2. Gebruiken in strijd met bestemmingsplan

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 30 september 2015. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging en zienswijzen

Tussen 9 oktober 2015 en met 19 november 2015 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door W. Krijger, gemachtigde van de heer en mevrouw van Zeeland, Munselse Hoeve 34 te Boxtel:

Algemeen, punt 1 tot en met 3

Op de eerste plaats is er hier geen sprake van buitengebied; het perceel Munselse Hoeve 34 is gelegen binnen de bebouwde kom. Zo lang het hobbymatig houden van paarden niet in strijd is met wet- en regelgeving levert dit geen problemen op. Als toekomstige bewoners klagen over stankoverlast of een verzoek om handhaving doen, dan zal op dat moment gekeken kunnen worden of er strijd is met wet- en regelgeving. Het hobbymatig houden van paarden levert geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Hobbymatig houden van dieren dient zich gezien aard, omvang en intensiteit te verenigen met de woonbestemming. Indien de uitstraling van dien aard is, dat deze planologisch gezien met de ter plaatste geldende woonfunctie valt te verenigen, valt niet te verwachten dat overlast op omliggende nieuwe woningen zal optreden.

Nergens in het bestemmingsplan In Goede Aarde is opgenomen dat de 'Tuin' bestemming een buffer zou vormen tussen het eigendom van de heer Van Zeeland en de nieuw te bouwen woningen. Dat is derhalve ook nimmer besproken met de heer Van Zeeland. Sterker nog: op het eigendom van de heer Van Zeeland is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw mogelijk te maken, waarmee woningbouw wordt mogelijk gemaakt op een (veel) kortere afstand tot de woning van de heer Van Zeeland. Uit de toelichting bij

het bestemmingsplan "In Goede Aarde, tweede herziening" blijkt dat de bestemming 'Tuin' is opgenomen, omdat voor het betreffende perceel geen anterieure overeenkomst was gesloten en derhalve het kostenverhaal niet was verzekerd. Inmiddels is wel een anterieure overeenkomst gesloten, zodat de reden om het betreffende perceel niet de 'Wonen' te geven – hetgeen oorspronkelijk de bedoeling was – is verdwenen. Dat het oorspronkelijk de bedoeling was om het perceel een woonbestemming te geven blijkt uit het feit dat in het bestemmingsplan dat gold voor het bestemmingsplan "In Goede Aarde, tweede herziening" door de gemeenteraad een woonbestemming was opgenomen. Reden waarom deze bestemming niet is vastgesteld is dat de provincie haar goedkeuring heeft onthouden vanwege een hindercirkel van een (inmiddels niet meer aanwezig) agrarisch bedrijf. Het is derhalve altijd de bedoeling geweest ter plaatse woningen toe te staan, en de enige reden waarom dat in het vigerende bestemmingsplan niet is gebeurd is het kostenverhaal, en niet omdat het perceel met de bestemming 'Tuin' een buffer zou vormen.

Dat er al diverse pogingen zijn ondernomen om de woning te verkopen, is in het kader van het verlenen van medewerking aan dit verzoek niet relevant.

1. Bestemmingsplan In Goede Aarde

Dat er in het verleden overleg is gevoerd over het aankopen van het perceel Munselse Hoeve 34, is in het kader van het verlenen van deze vergunning niet relevant.

2. Omgevingsvergunning Zonnegolven fase 2

Als toekomstige bewoners klachten hebben inzake overlast, dan kan dat op dat moment bekeken worden. Het feit dat Van Zeeland (hobbymatig) paarden houdt op gronden met een woonbestemming, kan geen aanleiding zijn om van vergunningverlening af te zien.

