

Besluit

Burgemeester en Wethouders hebben op 29 maart 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van M.J.C. van Rooij voor het bouwen van een woning. Deze aanvraag betreft Hertog Jan II Laan 49 en is geregistreerd onder nummer OV-2012-0098.

Op 6 november 2012 heeft het college – voor zover hier van belang – besloten tot het verlenen van een omgevingsvergunning aan M.J.C. van Rooij voor het bouwen van een woning en het gebruiken van gronden in strijd met het geldende bestemmingsplan. Mede naar aanleiding van het ingediende beroepschrift, heeft het college aanleiding gezien om het besluit van 6 november 2012 als volgt aan te vullen en te wijzigen.

Artikel 2.12 Wabo

In het bestreden besluit is opgenomen dat er in dit geval een omgevingsvergunning is verleend met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid onder a en sub 1 van de Wabo. Dit betreft een schrijffout welke door middel dit besluit hersteld zal worden. Met het besluit van 6 november 2012 is beoogd een omgevingsvergunning (in verband met het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan) te verlenen op grond van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid onder a en sub 3 van de Wabo. Voor zover nodig wordt voornoemde schrijffout met dit besluit hersteld.

Artikel 2.5.17 Bouwverordening

In het bestreden besluit is ten onrechte de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen getoetst aan het bepaalde in artikel 2.5.17 van de Bouwverordening.

Artikel 9, eerste lid, van de Woningwet luidt als volgt: *"Voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften voor het desbetreffende bestemmingsplan blijven de eerstgenoemde voorschriften buiten toepassing."*

In dit geval maakt het vigerende bestemmingsplan de bouw van de betreffende woning niet mogelijk. In dat verband is tevens een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder c, van de Wabo (gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan). Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak (ABRvS 4 mei 2005, zaaknr. 200404397/1) volgt dat in het geval waarin voor een bouwplan vrijstelling van het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 19 WRO) was verleend, artikel 9 van de Woningwet met zich bracht dat de voorschriften van de bouwverordening buiten toepassing bleven. Naar het oordeel van het college is deze rechtspraak ook van toepassing indien (met toepassing van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a en sub 3, Wabo) voor een bouwplan een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder c van de Wabo wordt verleend. Naar het oordeel van het college is de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dan ook ten onrechte getoetst aan het bepaalde in artikel 2.5.17 van de bouwverordening.

Het voorgaande laat onverlet dat het door artikel 2.5.17 van de bouwverordening beschermde belang wel een van de in het kader van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid onder a en sub 3 van de Wabo vereiste belangenafweging te betrekken belangen vormt.

Van belang is om voorop te stellen dat artikel 2.5.17 van de bouwverordening niet beoogt om het belang te beschermen dat de heer Hubregtse en mevrouw Voeten onderhoud moeten kunnen plegen aan een gedeelte van een bij hen in eigendom toebehorend gebouw. Het betreffende voorschrift strekt er uitsluitend toe om het ontstaan van smalle ontoegankelijke open ruimten tussen gebouwen op aangrenzende terreinen te voorkomen, omdat deze aanleiding tot hinder door vervuiling kunnen geven.

De tussenruimte aan de zijde van de hertog Jan II Laan is minder dan 1 meter breed. Aan de straatzijde worden beide gebouwen aan elkaar gebouwd, zodat er richting de straatkant geen sprake is van een tussenruimte. In zoverre bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat er hinder door vervuiling zou kunnen ontstaan. De tussenruimte tussen beide gebouwen neemt in zuidelijke richting in breedte toe. Dit biedt mogelijkheden tot onderhoud van de tussenruimte. Het college merkt nog op dat het betreffende gebouw van de heer Hubregtse en mevrouw Voeten is gesitueerd op de perceelsgrens, zodat zij voor het plegen van onderhoud aan het gebouw reeds in de bestaande toestand de (privaatrechtelijke) toestemming van aanvrager nodig hadden. Tot slot kan de tussenruimte, indien en voor zover er toch hinder door vervuiling zou ontstaan, door vergunninghouder eenvoudig worden dichtgemaakt.

Gelet op voornoemde belangenafweging is het college van oordeel dat het door artikel 2.5.17 van de bouwverordening beschermde belang zich niet tegen het verlenen van een omgevingsvergunning verzet.

