

Omgevingsvergunning

(Uitgebreide procedure)

Dossiernummer 113774

Aanvraag

Op 30 juni 2021 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van BPD Ontwikkeling B.V. voor het bouwen van 22 koopappartementen met stallingsgarage op de locatie Ketelhuis 22 t/m 64 in Oisterwijk.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Daarnaast hebben wij de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

Ontvankelijkheid

Wij nemen een aanvraag voor een omgevingsvergunning pas in behandeling als deze aan de gestelde indieningsvereisten voldoet (artikel 2.8 van de Wabo). De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Daarin is vastgelegd welke gegevens en bescheiden bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager vervolgens in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 7 december 2021. Hierdoor is de beslistermijn uitgesteld met 116 dagen. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 7 februari 2022 heeft de gemeenteraad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen (hierna: ontwerpverklaring) afgegeven. Waarbij deze ontwerpverklaring als de definitieve verklaring wordt aangemerkt indien geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring zijn ingediend. Er is 1 zienswijze ingediend.

De definitieve verklaring van geen bedenkingen is door de raad afgegeven op 9 juni 2022 en is als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd. Hiermee wordt de verklaring van geen bedenkingen onderdeel van de omgevingsvergunning.

Besluit

Gelet op de artikelen 2.1 en 2.2, en de artikelen 2.10 tot en met 2.21 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de omgevingsvergunning verleend.

Activiteiten

De omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
- Strijdig gebruik bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo).

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

1. Aanvraagformulier d.d. 30-06-2021;
2. Ruimtelijke movitatie en parkeerbalans d.d. 06-12-2021;
3. Situatietekening D001 d.d. 18-10-2021;
4. Bestektekening plattegrond kelder D050 d.d. 01-11-2021;
5. Bestektekening plattegrond begane grond D100 d.d. 01-11-2021;
6. Bestektekening plattegrond 1e verdieping D110 d.d. 01-11-2021;
7. Bestektekening plattegrond 2e verdieping D120 d.d. 01-11-2021;
8. Bestektekening plattegrond 3e verdieping D130 d.d. 01-11-2021;
9. Bestektekening plattegrond dakaanzicht D140 d.d. 01-11-2021;
10. Doorsnedetekeningen A, B en C d.d. 22-11-2021;
11. Bestektekening gevels D200 d.d. 14-06-2021;
12. Detailblad overzicht details (details V01 en V09 vervallen) d.d. 21-09-2021;
13. Detail V01 koudebrug stallingsgarage t.o.v. de appartementen d.d. 18-10-2021;
14. Detail V09 vrijloopdranger woningtoegangsdeur d.d. 18-10-2021;
15. Bouwbesluittoets algemeen d.d. 14-06-2021;
16. Bouwbesluittoets type A1-0;
17. Bouwbesluittoets type B1-0 d.d. 30-09-2021;
18. Bouwbesluittoets type B2-1;
19. Bouwbesluittoets type D1-3;
20. Bouwbesluittoets type E1-0;
21. Bouwbesluittoets type E2-0;
22. Bouwbesluittoets type F1-0;
23. Berekening Bouwbesluit oppervlaktes D860 d.d. 14-06-2021;
24. Plattegrond kelder/stallingsgarage oppervlakte functies Bouwbesluit D850 d.d. 14-06-2021;
25. Plattegrond begane grond oppervlakte functies Bouwbesluit D800 d.d. 14-06-2021;
26. Plattegrond 1e verdieping oppervlakte functies Bouwbesluit D810 d.d. 14-06-2021;
27. Plattegrond 2e verdieping oppervlakte functies Bouwbesluit D820 d.d. 14-06-2021;
28. Plattegrond 3e verdieping oppervlakte functies Bouwbesluit D830 d.d. 14-06-2021;
29. Bouwveiligheidsplan d.d. 21-10-2021;
30. Rapportage brandveiligheid d.d. 04-06-2021;
31. Rapportage en tekeningen mechanische ventilatie woningen d.d. 30-07-2021;
32. Rapportage ventilatieberekening stallingsgarage d.d. 04-06-2021;
33. Bouwakoestische rapportage interne geluidswering d.d. 04-06-2021;
34. Milieuprestatieberekening d.d. 04-06-2021;
35. BENG rapportage Blok A d.d. 16-06-2021;
36. BENG rapportage Blok B d.d. 16-06-2021;
37. Aeries berekening d.d. 12-08-2021;
38. Overzichtstekeningen riolering, uitvoering volgens NEN 3215 d.d. 21-09-2021;
39. Constructietekening K01 keldervloer d.d.14-06-2021;

40. Constructietekening B01 begane grondvloeren (breedplaat) d.d.14-06-2021;
41. Constructietekening 101 1e verdiepingsvloeren d.d.14-06-2021;
42. Constructietekening 201 2e verdiepingsvloeren (breedplaat) d.d.14-06-2021;
43. Constructietekening 301 3e verdiepingsvloeren (breedplaat) d.d.14-06-2021;
44. Constructietekening 401 dakvloeren (niveau) d.d.14-06-2021;
45. Kleurenschema toegepaste materialen;
46. Funderingsadvies en sonderingsrapportage d.d. 05-01-2021;
47. Statische berekening en stabiliteitsbeschouwing d.d. 02-06-2021;
48. Checklist Veilig onderhoud op- en aan gebouwen 2012;
49. Plan van aanpak bodem;
50. Brochure toegangspoort stallingsgarage Xentry;
51. Noodgaffelstang handmatige bediening toegangspoort stallingsgarage d.d. 18-10-2021;
52. Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad d.d. 09-06-2022;
53. Brief behandeling van zienswijze d.d. 14-06-2022.

