

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Collegevergadering d.d. 5 november 2013                                |                                |
| Afdeling<br>Advies, Ondersteuning en Veiligheid                        | Contactpersoon<br>Marc Hordijk |
| Onderwerp: Bezwaarschriften tegen omgevingsvergunning bouw 47 woningen |                                |

## 1. Inleiding

### Aanleiding:

Mevrouw mr. F. van Oostveen van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens VVE De Bokkenhoek, en de heer mr. S. Oord van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens de familie P.C.M. Roosen, hebben een bezwaarschrift ingediend tegen het namens u genomen besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning aan Woonstichting Woonwijze voor het oprichten van 47 woningen op het voormalige Avangerrein in Moergestel.

Op 1 augustus 2013 heeft de hoorzitting van de Bezwaarschriftencommissie met betrekking tot deze bezwaarschriften plaatsgevonden. Op 12 september 2013 heeft de commissie haar advies uitgebracht.

Op 7 augustus 2013 heeft de heer P.C.M. Roosen de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Op 11 oktober 2013 heeft de voorzieningenrechter de vergunning geschorst tot 6 weken na de beslissing op bezwaar.

### Gevraagde beslissing:

Gevraagd wordt een beslissing te nemen op de hiervoor genoemde bezwaarschriften.

### Beoogd effect:

Het heroverwegen van uw besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

## 2. Voorstel:

### Wij stellen u voor:

1. het advies van de Bezwaarschriftencommissie inzake de bezwaarschriften van VVE De Bokkenhoek en de familie P.C.M. Roosen over te nemen;
2. de overwegingen en het advies van de Bezwaarschriftencommissie samen met het bestreden besluit ten grondslag te leggen aan dit besluit in heroverweging;
3. de bezwaarschriften gegrond te verklaren voor wat betreft de overschrijding van de maximale goothoogte van 10 meter bij de loggia aan de zuidwestzijde van het bouwplan en voor het overige ongegrond te verklaren;
4. op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan;

5. het bestreden besluit te handhaven met verbetering en aanvulling van de gronden waarop het besluit berust;
6. de namens bezwaarmakers gedane verzoeken tot vergoeding van de kosten die zij in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs hebben moeten maken, af te wijzen.

### **3. Relevante beleidskaders**

### **4. Onderbouwing**

Argumenten, kanttekeningen, financiële consequenties

Heeft het voorstel financiële consequenties? Nee

Voor de onderbouwing verwijzen wij u naar het bijgevoegde advies van de Bezwaarschriftencommissie en naar het eveneens bijgevoegde concept besluit.

Toelichting

*(bijv. specificaties, meerdere overboekingen, meerjarige consequenties, et cetera)*

Potentiële risico's

*(Geef aan welke mogelijke risico's gepaard gaan met het uitvoeren van het voorstel)*

### **5. Interactie met burgers**

### **6. Afweging duurzaamheid**

RICHTLIJN DUURZAAMHEID BIJ COLLEGEVOORSTELLEN

### **7. Uitvoerbaarheidstoets Beleid**

CHECKLIST UITVOERBAARHEIDSTOETS BELEID

### **8. Vervolg**

Planning:

N.v.t.

**Communicatie:**

Uw beslissing op de bezwaarschriften wordt schriftelijk aan vergunninghouder en reclamanten medegedeeld.

**Samenvatting:**

Twee bezwaarschriften zijn ingediend tegen het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van 47 woningen. Overeenkomstig het advies van de Bezwaarschriftencommissie heeft het college besloten de bezwaarschriften gedeeltelijk gegrond te verklaren en het bestreden besluit te handhaven met verbetering van de gronden waarop het berust.



## Besluit op bezwaar

Het college van burgemeester en wethouders van Oisterwijk;

gelezen de bezwaarschriften van mevrouw mr. F. van Oostveen van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens VVE De Bokkenhoek, d.d. 25 april 2013, aangevuld bij brief van 8 mei 2013 en de heer mr. S. Oord van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens de familie P.C.M. Roosen, d.d. 2 mei 2013, aangevuld bij brief van 16 mei 2013, tegen het besluit van 21 maart 2013 tot het verlenen van een omgevingsvergunning aan Woonstichting Woonwijze voor het oprichten van 47 woningen op het voormalige Avangerrein in Moergestel;

gezien het advies d.d. 12 september 2013, verzonden 19 september 2013, van de Bezwaarschriftencommissie van de gemeente Oisterwijk;

gezien de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant d.d. 11 oktober 2013 in de zaak tussen P.C.M. Roosen en het college;

gelet op het verhandelde ter zitting d.d. 1 augustus 2013 en op artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht;