Welstand

Ons college heeft aanleiding gezien om het bouwplan wederom aan de Welstandscommissie voor te leggen. De commissie heeft op 7 februari 2013 een uitvoerig gemotiveerd advies uitgebracht (**bijlage 1**), dat ertoe strekt dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

In het advies van de commissie wordt gemotiveerd aandacht besteed aan de aspecten die de heer Hettema, overigens in algemene termen, heeft benoemd in zijn advies van 28 januari 2013 aan de heer mr. O.V. Wilkens (gemachtigde van de heer Hubregtse en mevrouw Voeten). Het advies houdt – voor zover nodig – een Gemotiveerde weerlegging in van de kritiek van de heer Hettema, zoals geuit in diens advies van 28 januari 2013.

Besluit

Gelet op het voorgaande besluit het college om het besluit van 6 november 2012 te handhaven met verbetering en aanvulling van dat besluit op de hiervoor genoemde punten.

Schijndel, 26 februari 2013

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
De secretaris
W.A.G.M. van Rosmalen

de burgemeester
Mw. J. Eugster-van Bergeijk

plan 3	: Schijndel	datum	: 7-2-2013
aanvrager	: M.J.C. van Rooij, Van Tuijllaan 54, 5481 RB Schijndel	bwt.nr.	: --
bouwplan	: bouwplan vrijstaande woning	doss.nr.	: ---
bouwadres	: Sophiastraat 1 Schijndel	beh.	: 1
bouwsom	: ± € 1,00		
ontwerper	: van Hooft architecten		
advies	: VOLDOET		

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar mening het bovenvermelde plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand op grond van de criteria.

TOELICHTING

Van de gemeente Schijndel is informatie ontvangen waaruit blijkt dat het bovengenoemde ontwerp op d.d. 12-10-2011 positief is geadviseerd door de toenmalige welstandscommissie. Dit positieve advies is gebaseerd op de algemene criteria van de gemeentelijke welstandsnota uit 2007, aangevuld met de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden Sophiastraat.

De gemeente Schijndel vraagt aan de welstandscommissie om het betreffende ontwerp (bladnr. 1, laatste wijzigingsdatum 29-07-2011) opnieuw te beoordelen met als toetsingskader de inmiddels vastgestelde nota Welstand op Maat 2012 en gebiedstype Gebied 10: Voltooid woonwijken met welstandsniveau 2, evenals het ruimtelijke kader dat is gesteld in het 'Stedenbouwkundig raamwerk - ontwikkeling Sophiastraat 1' van d.d. februari 2011.

MOTIVERING

De bestaande bebouwing aansluitend aan dit kavel aan de Hertog Jan II Laan/Sophiastraat wordt overwegend gekenmerkt door vrijstaande 2-laagse woningen met een schuine kap. In de regel wordt een ondergeschikt vormgegeven bijgebouw, in plaatsing en uiterlijk, aan een kant van de woningen geplaatst. De (hoofd-)bebouwing aan deze straten ligt met hun straatgevel in dezelfde lijn met elkaar, parallel aan de beide straten. Met deze gegevens wordt de karakteristieke korrelgrootte van deze omgeving gekenmerkt.

Het ontwerp dat nu voorligt wordt met zijn straatgevel van de (hoofd-)bebouwing in dezelfde lijn geplaatst van de aansluitende belendende (hoofd-)bebouwing. De commissie constateert dat dit plan zich in stedenbouwkundige (en architectonische) zin goed voegt naar de eigenheid van de belendende bebouwing door het vrijstaande karakter, haar maat (korrelgrootte), schaal en de structuur van de omgeving.

De hoofdmassa van dit plan bestaat uit een 1-laagse bouwmassa met op de hoek van het kavel een opbouw die voor minder dan de helft deel uitmaakt van de onderbouw en in hoogte aansluit op de 2-laagse bebouwing van de belendende woningen. De onderbouw en de opbouw zijn aan de straatzijde als een eenheid vormgegeven, waarmee de hoofdvorm aan deze kant een tweelaagse uitstraling krijgt. Aan de tuinzijde wordt het plan ervaren als een eenlaagse bouwmassa met een teruggeplaatste opbouw.