Oisterwijk, 14 juni 2022

Met vriendelijke groet,



Coen Boode
Secretaris



Hans Janssen
burgemeester

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen tegen het besluit binnen zes weken na de dag van bekendmaking van dit besluit beroep aantekenen. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. De beschikking 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.

Na indiening van een beroepschrift bestaat de mogelijkheid een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, postbus 90006, 4800 PA Breda. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd binnen voornoemde termijn van zes weken treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift indient;
- uw handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit.

Bijlagen

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk 113774 voor het bouwen van 22 koopappartementen met stallingsgarage op de locatie Ketelhuis 22 t/m 64 in Oisterwijk.

Bijlage 1, Voorschriften

Bijlage 2, Overwegingen

Bijlage 1, Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk.

1. Voor alle al dan niet beweegbare constructieonderdelen waarvoor een weerstand geldt tegen branddoorslag en brandoverslag dienen kwaliteitsverklaringen ter goedkeuring te worden overlegd aan de gemeente Oisterwijk.
2. Indien er bakken geplaatst worden ten behoeve van zonweringen moeten deze uitgevoerd worden in een eenduidige kleurstelling. De kleurstelling moet per blok identiek zijn, waarbij er enige kleurnuance mag zijn tussen blok A en blok B. De gekozen kleurstelling moet zich verdragen met de identiteit van het gebouw en de locatie. U legt de keuze van de materialen ter goedkeuring voor aan de gemeente Oisterwijk.
3. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.
4. De graafwerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden overeenkomstig het Plan van aanpak (milieutechnisch beschouwd). In elk geval moet er een dampwerend doek aangebracht worden onder de betonvloer.
5. Er dient conform afdeling 6.4 van het Bouwbesluit een gescheiden riolering aangelegd te worden. Er moet, los van de omgevingsvergunning, een rioolvergunning worden aangevraagd. Het aanvragen van de rioolvergunning gaat digitaal via de onderstaande link:
<https://oisterwijk.nl/verhuizen-en-verbouwen/bouw-of-verbouwplannen.html>
6. Indien blijkt dat, naar aanleiding van de gemonitorde grondwaterstanden, bronbemaling toegepast moet worden, legt u dit ter goedkeuring voor aan de toezichthouder van de gemeente Oisterwijk.
7. Het uitgraven van de bouwput (onder talud) mag geen schade toebrengen aan de aanwezige bomen c.q. de boomwortels overeenkomstig de opgenomen voorschriften in het bouwveiligheidsplan. Schade aan de boomwortels komt voor rekening van de vergunninghouder.
8. Voor start van de bouwwerkzaamheden/graafterkzaamheden moet door een onafhankelijk, erkend bouwkundig adviesbureau een bouwkundige binnen- en buitenopname uitgevoerd te worden van de omliggende bebouwing (Lakfabriek en Ketelhuis 16, 18 en 20).
9. De peilhoogten ten opzichte van NAP worden in nader overleg met onze afdeling Ruimte vastgesteld. U kunt voor het vaststellen van de peilmaten contact opnemen met de heer Peter van den Beukel, bereikbaar via het algemene nummer: 013-5291311.

10. Het is niet toegestaan dat tijdens bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte.

In het geval u gebruik wenst te maken van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte voor bijvoorbeeld de tijdelijke opslag van materiaal en / of materieel, dient u hiervoor vooraf aan de gemeente schriftelijk toestemming te vragen. Het zonder schriftelijke toestemming tijdelijk gebruik van de openbare ruimte, het opslaan van materiaal en / of materieel in de openbare ruimte, is een overtreding in het kader van de APV. De kosten voor eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen, verzakkingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) worden op de vergunninghouder verhaald.

11. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van het betreffende bouwdeel dienen de onderstaande constructieve tekeningen en berekeningen ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Oisterwijk:

- De tekeningen en berekeningen van de breedplaatvloeren;
- De tekeningen en berekeningen van de prefab elementen.

Bijlage 2, Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Overwegingen ten aanzien van de activiteiten: "het bouwen van een bouwwerk" en "strijdig gebruik bestemmingsplan"

BESTEMMINGSPLAN

Het betreffende perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan KVL-terrein en heeft hierin de enkelbestemming "Wonen". Over het perceel ligt een bouwvlak met de bouwaanduiding gestapeld. De maximale toegestane bouwhoogte is 14 meter. De bouwhoogte van het appartementengebouw bedraagt 15,163 meter en is hiermee in strijd met het bestemmingsplan.

Aan de zijde van het U-gebouw overschrijdt het bouwplan inclusief stallingsgarage ongeveer met 1,20 meter de bestemmingsgrens en het bouwvlak. Dit smalle gedeelte van het appartementengebouw ligt in de bestemming "Gemengd". Wonen is hier enkel toegestaan op de 3^e en de 4^e verdieping en hierdoor is het plan in strijd met artikel 4.1.1, lid h van het bestemmingsplan.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat het oprichten van het appartementengebouw niet (gedeeltelijk) mogelijk is met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of op grond van de kruimelgevallenregeling, artikel 4 van bijlage II van het Bor, geven wij in dit geval toepassing aan een afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a-3 van de Wabo (uitgebreide procedure - projectafwijkingsbesluit).