### b e s l u i t:

1. het advies van de Bezwaarschriftencommissie inzake de bezwaarschriften van VVE De Bokkenhoek en de familie P.C.M. Roosen over te nemen;
2. de overwegingen en het advies van de Bezwaarschriftencommissie samen met het bestreden besluit ten grondslag te leggen aan dit besluit in heroverweging;
3. de bezwaarschriften gegrond te verklaren voor wat betreft de overschrijding van de maximale goothoogte van 10 meter bij de loggia aan de zuidwestzijde van het bouwplan en voor het overige ongegrond te verklaren;
4. op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan;
5. het bestreden besluit te handhaven met de navolgende verbetering en aanvulling van de gronden waarop het besluit berust;
6. de namens bezwaarmakers gedane verzoeken tot vergoeding van de kosten die zij in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs hebben moeten maken, af te wijzen.

## Bestemmingsplan

Het perceel waarop het bouwplan wordt gerealiseerd ligt in het bestemmingsplan Centrum Moergestel, fase 1 en heeft de bestemming "Wonen".

### **Bouwlagen**

Op grond van artikel 4.2.1, onder f. van de planregels bedraagt de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen 2 bouwlagen met kap, met dien verstande dat:

1. langs het Torenpad en de Schoolstraat over een minimale gevelbreedte van 6 meter maximaal 1 bouwlaag met kap is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte accent' een hoogte accent is toegestaan met een maximale goothoogte van 10 meter.

Voor zover bezwaarmakers betogen dat op grond van dit artikel ook ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte accent' slechts twee bouwlagen en een kap zijn toegestaan overwegen wij als volgt:

Uit letterlijke lezing van het genoemde artikel vloeit strikt genomen mogelijk voort dat slechts twee bouwlagen met kap zijn toegestaan. In de toelichting op het bestemmingsplan is echter te lezen dat in het plan is bepaald dat *in principe* twee bouwlagen met kap zijn toegestaan. Er zijn echter *twee uitzonderingen* op deze regel:

1. Zowel langs het Torenpad en als langs de Schoolstraat moet minimaal 1 pand (minimale gevelbreedte van 6 meter) gerealiseerd worden dat bestaat uit 1 bouwlaag met kap.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'hoogteaccent' op de plankaart is een hoogteaccent toegestaan met een maximale goothoogte van 10 meter.

Mede gelet op de toelichting bij het plan heeft de planwetgever logischerwijs bedoeld om twee uitzonderingen te formuleren op de hoofdregel dat er maximaal twee bouwlagen (met kap) zijn toegestaan. Een goothoogte van 10 meter bij slechts twee bouwlagen (met kap) zou bovendien impliceren dat bouwlagen van ongeveer vijf meter gerealiseerd worden, wat zeer ongebruikelijk zou zijn. Wij zijn dan ook van mening dat een redelijke uitleg van de planregels betekent dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte accent' meer dan twee bouwlagen zijn toegestaan.

### **Goothoogte**

Op grond van artikel 4.2.1, onder f, onder 2, van de planregels is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte accent' een maximale goothoogte van 10 meter toegestaan.

De goothoogte bij de loggia/balkon aan de zuidwestzijde van het bouwplan bedraagt ongeveer 11,70 meter. Dit betekent dat het plan op dit onderdeel in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2<sup>o</sup> kunnen wij ondanks die strijdigheid toch een vergunning verlenen in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

Voor verlening van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van deze bepaling van het bestemmingsplan wordt afgeweken, komt onder meer in aanmerking een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom (artikel 4, aanhef en eerste lid, onder a, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)).

Een bijbehorend bouwwerk is in artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor gedefinieerd als een uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Op grond van het bepaalde in artikel 4, aanhef en eerste lid, onder a, van bijlage II van het Bor zijn wij in beginsel dan ook bevoegd om in afwijking van het bestemmingsplan een hogere goothoogte toe te staan.

Wij zijn van mening dat wij in alle redelijkheid van deze bevoegdheid gebruik kunnen maken. Daartoe overwegen wij als volgt:

De overschrijding van de goothoogte betreft slechts een klein gedeelte van het bouwplan. Het gaat in dit geval om een overschrijding over een breedte van ongeveer 4,5 meter, waarbij de betreffende goot ook nog teruggelegen is ten opzichte van de gevel. Bezwaarmakers hebben op dit deel van het bouwplan geen of nauwelijks zicht en worden door de hogere goothoogte op deze locatie dan ook op geen enkele wijze in hun belangen geschaad.

