

Registratienr.: 1253338

Openbaar

Portefeuillehouder: Herman van Wanrooij**Team:** RMEO-Vergunningen, Toezicht en Handhaving**Steller:** Ruchen Vrutaal**Betrokken medewerkers:** RV (VTH), BST en LBE (MEO) en SW (RO)

Onderwerp

Stapelen 1a in Boxtel, aanvraag omgevingsvergunning 16 studio's

Samenvatting

Op 23 oktober 2020 is door de Stichting Beheer Kasteel Stapelen (BKS) een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het voormalige schoolgebouw tot 16 studio's op de locatie Stapelen 1a te Boxtel.

De realisatie van de studio's sluit goed aan bij de woonvisie, voor wat betreft de woonruimten van de beoogde doelgroep (alleenstaande starters en andere 1-persoons huishoudens). Het plan voldoet echter niet volledig aan het volkshuisvestingbeleid (*m² per studio en kale huurprijs*) en er wordt door de toekomstige bewoners waarschijnlijk geuroverlast ervaren.

Voorstel

1. De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
 2. De aangevraagde hogere grenswaarde geluid te verlenen.
-

Inleiding

Op 23 oktober 2020 is door de Stichting Beheer Kasteel Stappelen (BKS) een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van het voormalige schoolgebouw tot 16 studio's op de locatie Stapelen 1a te Boxtel.

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van 16 studio's in het voormalige schoolgebouw dat onderdeel uitmaakt van de kasteeltuin van Stapelen. Het gaat om studio's met een vloeroppervlakte van tussen de 25 en 33 m². De studio's zijn bestemd voor alleenstaande starters en andere 1-opersoons huishoudens met een "kale huurprijs" van tussen de €450,00 - €575,00 per maand.

Beoogd resultaat

Het realiseren van 16 studio's in het voormalig schoolgebouw aan de Stapelen 1a te Boxtel.

Argumenten

- 1.1 *Het plan draagt volgens de woonvisie bij aan woonruimten voor een belangrijke doelgroep.*
De doelgroep alleenstaande starters en andere 1- persoons huishouden is de meest voor de hand liggende doelgroep voor de studio's en sluit uitstekend aan bij de woonvisie. Ook omdat er momenteel een forse behoefte is aan betaalbare huurwoningen voor 1-persoonshuishoudens in en rond het centrum van Boxtel.
- 1.2 *Het leegstaande schoolgebouw wordt in gebruik genomen en wordt intern verbouwd om te kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheids- en brandveiligheidseisen.*
Door de realisatie van de studio's in het schoolgebouw wordt voorkomen dat het pand langer leeg blijft staan met alle gevolgen van dien, voor wat betreft verwaarlozing en achterstallig onderhoud. Na de verbouwing gaat het pand voldoen aan de vereiste isolatiewaarden (van de uitwendige scheidingsconstructies) en brandveiligheidseisen vanuit het Bouwbesluit. Dit heeft positieve gevolgen voor de verduurzaming en het gebruik van het pand na de verbouwing.
- 1.3 *Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.*
Het plan is in strijd met het voor dit perceel geldende bestemmingsplan "Centrum Boxtel". Het perceel heeft daarin de bestemming 'maatschappelijk'. Wonen is daar niet toegestaan op deze bestemming.
Het is mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). De initiatiefnemer heeft ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing ingediend om aan te tonen dat bij de realisatie van het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing treft u bijgaand aan. In de ruimtelijk onderbouwing is aannemelijk gemaakt dat de diverse omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren geen belemmering zijn voor dit plan.

2.1 *Gelijktijdig met de verlening van de omgevingsvergunning dient een Besluit hogere grenswaarde wet geluidhinder te worden afgegeven.*

De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 63 dB, daarmee wordt wel de voorkeursgrenswaarde (55 dB) maar niet de maximale ontheffingswaarde (68 dB) overschreden. Gezien de beperkte omvang van het project is het niet reëel om maatregelen aan het spoor of schermmaatregelen te treffen, met als doel om de geluidbelasting op de woningen te reduceren. De kosten van dergelijke maatregelen zullen na verwachting rond de 1 miljoen euro bedragen en stuiten daarmee op overwegende bezwaren van financiële aard.

Er is aanvullend geluidonderzoek verricht naar de benodigde gevelmaatregelen om te voldoen aan een goed geluidklimaat in de woningen (33 dB). Het aanbrengen van deze maatregelen wordt tevens geborgd in de te verlenen omgevingsvergunning.

Kanttekeningen

1.1 *Het plan voorziet in studio's van tussen de 25 en 33 m². Uw college heeft eerder geoordeeld dat er geen behoefte is aan dit soort kleine wooneenheden.*

Bij het vooroverlegplan voor de verbouwing aan de Stationsstraat 25-27 te Boxtel is de minimale woonoppervlakte van de wooneenheden meegewogen in de beoordeling. Daarbij is destijds het volgende overwogen. *'Het college heeft unaniem geen behoefte aan dit soort kleinschalige wooneenheden. De appartementen zullen dus serieus groter moeten worden. Denk aan wooneenheden van minimaal ca. 50 a 60 m².*

Dit was een beoordeling bij een specifieke locatie die niet volledig vergelijkbaar is met deze locatie aan Stapelen 1a. Hoewel de beide percelen vallen binnen hetzelfde bestemmingsplan Centrum is het perceel Stapelen 1a aan de rand gelegen in een ander type omgeving. Welke oppervlakte minimaal wenselijk is niet in een beleidsdocument vastgelegd. Daarnaast is er op dit moment een forse behoefte aan betaalbare huurwoningen voor 1-persoonshuishoudens in en rond het centrum van Boxtel.

1.1 *De huurprijzen voldoen waarschijnlijk niet aan het woningwaarderingssysteem.*

De kale huurprijs van de woonheden ligt tussen de €450,00 - €575,00 per maand. De beoogde huurprijs van de woningen lijkt, na bijstelling, beter aan te sluiten bij de oppervlakte van de te ontwikkelen studio's, maar lijkt - met name voor de kleinste studio's - nog steeds aan de hoge kant te zijn.

Het borgen van de huurkosten van betaalbare huurwoningen valt niet binnen onze bevoegdheid bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Echter zullen we de verhuurder wel erop attenderen dat de maximale huurprijs dient te voldoen aan het woningwaarderingssysteem.

1.3 *De toekomstige bewoners gaan zeer waarschijnlijk geuroverlast ervaren van Vion.*

Het perceel ligt in de omgeving van Vion (binnen 200 meter). Uit de praktijk blijkt dat hier geuroverlast optreedt. Van de bewoners van Stapelen hebben we het afgelopen jaar 52 klachten over geuroverlast ontvangen. Met de huidige vergunning van Vion wordt formeel op deze locatie voldaan aan de richt- en grenswaarde voor geur die binnen de provincie Noord-Brabant worden gehanteerd. Hierdoor kan dus worden onderbouwd dat op deze locatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Woningen op dit perceel vormen geen belemmering voor Vion doordat er al woningen aanwezig zijn die dichterbij liggen.

Financiën

Ten behoeve van dit initiatief zal een planschade overeenkomst met de initiatiefnemer worden afgesloten.

Uitvoering

Na instemming van het college zullen de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder worden opgesteld en onder mandaat worden verleend.

Communicatie

De vergunning en het besluit voor de hogere grenswaarden worden gepubliceerd en toegezonden aan de aanvrager.

Bijlagen

- Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing;
- Bijlage 2 Bestektekeningen bestaand en nieuw.