Motivatie

In het kader van de Wabo procedure is een ruimtelijke motivatie opgesteld waarmee aangetoond wordt dat de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke motivatie behelst enkel de motivering voor de afwijkingen van de bestemmingsplanregels. Het bouwplan voldoet aan de verdere regels van het bestemmingsplan KVL en derhalve dient dit bestemmingsplan als onderbouwing voor het bouwplan. Op basis van het geldende bestemmingsplan KVL-terrein is wonen op deze locatie in de vorm van gestapelde bouw reeds toegestaan. Medewerking aan de overschrijding van de bouwhoogte is mogelijk binnen de afwijkingsregels van het bestemmingsplan. Voor de overschrijding van het bouwvlak en de bestemmingsgrens aan de oostzijde kan niet worden meegewerkt met toepassing van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid of toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a-2 van de Wabo (kruimelregeling). De overschrijding van het appartementengebouw van het bouwvlak c.q. de bestemmingsgrens bedraagt slechts 1,2 meter. Met de ruimtelijke motivatie is voldoende aangetoond dat het afwijken van de bestemmingsplanbepalingen geen negatieve effecten heeft op de omgeving noch op de relevante ruimtelijke aspecten, milieu- en omgevingsaspecten. Het oprichten van het appartementengebouw op deze locatie past binnen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en de relevante milieukaders.

Op grond van het bestemmingsplan is de maximaal toegestane bouwhoogte, binnen het bouwvlak 14 meter. Het ingediende plan kent een hoogte van 15,163 m.

Het overschrijden van de toegestane bouwhoogte is tot stand gekomen door de positie van de inrit van de halfverdiepte stallinggarage. In het voortraject (voor aanvraag omgevingsvergunning) heeft er overleg plaatsgevonden met de omwonenden. Naar aanleiding hiervan is het oorspronkelijke plan, met betrekking tot de locatie van de inrit van de stallinggarage, gewijzigd. De inrit zou, in het oorspronkelijke bouwplan, aan de zijde van de Lakfabriek gesitueerd worden. In het bouwplan wordt de inrit uitgevoerd als inpandige inrit aan de noordzijde van het gebouw. Door de inpandige uitvoering is een hogere inrijs hoogte noodzakelijk wat de hogere bouwhoogte verklaard.

Door de terrassen van de appartementen op de bovenste verdieping hoofdzakelijk aan de zijde van de Lakfabriek te realiseren, blijft het bouwvolume aan die zijde ruim onder de 14,00 meter en wordt de lichtinval slechts beperkt beïnvloed. Op deze manier ondervinden de omwonenden minder hinder van het appartementengebouw en het in- en uitrijdende verkeer van de stallinggarage. Dit bouwplan komt aan de belangen van de omwonenden tegemoet. De beperkte overschrijding van de bouwhoogte is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening aangezien in het bestemmingsplan de mogelijk al is opgenomen om met 10% af te kunnen wijken van de toegestane bouwhoogte.

Door de aanwezigheid van een te behouden monumentale boom (aan de noordoostzijde) kan het volgens het bestemmingsplan vastgestelde bouwvlak, niet volledig worden bebouwd. Hierdoor werd de lay-out van de bebouwing zodanig dat drie appartementen minder gerealiseerd konden worden dan de toegestane 25 appartementen. Het verkleinen van het gebouw, ten behoud van de monumentale boom, heeft een herziening van de oorspronkelijk bedoelde bouwvolumes noodzakelijk gemaakt. Om een stallinggarage te kunnen realiseren die aan de normen voldoet en ter compensatie van de verkleining van het gebouw is de zuidelijke vleugel van het gebouw iets breder geworden. Hiermee overschrijdt het gebouw, aan de langgerekte noordoost gevel van de zuidelijke vleugel, het bouw- en bestemmingsvlak 'Wonen' met 1,20 meter (circa 48 m²). Dit deel komt daarmee in het bestemmingsvlak 'Gemengd'.

Het bouwplan leidt tot overschrijding van de bestemmingsgrens en het bouwvlak. In het bouwplan is het gebouw geoptimaliseerd en is het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boom gewaarborgd. Uitgangspunt bij de optimalisatie was het gebouw niet richting de Lakfabriek te verplaatsen. Het overschrijden van het bouw- en bestemmingsvlak met 1,20 meter richting de oostzijde heeft geen consequenties voor de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd' omdat er geen bouwvlak is gelegen binnen de bestemming 'Gemengd' op deze locatie en omdat functies die zijn toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd' zijn gekoppeld aan gebouwen. Gebouwen zijn enkel binnen een bouwvlak toegestaan. Daar is op deze locatie geen sprake van.

Tenslotte is de huidige en toekomstige functie ter plaatse van de bestemming "Gemengd" groen, met een aantal bomen. De geringe overschrijding van het bouw- en bestemmingsvlak doet hier geen afbreuk aan.

Parkeren

Ter voldoening aan de Nota Parkeernormen 2016 is voor dit bouwplan een parkeerbalans opgemaakt. In deze parkeerbalans wordt voldoende aangetoond dat het bouwplan in overeenstemming is met de gestelde parkeernormen. De parkeerbalans maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Informatieavonden

In het voortraject (voor aanvraag van de omgevingsvergunning) is het initiatief aan de hand van meerdere overleggen met omwonenden uitgewerkt. Hierin is de situering van het appartementengebouw in een groene inrichting van het middenterrein besproken door de initiatiefnemer met de omwonenden. Naar aanleiding van deze gesprekken is het plan op onderdelen aangepast (ingang parkeerkelder, vergroening van het middenterrein, kleurstelling gebouw). Vervolgens is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Tot deze omgevingsvergunning behoort een bouwveiligheidsplan. Er is veel aandacht besteed aan de bouwveiligheid tijdens het bouwtraject. Omwonenden hebben hun zorgen geuit over de bouwveiligheid in relatie tot de omgeving. Dit plan gaat in op de bescherming van onder meer omwonenden, de omliggende bebouwing, verkeersdeelnemers en de beschermde boom tegen de externe risico's van het bouwen. Bij omliggende panden wordt (vóór de start van de bouwactiviteiten, in opdracht van de aannemer) door een erkend bedrijf een bouwkundige binnen- en buitenopname uitgevoerd.

Vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden worden omwonenden door de aannemer middels een brief geïnformeerd over de bouwactiviteiten. Bij de aangeschreven omwonenden is daarmee dan ook bekend met wie men contact op kan nemen mochten er vragen zijn over de bouwwerkzaamheden. In het bouwveiligheidsplan is voldoende aangetoond dat het bouwplan op een veilige wijze wordt gebouwd waarbij rekening wordt gehouden met de omgeving. Het bouwveiligheidsplan maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Zienswijze

De ontwerpverklaring vvgb en de ontwerpbeschikking hebben met ingang van 18 februari tot en met 31 maart 2022 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Op 22 maart 2022 is er een zienswijze ingediend tegen de ontwerpverklaring en de ontwerpbeschikking voor de bouw van de 22 appartementen op het KVL-terrein. De zienswijze tegen de ontwerpverklaring en de ontwerpbeschikking is binnen de ter inzage termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

De behandeling van de zienswijze voor zowel de ontwerpverklaring en de ontwerpbeschikking is als bijlage in dit besluit opgenomen. De zienswijze geeft geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

WELSTAND

Het bouwplan is voorgelegd aan de stedenbouwkundige ter toetsing aan het Masterplan KVL en positief beoordeeld. Hierbij is als aanvulling onderstaande opmerking geplaatst.

De kleurstelling van de bakken ten behoeve van de zonweringen moet per blok identiek zijn, waarbij er enige kleurnuance mag zijn tussen blok A en blok B. De gekozen kleurstelling moet zich verdragen met de identiteit van het gebouw en de locatie.

TOETSING BOUWBESLUIT EN BOUWVERORDENING

Het bouwplan voldoet verder aan de bouwtechnische eisen zoals neergelegd in het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening, mits aan een aantal nader aangegeven voorschriften wordt voldaan.

STIKSTOFDEPOSITIE

Met de Aeries berekening is aangetoond dat de activiteiten geen gevolgen hebben voor een toename van de stikstofdepositie.

Conclusie

Gelet op de artikelen 2.10, 2.12 en 2.27 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteiten verleend worden.

conform vastgesteld 

Onderwerp: Verlenen definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van 22 appartementen op het middenterrein KVL	Zaaknummer: 132823
Raadsvergadering d.d. 9 juni 2022	Raadsvoorstelnummer: 22-48A
Afdeling: Ruimte	

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. De zienswijze conform de bijgevoegde brief beantwoording zienswijze ongegrond te verklaren en in te stemmen met de conclusie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Om deze reden een verklaring van geen bedenkingen te verlenen als onderdeel van de procedure bij een uitgebreide omgevingsvergunning voor de bouw van 22 appartementen op het middenterrein KVL te Oisterwijk.

Inleiding

In het geldende bestemmingsplan KVL-terrein is opgenomen dat op het middenterrein een appartementengebouw is toegestaan. De ontwikkelaar heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van dit appartementencomplex met 22 woningen op het middenterrein. Voor het behoud van de monumentale bomen op het middenterrein is het gebouw anders geprojecteerd binnen het bestemmingsvlak en worden er minder woningen gebouwd. Als gevolg hiervan is het plan gewijzigd van 25 naar 22 appartementen en ontstaat deels overschrijding van het bestemmingsvlak. Vanwege deze overschrijding is er sprake van strijdigheid met artikel 4.1.1. lid h van het bestemmingsplan. Om het beoogde appartementengebouw juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te worden doorlopen. Hiertoe heeft uw raad op 7 februari 2022 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan KVL-terrein.

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met als onderdeel de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft ter inzage gelegen van 18 februari tot en met 31 maart 2022. Gedurende deze periode is één schriftelijke zienswijze ingediend door de VvE Lakfabriek op KVL (zie bijlage 1). De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en derhalve ontvankelijk.

1.2 *De argumenten voor medewerking zijn onverminderd van kracht*

Op basis van de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing, de verrichte onderzoeken en het doorlopen proces is geconcludeerd dat met het plan voor het nieuwe appartementencomplex sprake is een goede ruimtelijke ordening. De ingebrachte zienswijze doet hier niets aan af. De in de zienswijze ingebrachte bezwaren zijn in de beantwoordingsbrief weergegeven en beantwoord (zie bijlage 2). De ingebrachte bezwaren hebben o.a. betrekking op de daglichttoetreding en privacy, ontbreken van de toepassing van de duurzaamheidsrapportage en verticaal groen en het in de praktijk ervaren van parkeerproblemen op KVL. De bezwaren hebben niet tot gevolg dat er sprake is van geen goede ruimtelijke onderbouwing en geven geen aanleiding om het plan aan te passen. Bij de beantwoording zijn de inhoudelijke bezwaren ongegrond verklaard.

2.1 *Een verklaring van geen bedenkingen is wettelijk vereist*

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat uw raad voor een uitgebreide procedure een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Het afgeven van een verklaring is alleen mogelijk als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt als voorwaarde gesteld dat de betreffende activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Met het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen d.d. 7 februari 2022, heeft uw raad aangegeven geen bedenkingen te hebben bij deze afwijking van het bestemmingsplan KVL-terrein ten gunste van de bouw van het appartementengebouw.

Kanttekeningen

2.1 Weigering van de VVGB kan alleen als er géén sprake is van goede ruimtelijke ordening

In het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat uw gemeenteraad de VVGB slechts kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Deze weigering dient te zijn gebaseerd op basis van ruimtelijk relevante argumenten. Naar onze mening ontbreken deze argumenten en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Financiën

Voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht conform de door uw raad vastgestelde Legesverordening.