### **Bouwdiepte**

Op grond van artikel 4.2.1, onder i, van de planregels bedraagt de maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen 15 meter.

Bezwaarmakers zijn van mening dat deze maximaal toelaatbare bouwdiepte ter plaatse van blok A van het bouwplan wordt overschreden. Deze mening delen wij niet.

Primair zijn wij van mening dat het bouwplan een alzijdig georiënteerd (appartementen)complex is met een binnenterrein (carré). Deze bouwwijze brengt met zich mee dat de bouwdiepte gemeten dient te worden vanaf elke voorzijde van het complex. Als op deze wijze –vanaf iedere zijde- denkbeeldige lijnen met een diepte van 15 meter worden getrokken, moet de hoofdbebouwing zich binnen deze stroken bevinden. Het bouwplan voldoet hieraan, zodat wij van mening zijn dat van strijdigheid op dit punt met het bestemmingsplan geen sprake is.

Deze redenering wordt nog versterkt door het Beeldkwaliteitsplan centrum Moergestel, fase 1, dat gelijktijdig met het Bestemmingsplan centrum Moergestel, fase 1 door de gemeenteraad is vastgesteld. In dit Beeldkwaliteitsplan is de locatie Avang e.o. uitgewerkt in drie sferen: het lint Schoolstraat, het carré en de bebouwing aan het Torenpad. Voor deze drie afzonderlijke gebieden zijn verschillende criteria vastgesteld (blz. 15, 17 en 19 van het Beeldkwaliteitsplan). Bij bestudering van deze criteria valt op dat in de criteria ten aanzien van de Schoolstraat en in de criteria ten aanzien van het Torenpad wel wordt aangegeven dat de bouwdiepte maximaal 15 meter moet zijn, maar in de criteria ten aanzien van het carré niet. Dit onderscheid tussen de verschillende gebieden is echter (waarschijnlijk abusievelijk) niet vertaald in de bouwregels van het bestemmingsplan. Wel is in de criteria ten aanzien van het carré (blz. 17 Beeldkwaliteitsplan) uitdrukkelijk opgenomen dat het carré "*een alzijdig gebouw (is) waarbij elke gevel een 'voorzijde' is*". Uitgaande van een maximale diepte van 15 meter van hoofdgebouwen (de planregels schrijven dit immers voor, dus ook voor het carré) is dit naar onze mening een extra bevestiging van onze uitleg van de regels, zoals wij die hierboven hebben weergegeven.

De voorzieningenrechter heeft in zijn uitspraak van 1 oktober 2013 geoordeeld dat in blok A van het bouwplan de ingang van het appartementengebouw aan de Schoolstraat is voorzien en daarom is hij ervan uitgegaan dat de voorgevel aan de Schoolstraat ligt. Vanaf die voorgevel is er naar zijn mening een bouwdiepte van meer dan 20 meter.

Subsidiar stellen wij vast dat in het bestemmingsplan geen definitiebepaling of een wijze van meten met betrekking tot de bouwdiepte is opgenomen. In dat geval dient voor de uitleg van de bepaling te worden aangesloten bij het normale spraakgebruik. Dit betekent naar onze mening dat aangesloten moet worden bij de stedenbouwkundige oriëntatie van de betreffende appartementen. Deze is loodrecht gesitueerd ten opzichte van de Schoolstraat, zodat de Schoolstraat voor deze appartementen niet de voorgevel is. De toegang (entree) aan de Schoolstraat leidt tot een centrale gang en trappenhuis en lift. Vanuit de centrale gang zijn de verschillende appartementen bereikbaar, zodat de feitelijke toegang tot de appartementen parallel aan de (nieuw aan te leggen) Janus Rooijakkerstraat is gelegen.

Wanneer de lezing van de voorzieningenrechter wordt gevolgd, betekent dat bovendien dat de voorgevel van de appartementen 2, 4 en 6 een blinde gevel is of dat deze appartementen feitelijk geen voorgevel hebben. Naar onze mening is het echter in ieder geval voor deze appartementen duidelijk dat de voorzijde is gelegen aan de nog aan te leggen Janus Rooijakkerstraat. Dit impliceert dat de achterzijde van deze appartementen aan het binnenterrein van het carré is gesitueerd, evenwijdig aan de Janus Rooijakkerstraat. Dit betekent naar onze mening ook dat de maximale bouwdiepte van 15 meter niet wordt overschreden.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat wij de gevraagde omgevingsvergunning terecht hebben verleend.

Oisterwijk, 5 november 2013

het college,

Ineke Depmann  
secretaris

Henk Willems  
waarnemend burgemeester