Met deze ontwerpinsteek, waarbij de hoofdmassa aan de straatzijde in lijn met de belendende woonbebouwing wordt geplaatst en met de opbouw op de hoek van het kavel, worden de straatwanden van de beide straten als het ware afgerond en door de gekozen

massavorm en hoogtewerking van dit plan sluit dit ontwerp goed aan op de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.

De bouwmassa's van de bestaande woningen vormen in hun uiterlijke verschijningsvorm en met de verschillende bebouwingsafstanden en (kleine) variaties in de contouren van de bouwmassa een gevarieerd straatbeeld. In het ontwerp van de nu voorgelegde woning is een zodanige geleding in de hoogtewerking van de bouwmassa aangebracht dat er een ritmiek ontstaat die op de omgeving aansluit. Gelet op de ligging van dit plan wordt de platte afdekking van de dakopbouw als een bijzonder element gezien die hier gezien het bijzondere karakter van een hoeksituatie passend wordt gevonden.

De commissie meent dan ook dat het plan qua ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing op een passende wijze wordt afgestemd op die van de omgeving.

Door de vormopzet van dit plan, met voor het grootste deel een eenlaagse bouwmassa en op de hoek van dit perceel voor een beperkt deel een opbouw te realiseren, worden in ruimtelijke zin de doorzichten tussen de bouwmassa's behouden.

Door zijn plaatsing aan de zijkant van de hoofdmassa, ver achter de voorgevel, heeft het aangebouwde bijgebouw een ondergeschikte positie. De vormgeving van het bijgebouw wordt met deze platte afdekking afgestemd op die van het hoofdgebouw.

De gevels van de hoofdvlakken worden uitgevoerd in zandkleurig stucwerk en de gevelelementen zoals de kozijnen, deuren en de metalen elementen worden uitgevoerd in een grijs tint. Het geheel vormt een harmonieus kleuren pallet en er is geen sprake van sterke kleurcontrasten, noch bij de woning zelf, noch in relatie tot de omgeving. De grote vlakken (de gevels) worden uitgevoerd in gevelstucwerk, wat een eigentijdse uitstraling oplevert. De gevelvlakken zijn voorzien van gevelelementen in de vorm van enkele ramenstroken en een erkerachtige uitbouw waardoor de structuur en de onderverdeling van de gevelvlakken is gewaarborgd.

Met de zandkleur van het gevelstucwerk zoekt het plan, ondanks het afwijkende materiaal, afstemming op de bestaande woonbebouwing in deze omgeving.

Zoals hierboven wordt aangegeven voegt het bebouwde oppervlak van dit plan zich naar de voorgevellijn van de belendende hoofdmassa's. Hiermee ontstaat aan de voorzijde aan beide straten een voorerf die fungeert als een tuinzone die grenst aan de openbare ruimte. Daarmee sluit het plan aan op het bestaande tuinkarakter (groenstructuur) van de woningen aan beide straten.

In het stedenbouwkundige raamwerk wordt gesproken over een gebouw bestaande uit 1 bouwlaag, plat afgedekt, en een mogelijke dakopbouw die zich bevindt op het uiterste hoekpunt, waar de voorgevelrooijlijnen elkaar snijden. Dit lijkt in tegenspraak met het criterium in de welstandsnota dat het bouwwerk zich conformeert wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving. Naar de mening van de commissie heeft de architect hier op een inventieve wijze op ingespeeld.

Zij spreekt dan ook waardering uit voor de gekozen ontwerp oplossing om deze twee moeilijk verenigbare eisen in dit ontwerp om te vormen tot een bouwmassa die op de uiterste hoek een twee-laagse uitstraling krijgt en die daarmee een positieve kwaliteit weet toe te voegen aan deze hoeksituatie. Met deze ontwerp oplossing ontstaat in ruimtelijke zin een verbindend element met de tweelaagse bouwmassa van de bestaande woningen.

De commissie concludeert dan ook dat het plan strookt met de relevante criteria uit de welstandsnota en het 'stedenbouwkundig raamwerk' dat hier fungeert als beleidskader voor de welstandsbeoordeling.

Namens de commissie,
de rayonarchitect,

Ir. L.H.M. Hurkmans