Communicatie

De ontwikkelaar wordt bericht conform het besluit van uw raad. De VvE Lakfabriek ontvangt bijgaande beantwoordingsbrief waarin de inhoudelijke reactie op hun zienswijze is beschreven.

Uitvoering

Het besluit van uw raad over de verklaring van geen bedenkingen is een bindend advies aan het college van B&W. Op basis van het onderhavig raadsvoorstel stelt het college van B&W een definitief besluit op. Het besluit en de stukken behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning worden gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen tegen het besluit van het bevoegd gezag. Tevens kunnen zij een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank.

Bijlagen

1. Zienswijze VvE Lakfabriek
2. Conceptbrief beantwoording zienswijze VvE Lakfabriek
3. Ruimtelijke onderbouwing

Oisterwijk 19 april 2022,

Het college,

de gemeentesecretaris,



Coen Boode

de burgemeester,



Hans Janssen

Voorstel tot het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan KVL-terrein, ten behoeve van de bouw van 22 appartementen op het middenterrein KVL te Oisterwijk.

De raad van de gemeente Oisterwijk, gelezen het voorstel van het college d.d. 19 april 2022, afdeling Ruimte, raadsvoorstel nummer 22-48A,

Gelet op artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

Overwegende dat:

- Op 30 juni 2021 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het bouwen van een appartementencomplex met 22 woningen op het middenterrein van KVL;
- De aanvraag o.a. in strijd is met artikel 4.1.1. lid h van het geldende bestemmingsplan KVL-terrein. Om het beoogde appartementengebouw juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure te worden doorlopen;
- De raad op 7 februari 2022 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven voor dit plan;
- Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning, met als onderdeel de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, ter inzage heeft gelegen van 18 februari tot en met 31 maart 2022;
- Gedurende deze periode één schriftelijke zienswijze is ingediend. De zienswijze binnen de gestelde termijn is ingekomen en derhalve ontvankelijk;
- De raad een verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- De ingebrachte zienswijze niet tot gevolg heeft dat er sprake is van geen goede ruimtelijke onderbouwing en geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

besluit:

1. De zienswijze conform de bijgevoegde brief beantwoording zienswijze ongegrond te verklaren en in te stemmen met de conclusie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Om deze reden een verklaring van geen bedenkingen te verlenen als onderdeel van de procedure bij een uitgebreide omgevingsvergunning voor de bouw van 22 appartementen op het middenterrein KVL te Oisterwijk.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 9 juni 2022.

de griffier,



Daniëlle Robijns

de voorzitter,



Hans Janssen

VvE Lakfabriek

behandeld door	drs. J.W. Rama - Alberto	afdeling	Ruimte
ons kenmerk	132823		
onderwerp	Beantwoording van uw zienswijze op de ontwerpverklaring en ontwerpbeschikking voor de bouw van 22 appartementen op het KVL-terrein		
datum	2 juni 2022		

Geachte leden van het bestuur,

In het bestemmingsplan KVL-terrein welke in 2015 is vastgesteld, is de realisatie van een appartementencomplex op het middenterrein, ten oosten van het appartementengebouw Lakfabriek opgenomen. Het plan voor de realisatie van het appartementencomplex met 22 appartementen (Ketelhuis 22 t/m 64) op het middenterrein KVL is op enkele onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan KVL-terrein waardoor een projectafwijkingbesluit nodig is. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 7 februari 2022 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het afwijken van het bestemmingsplan KVL-terrein. Vervolgens heeft het college op 15 februari 2022, met in acht name van de ontwerpverklaring, de ontwerpbeschikking-omgevingsvergunning afgegeven voor de realisatie van de 22 appartementen.

De ontwerpverklaring en de ontwerpbeschikking hebben met ingang van 18 februari tot en met 31 maart 2022 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Op 22 maart 2022 heeft u bij ons een zienswijze ingediend tegen de ter inzage gelegde ontwerpverklaring en ontwerpbeschikking voor de bouw van de 22 appartementen op het KVL-terrein. Uw zienswijze is binnen de ter inzage termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze brief beantwoorden wij uw zienswijze (vetgedrukt) puntsgewijs zoals opgenomen in uw brief.

In de aanhef van uw zienswijze heeft u opgemerkt dat niet is vermeld dat de raad een definitief besluit moet nemen over de ontwerpverklaring noch dat zienswijze op de ontwerpverklaring kan worden ingediend.

In de ontwerpbeschikking-omgevingsvergunning is de ontwerpverklaring van geen bedenkingen meegenomen als onderdeel van de beschikking. Dit is als zodanig ook benoemd in de ontwerpbeschikking. Dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen onderdeel is van de ontwerpbeschikking houdt enerzijds in dat deze dezelfde procedure doorloopt als de ontwerp-omgevingsvergunning. Anderzijds wordt hetgeen in het raadsbesluit is opgenomen ook van toepassing op de procedure. Een ingediende zienswijze dient derhalve ook aan de raad te worden voorgelegd vanwege de mogelijke gevolgen voor een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet, met inachtnaam van die zienswijze een beslissing nemen over de definitieve afgifte van de verklaring van geen bedenkingen. Echter, het bevoegde gezag blijft bij de zienswijzeprocedure het college.

Zo wordt in dit geval de ingediende zienswijze ook aan de raad voorgelegd voor het besluit tot het verlenen van de verklaring van geen bedenkingen. De belangen van de VvE zijn daarmee voldoende geborgd.