3. Inhoudelijk

- *Aanleiding en reden van planologische afwijking ontbreekt*
 - Met het plan wordt de kenmerkende golvende beweging van de Zonnegolven consequent doorgezet, zoals dat ook bij de Zonnestraal en Zonnegloren is gedaan. Zo is dit ook verwoord in de ruimtelijke onderbouwing. Zoals eerder aangegeven is het daarnaast de bedoeling geweest om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken.
- *Verzoek voldoet niet aan het bestemmingsplan*
 - In het bestemmingsplan is geen rechtstreekse bouwtitel opgenomen voor de laatste woningen van de Zonnegolven. Reden hiervoor was –en dat is in de Toelichting van het bestemmingsplan ook opgenomen- dat er met initiatiefnemer nog geen anterieure overeenkomst gesloten was. Deze was nodig in verband met het kostenverhaal. Nu de anterieure overeenkomst getekend is, is het kostenverhaal verzekerd. Ruimtelijk gezien is het consequent doorzetten van de woningbouw in de kenmerkende golfbeweging logisch, en tevens altijd de bedoeling geweest. Omdat de bestemming 'Tuin' geen rechtstreekse bouwtitel oplevert voor de woningen, kan er door middel van een uitgebreide procedure alsnog medewerking verleend worden aan het initiatief.
- *Ladder duurzame verstedelijking*
 - In de zienswijze wordt gesteld dat de ladder duurzame verstedelijking in de ruimtelijke onderbouwing in onvoldoende is uitgewerkt. De ruimtelijke onderbouwing (3.2.1.) is op dit punt aangepast. Geconcludeerd wordt dat met dit plan er voorzien wordt in een lokale en regionale behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.
- *Provinciaal beleid*

In de ruimtelijke onderbouwing is het juiste aantal woningen (6) inmiddels opgenomen. De tuinbestemming is nooit bedoeld geweest als buffer ten opzichte van de bestaande woningen. Dit is ook nergens zo gesuggereerd maar is kennelijk de eigen uitleg van reclamant naar aanleiding van deze bestemming.

De achtergrond van deze bestemming is gelegen in het feit dat bij de vaststelling van bestemmingsplan In Goede Aarde, 2^e herziening, het kostenverhaal (artikel 6.2.1 Bro) niet kon worden verzekerd.

Hobbymatig houden van dieren dient gezien aard, omvang en intensiteit zich te verenigen met de woonbestemming. Indien de uitstraling van dien aard is, dat deze planologisch gezien met de ter plaatse geldende woonfunctie valt te verenigen, valt niet te verwachten dat overlast op de omliggende nieuwe woningen zal optreden.

- *Gemeentelijk beleid*

Volgens het gemeentelijk beleid zou er aandacht moeten zijn voor de belangen van de verschillende woningsoorten. De woningen aan de Munselse Hoeve zijn vrijstaande woningen met ruime tuinen.

- Rust en ruimte in de woonomgeving wordt grotendeels bepaald door de eigen perceel grootte. Er is sprake van een binnenstedelijke locatie waarvan niet vreemd is dat verdere verdichting plaatsvindt. De opgave voor het woningaanbod is te komen tot meer differentiatie en variatie. De woningvraag in Boxtel leidt niet tot grootschalige uitbreidingen, maar eerder tot afronden (met kleinschalige uitbreidingen) en inbreiden/ herstructureren. Het bouwplan met 6 planologisch nieuwe woningen vormt de afronding van de wijk Zonnegolven en past daarmee uitstekend binnen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.
- Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij als gevolg van realisatie van het plan zodanig in zijn belangen is geschaad dat het college niet in redelijkheid een doorslaggevend gewicht kan toekennen aan de belangen die zijn gemoeid met realisatie van het bouwplan.

3.1.1. Geluid

- Omdat voor één woning de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden is in een (ontwerp-)besluit Hogere waarde Wet geluidhinder overwogen of een hogere waarde verleend kan worden door het college van burgemeester en wethouders van Boxtel. Aangezien de voorkeursgrenswaarde slechts op 1 gevel van de betreffende woning wordt overschreden, wordt voldaan aan het Hogere waardenbeleid, en kan de hogere waarde worden vastgesteld. Het feit dat voor een project van 18 nieuwe woningen voor slechts één nieuwe woning een hogere waarde van 49 dB verleend moet worden, geeft aan dat bij nagenoeg alle nieuwe woningen voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Gesteld kan worden dat er weinig of geen alternatieve locaties in of nabij de bebouwde kom van Boxtel beschikbaar zijn, waarbij in alle gevallen aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden. In die zin wordt voldaan aan de Ladder duurzame verstedelijking voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

3.1.2. Bodem

- In de ruimtelijke onderbouwing staat op pagina 16 dat er wel degelijk aanvullend onderzoek is gedaan. Conclusie van dit onderzoek is dat er geen aanleiding is om een nieuw onderzoek uit te voeren met een gewijzigde onderzoeksstrategie. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er in het grondmonster waar zintuiglijk puin (betonpuin en baksteenpuin) werd aangetroffen verhogingen van zink en PAK's worden aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. De locatie mag daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd maar de resultaten geven geen aanleiding om een nieuw onderzoek uit te voeren. Op basis van de resultaten van dit aanvullend bodemonderzoek is de deellocatie waar zintuiglijk puin in is aangetroffen voldoende onderzocht conform de NEN5740

3.2. Archeologie

- Het archeologisch onderzoek voor dit gebied is inmiddels afgerond. Het college heeft het gebied dan ook vrijgegeven door middel van een selectiebesluit. In bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing zijn de bijbehorende stukken opgenomen.