- 1. Zoals wij reeds meerdere keren hebben aangegeven o.a. (bijlage C en D) is een externe inrit voor de bewoners van de Lakfabriek belangrijk voor de daglichttoetreding en de privacy. Een externe inrit waar nu de interne inrit staat aangegeven betekent dat de in het bestemmingsplan aangegeven hoogte niet wordt overschreden. Wij zijn het niet met het door u gestelde eens, bij de overwegingen om de omgevingsvergunning te verlenen onder motivatie, dat er overleg met de omwonenden is geweest. Overleg wil niet zeggen dat met het eens is met voorgestelde wijzigingen. Het eveneens gestelde dat het afwijken van de bestemmingsplanbepalingen geen negatieve effecten heeft op de omgeving kunnen wij niet onderschrijven.**

Invloed op de leefomgeving door nieuwe ontwikkelingen, zoals inkijk, zicht in en op naastgelegen panden maar ook vermindering van privacy etc. is (helaas) onvermijdbaar bij het wonen en leven in een binnenstedelijk gebied. Het geldende bestemmingsplan KVL-terrein laat ter plaatse al een gestapeld woongebouw met een bouwhoogte van 14 m toe. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid aan het college geboden om van de toegestane bouwhoogte met maximaal 10% af te wijken (15,40 m), mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Het bestaande appartementengebouw Lakfabriek is gesitueerd aan de westkant van de nieuw te bouwen appartementengebouwen. De voorgevellijn van de nieuwe appartementengebouwen wijzigt niet ten opzichte van de voorgevellijn zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan c.q. de bouwmassa overschrijdt het bouwvlak niet aan de zijde van de Lakfabriek. De afstand tussen de Lakfabriek en de nieuwbouw blijft zoals de afstand op basis van het bestemmingsplan was bepaald. Daarnaast zal de bouwmassa van de bovenste etage van het zuidelijke appartementengebouw worden 'teruggelegd' ten opzichte van de Lakfabriek, omdat de terrassen van de nieuwe appartementen aan de westzijde van het gebouw worden gerealiseerd. Hiermee wordt de bouwhoogte niet over het gehele nieuwe appartementengebouw overschreden. Dit geldt overigens ook deels voor het noordelijke appartementengebouw. Vanwege dat feit en de ligging van de Lakfabriek aan de westzijde van de nieuwbouw, zal het effect op de daglichttoetreding binnen de appartementen in de Lakfabriek zeer minimaal en mogelijk zelfs nihil zijn ten opzichte van een gebouw van 14 meter hoog.

Uitgangspunt van het plan voor de nieuwe appartementengebouwen is steeds ondergronds parkeren geweest. Hierbij waren er twee opties voor de inrit van de stallingsgarage: 1) een inrijbak maken tussen het bestaande appartementengebouw Lakfabriek en de nieuwe appartementengebouwen of 2) een inpandige inrit realiseren. Vanuit de omwonenden is gebleken dat de meerderheid de voorkeur had om de inrit van de stallingsgarage naar het noorden van het appartementengebouw te verplaatsen en deze inpandig uit te voeren. Op deze manier zouden de bewoners van de Lakfabriek geen hinder ondervinden van het in- en uitrijdende verkeer van de stallingsgarage. Ook zou deze positie van de inrit vanuit verkeer de minste overlast richting de omgeving geven. Op de plek van de inrijbak voor de stallinggarage wordt nu een groene inrichting gerealiseerd. Om voorgaande redenen is de gekozen inpandige inrit ruimtelijke gezien goed inpasbaar in de omgeving.

Om de inrit inpandig te kunnen uitvoeren en de te realiseren appartementen aan het Bouwbesluit te kunnen laten voldoen is een hogere bouwhoogte dan 14 m (15,16 m) echt noodzakelijk.

De afstand tussen beide gebouwen is ook meer dan 2 meter, namelijk ruim 15 meter. Met deze afstand wordt ook voldaan aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dit artikel is bedoeld om de privacy te beschermen. Omdat aan deze afstandsnorm (ruimschoots) wordt voldaan zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de Lakfabriek. Er ontstaat geen onevenredige aantasting van privacy.

Het toepassen van maximaal 10% af te wijken leidt op basis van het vorenstaande niet tot een onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de Lakfabriek noch aangrenzende percelen.

2. Een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt bij de raadstukken en geeft niet de juiste gang van zaken weer. Hierbij verwijzen wij naar de zienswijze van ons aan de raad.

Het raadsvoorstel heeft geen goede ruimtelijke onderbouwing, is oppervlakkig, niet volledig en niet correct zoals foutieve weergave dat omwonenden voor inpandige inrit waren, de 2 grote platanen niet zijn genoemd in het rapport van Antea over de ruimtelijke motivatie dat onderdeel was van de raadsstukken, geen degelijke financiële onderbouwing o.a. over de parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 48 m² extra groot.

Wij kunnen u niet volgen in de stelling dat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt bij de raadstukken. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de strijdigheden met het bestemmingsplan benoemd en onderbouwd. De strijdigheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zijn beperkt. Vanwege het feit dat de nieuwbouw het bestemmingsvlak Wonen aan de oostzijde met maximaal 1,2 m overschrijdt en hier sprake is van nieuwbouw, is een projectafwijakingsbesluit noodzakelijk. Voor de bouwhoogte kon het college reeds binnenplannen met 10% afwijken. Juist vanwege de monumentale boom (solitaire plataan) was het noodzakelijk om minder woningen te realiseren en het plan te schuiven, zodat de boom behouden kan blijven. Middels de krooncirkels op de tekening 2.3, zoals opgenomen op pagina 5 van de ruimtelijke onderbouwing is inzichtelijk gemaakt dat de andere bomen ook niet 'geraakt' worden door de nieuwbouw.

Het bouwperceel is niet 48 m² groter geworden maar (130 – 48) 82 m² kleiner. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen, vervalt door het bouwen van drie woningen circa 130 m² van het bouwvlak. Het inkorten van het appartementengebouw ter plaatse van de monumentale boom heeft een herziening van de bouwvolumes noodzakelijk gemaakt. Om een stallinggarage te kunnen realiseren die aan de normen voldoet en om het vervallen oppervlak deels te compenseren is de zuidelijke vleugel van het gebouw iets dieper geworden. Hiermee overschrijdt het appartementengebouw aan de langgerekte noordoost gevel het bestemmingsvlak 'Wonen' met 1,20 m (circa 48 m²). Van belang is dat 130 m² die niet wordt bebouwd wordt 'teruggegeven aan het openbaar gebied'.

Het bouwplan is een particulier initiatief. Het financiële risico en de financiële uitvoerbaarheid voor dit bouwplan ligt dan ook bij de aanvrager van deze omgevingsvergunning. Terzijde wordt opgemerkt dat het openbaar gebied (c.q. de inrichting ervan) wel de verantwoordelijkheid is van de gemeente. Dit staat dan ook de financiële uitvoerbaarheid van dit bouwplan niet in de weg. Zoals eerder aangegeven is voor woningbouwontwikkeling op KVL een overeenkomst met BPD gesloten en wordt voor de invulling van het plangebied middels het verkoopbesluit afspraken over de kosten gemaakt.

Wij zijn van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing die voldoende ingaat op de beperkte strijdigheden met het geldende bestemmingsplan.

3. De parkeerbalans klopt in theorie maar niet in de praktijk, zie zienswijze aan de raad. De parkeerproblemen op KVL nemen steeds meer toe en goede regulering is hard nodig!

De parkeerbalans van 6 december 2021 die onderdeel is van de raadstukken klopt theoretisch maar praktisch niet. In bijlage 6 staat dat bij een groot aantal woningen is gerekend dat 2 auto's op eigen terrein, zie blauw oprit en garage. Bij een aantal woningen zijn geen garages maar bergingen, tuinkamers enz. er zijn opritten die zo smal zijn dat men de woning niet in kan als er een auto opstaat. Deze bijlage is een indicatie omdat hij deels afwijkt van de gebouwde woningen.

Zoals in de zienswijze wordt aangegeven klopt de parkeerbalans voor het nieuwe appartementengebouw.

In het algemeen wordt opgemerkt dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "KVL-terrein" in 2015 een parkeerbalans is opgesteld voor de herontwikkeling van het gebied. Hierbij was sprake van een gesloten parkeerbalans op basis van de voorlopige stedenbouwkundige invulling zoals opgenomen in het Masterplan. Bij de vaststelling van de parkeerbalans is uitgegaan van gecombineerd gebruik door bewoners en bedrijven. Vanwege de concrete invulling van het KVL-terrein met gebouwen/functies, het gemeentelijke parkeerbeleid (nota parkeernormen 2016) en vragen van bewoners is de parkeerbalans geactualiseerd in 2018.



Uit de parkeerbalans blijkt dat in de eindsituatie voldoende parkeerplaatsen op het KVL-terrein gerealiseerd zijn. Met de realisatie van het parkeerterrein bij de Pets Place /Lidl, waar betaald parkeren is ingevoerd, is een herijking van het parkeerregime op het overige KVL-terrein nodig zijn (bijv. parkeervergunning, betaald parkeren, blauwe zones). Hiermee kan het parkeren beter gereguleerd worden en de parkeerdruk op specifieke locaties worden verminderd. Hiertoe zal parkeeronderzoek plaatsvinden naar het parkeren op KVL.

Het bovenstaande heeft betrekking op de eindsituatie van het KVL-terrein, waarbij alle locaties zijn ontwikkeld en staat los van het nieuwe appartementengebouw.

4. Wij missen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning de toepassing van de aanbevelingen uit de duurzaamheidsrapportage opgesteld door de adviesbureau Mott MacDonald zoals het toepassen van zonnepanelen. De raad heeft ook het college herhaaldelijk hier op gewezen. Zie ook bijlage E. Tevens heeft de raad meerdere keren gewezen op het toepassen van verticaal tuinieren. (bijlage F)

Bij de dialoogsessie burgerinitiatief KVL d.d. 31 januari 2019 wordt, door raadsleden, de suggestie gedaan voor verticaal tuinieren (bijlage 8). Dit is meerdere keren besproken en er zijn toezeggingen gedaan eraan te kijken.

De gemeente wil het KVL-terrein als geheel duurzaam ontwikkelen. In dat kader is een onderzoek uitgevoerd naar een duurzame ontwikkeling van het KVL-terrein en is de rapportage "Duurzaamheid Masterplan KVL" opgesteld door adviesbureau Mott MacDonald, welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan KVL-terrein. In de duurzaamheidsrapportage is een duurzaamheidsbalans opgenomen waarin duurzame oplossingen zijn geformuleerd voor onder meer de sanering van de grondvervuiling, het behoud van het historisch erfgoed, de verwijdering van asbest en omgang met water. Voorts omschrijft de rapportage aanbevelingen voor een

duurzame ontwikkelingen op 3 niveaus; locatie gebonden, plan gebonden en aanvullende initiatieven. Per niveau worden mogelijke maatregelen omschreven.

Voor de herontwikkeling van het middenterrein geldt dat er sprake is van o.a. bodemsanering, behoud van monumentale bomen en realisatie van warmte-koude-opslag. Hiermee is in deze ontwikkeling ook rekening gehouden met duurzame oplossingen als genoemd de rapportage "Duurzaamheid Masterplan KVL".