3.3. Water

Niet gemotiveerd is waarom dit rapport is verouderd. Het college heeft bestemmingsplan In Goede Aarde, 2e herziening, eveneens gebaseerd op de uitgangspunten in dat rapport, en besproken met het waterschap. Het waterschap heeft met dat plan ingestemd, daaronder begrepen het waterhuishoudingsplan als uitgangspunt. De 6 planologisch extra woningen zijn in dat waterhuishoudingsplan opgenomen.

3.4. Flora en fauna

- In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat Flora- en fauna geen belemmerend aspect vormt voor deze ontwikkeling. Het stellen van aanvullende voorwaarden in de ruimtelijke onderbouwing is dan ook niet noodzakelijk.

3.5. Verkeer en parkeren

- De uitgebreide procedure ziet op toevoeging van 6 extra woningen in het totale plangebied. De verkeerstoename ten opzichte van de bestaande situatie is zeer gering.
- Voor wat betreft parkeren is aangesloten bij de norm die gehanteerd wordt in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan In Goede Aarde, tweede herziening. De normen die voor deelgebied 3 en 6 –waar dit een verlengde van is- zijn maatgevend voor de te hanteren parkeernorm.

4. Tot slot

De lijn van de zonnegolven wordt architectonisch niet doorgetrokken. Bij een aantal woningen in de golven in de directe omgeving zijn al erkers aanwezig. Deze ontbreken nu bij de aanvraag omgevingsvergunning.

- Er zijn geen erkers aangevraagd en deze maken dan ook geen deel uit van de omgevingsvergunning. Er wordt gevreesd dat erker aan de zijgevel van de woning worden gebouwd, waarmee er dus nog dichter op het perceel van de heer Van Zeeland gebouwd wordt. Niet aangevraagde en vergunde erkers maken geen onderdeel uit van deze aanvraag en daarmee ook geen onderdeel in deze procedure.
- In de gevel zit op de verdieping een raam, waarmee er uitzicht op het perceel van Van Zeeland mogelijk is.
Er zitten op de verdieping ramen in de zijgevel, maar deze zijn op ruim voldoende afstand van het perceel van Van Zeeland gelegen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

bouwen bouwwerk

- Indien voorafgaande aan of tijdens de bouw wijzigingen optreden in de bij de vergunning behorende gegevens, moeten deze wijzigingen terstond aan het bouwtoezicht worden medegedeeld;
- Het peil alsmede de rooilijnen dienen van gemeentewege te worden aangegeven;
- Ten minste drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen constructie tekeningen en berekeningen van de volgende onderdelen ter goedkeuring te zijn ingediend;
 1. sonderingen rapport 02P0024835-02-adv-01
 2. tekening en berekening van de wapening van de begane grond vloer;
 3. tekening en berekening van de wapening van de prefab verdiepingsvloeren;

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan

Het bouwplan bevindt zich in het bestemmingsplan "In Goede aarde tweede herziening" op gronden met de bestemming "Tuin" en "Wonen - 2". Het bouwplan is getoetst aan de in artikel 3 en 6 opgenomen regels. Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. De aanvraag wordt daarom tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit bestaande uit het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.10, tweede lid Wabo).

Redelijke eisen van welstand

Op 17 december 2014 is het bouwplan beoordeeld door de welstandscommissie. De commissie is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij kunnen hiermee instemmen.

Bouwbesluit

Naar ons oordeel maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Naar ons oordeel maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Daarom zijn wij van mening dat wij de activiteit bouwen bouwwerk moeten toestaan

Activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Strijd met het bestemmingsplan

Het bouwplan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. De aanvraag wordt daarom tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit bestaande uit het gebruiken van bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.10, tweede lid Wabo).

Afwijken met goede ruimtelijke onderbouwing

Aangezien wij van mening zijn dat de als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegde ruimtelijke onderbouwing is aan te merken als een goede ruimtelijke onderbouwing en aantoonst dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan medewerking worden verleend.

Daarom zijn wij van mening dat wij de activiteit gebruiken in strijd met bestemmingsplan moeten toestaan.