Voor de toetsing van de omgevingsvergunning gelden de wettelijke eisen van het Bouwbesluit voor energiezuinigheid. Het bouwplan is in overeenstemming met artikel 5.2 van het Bouwbesluit. De BENG berekening is door ons beoordeeld en goedgekeurd. De betreffende duurzaamheidsrapportage dateert alweer van 2011. Dit was nog voor de wettelijke regeling rondom gasloos bouwen en de huidige BENG-eisen. Het rapport is op het punt van het 'plan gebonden niveau' inmiddels door die wettelijke regelingen ingehaald. Om te voldoen aan de BENG is aangetoond dat zonnepanelen voor het behalen van de doelstellingen niet noodzakelijk zijn. De appartementen voldoen ruimschoots aan de BENG-eisen en daarom ook aan de doelstellingen zoals destijds in het aangehaalde rapport zijn opgenomen.

De gemeenteraad heeft het verticaal tuinieren niet als een ontwerp-vereiste meegegeven, maar als een suggestie benoemd tijdens de dialoogsessie inzake het burgerinitiatief¹. Om er wel voor te zorgen dat het nog steeds een groene omgeving wordt tussen de Lakfabriek en de nieuwe appartementen, maar ook binnen het gehele KVL-terrein heeft de gemeenteraad aangegeven dat het middenterrein meer moet worden vergroend en dat de uitwerking hiervan in gezamenlijkheid met belanghebbenden moet plaatsvinden. Door de openbare ruimte groener aan te kleden is het niet noodzakelijk om de gebouwen nog een groen uiterlijk mee te geven. De ontwikkelaar heeft er bewust voor gekozen om de toekomstige bewoners niet te confronteren met deze vorm van tuinieren.

Er ligt reeds een conceptplan voor de groene inrichting van het middenterrein waar in plaats van verticaal groen, een groene tuin wordt ingericht tussen de gebouwen ("horizontaal groen"). Tevens is sprake van een inrichting met groen tussen de Lakfabriek en de nieuwe appartementengebouwen (in plaats van een inrijbak voor de parkeerstalling). Dit conceptplan is in gezamenlijkheid met de bewoners van de Lakfabriek opgesteld.

Concluderend merken wij op dat in het plan voor de nieuwe appartementengebouwen wel rekening is gehouden met de oplossingen in de rapportage van Mott MacDonald. Sterker nog, er wordt voldaan aan de BENG-eisen die verder gaan dan de betreffende rapportage. In het plan is geen verticaal, maar horizontaal groen opgenomen tussen de gebouwen en is sprake van een groene inrichting van het middenterrein.

5. Het raadsbesluit van 11 april 2019 geeft onder 1.4 aan dat de appartementen binnen de woonbehoefte van seniorenwoningen in tegenstelling in uw brief van 14 februari 2022 (bijlage G) waarin staat dat er appartementen in de duurdere sector komen.

Het raadsbesluit van 11 april 2019 betreft het besluit van de raad om geen medewerking te verlenen aan het burgerinitiatief voor het terugdraaien van het plan voor de bouw van het

¹ Het betrof een door de Lakfabriek ingediende initiatief om het appartementencomplex op het middenterrein niet te realiseren.

appartementencomplex op het middenterrein KVL. In dat raadvoorstel is in paragraaf 1.4 het volgende opgenomen:

1.4 De appartementen passen binnen de woonbehoefte aan seniorenwoningen

Op het middenterrein van KVL worden 2 appartementencomplexen met in totaal 22 appartementen gerealiseerd. Op het KVL-terrein wordt voor alle doelgroepen gebouwd. De nieuwbouw in KVL-dorp bestaat voornamelijk uit middel-dure en dure koopwoningen met als doelgroep tweeverdieners (gezinnen). Voor starters zijn (goedkopere) rijwoningen aan de Almystraat en appartementen in de Lakfabriek gerealiseerd. De doelgroep voor de appartementen in het middengebied is senioren. Ook naar dit type woningen is vraag en behoefte. De mix van woningtypologieën zorgt voor diversiteit op KVL.

In de brief is opgenomen:

Waarom worden de appartementen niet gebouwd voor de middenklasse zodat ze in het bestaande bouwvlak passen wat ook in belang van de bomen is?

Voor de herontwikkeling van het KVL-terrein is gekozen voor een combinatie in het type woningen zijnde duur, middelduur en betaalbaar. Op deze locatie is gekozen voor appartementen in de duurdere sector. Het type woning is in deze niet bepalend voor de inpassing in het bouwvlak. In het oorspronkelijk plan is uitgegaan van 25 appartementen. Ten behoeve van het behoud van de bomen is besloten om minder appartementen te realiseren, namelijk 22 appartementen. Hiermee wordt voldoende afstand gehouden van de bomen.

Zoals aangegeven is voor de herontwikkeling van het KVL-terrein gekozen voor mix van dure, middeldure en betaalbare woningen. Op het middenterrein worden appartementen in de dure sector gerealiseerd die ook geschikt zijn voor senioren. Ook onder deze doelgroepen is behoefte aan woningen in de dure sector. In betaalbare sector is voor o.a. seniorenwoningen voorzien in het nog te realiseren appartementengebouw op de hoek Nijverheidsweg.

6. Onze conclusie is dat het bouwen van de appartementen binnen de huidige lijnen van het bestemmingsplan mogelijk is!

Het bouwen binnen de huidige vlakken van het bestemmingsplan is, gelet op het te realiseren programma én het behoud van de monumentale boom niet mogelijk. Daarnaast is de beperkte afwijking qua bouwhoogte noodzakelijk om de inpandige inrit te realiseren. Om aan al deze ontwerpeisen te voldoen en daarbij zo min mogelijk overlast voor omwonenden te bezorgen, is het helaas niet mogelijk om binnen de huidige regels van het bestemmingsplan deze appartementengebouwen te realiseren.

Met vriendelijke groet,
het college

Coen Boode
gemeentesecretaris

Hans Janssen
burgemeester