

**Nota van zienswijzen en wijzigingen bij
vaststelling**

Bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)'

**Gemeente Oisterwijk
november 2018**

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Ambtshalve wijzigingen	13

Bijlagen:

- Ingekomen zienswijzen

1. Inleiding

Voor de realisatie van de gewenste woningbouw aan de noordwestzijde van het KVL-terrein is een herziening van het bestemmingsplan KVL-terrein noodzakelijk. Hiertoe is het bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)' opgesteld en in procedure gebracht.

In het kader van de zienswijzenprocedure heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)' gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan heeft van 14 september tot en met 25 oktober 2018 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Tijdens de ter inzage termijn zijn negen zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is buiten de ter inzage termijn ingediend en derhalve niet-ontvankelijk. De overige acht zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

In deze nota worden de ingediende zienswijzen beantwoord. Daarna wordt in deze nota ingegaan op de door te voeren ambtshalve wijzigingen.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ingekomen zienswijzen. Hierbij worden eerst de zienswijzen samengevat, waarna de gemeentelijke reactie volgt. Ten slotte wordt per zienswijze de conclusie weergegeven.

De samenvattingen van de zienswijzen hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Opgemerkt wordt dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd of voor zover niet expliciet op alle aangevoerde punten in de reacties zijn ingegaan, dit niet betekent dat deze onderdelen c.q. punten niet bij de beoordeling door de gemeente zijn meegenomen. Bij de beoordeling van de reacties zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

Beantwoording zienswijzen per onderwerp

1. (toekomstige) omwonenden Laan van KVL nr. 41, 43, 45, 47, 49, 51)

Informatieverschaffing bij koop woning

Reclamanten geven aan ten tijde van de aankoop van hun woning niet op de hoogte te zijn geweest van de ontwikkeling van het appartementencomplex. Enkele reclamanten geven aan dat op de locatie parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd (afgaande op de getoonde inrichtingstekeningen van de ontwikkelaar) en dat de verkopende partij schriftelijk heeft verklaard niet op de hoogte te zijn van de nu voorliggende plannen.

Reactie gemeente: Tekeningen van de ontwikkelaar of verkopende partij hebben geen juridische status en zijn niet maatgevend voor de herontwikkeling van de locatie. Van belang is het geldende bestemmingsplan en mogelijke herziening en/of afwijkingen hierop. De voorliggende locatie voor de bouw van de appartementen heeft in het vigerende bestemmingsplan KVL-terrein de bestemming Bedrijventerrein, met de aanduiding woon-werklocatie. Binnen deze bestemming is het mogelijk om bedrijvigheid met twee woon-werk woningen te realiseren. Op deze locatie was geen parkeerplaats voorzien.

Daarnaast is de gemeente altijd bevoegd op basis van lopende ontwikkeling een bestemmingsplan te herzien of hiervan af te wijken. Het college heeft in juni 2017 het eerste besluit genomen om op de voorliggende locatie een appartementencomplex te ontwikkelen. Dit voornemen is met de gemeenteraad in september 2017 gedeeld. Beide besluiten zijn openbaar. Ook de betreffende ontwikkelaar (verkopende partij) is hiervan op de hoogte gesteld. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de informatievoorziening van de verkoper aan kopers. Feit is wel dat de ontwikkelaar op de hoogte was en als goed verkoper de kopers had kunnen of moeten informeren.

Conclusie: Op basis van bovenstaande argumenten wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Aantasting omgeving en privacy

Reclamanten geven aan dat het bouwplan leidt tot aantasting/vermindering van hun woongenot, vanwege inkijk in hun perceel/woning. Tevens merken reclamanten op dat de ontwikkeling een grote afbreuk doet aan het bestaande planologische regime. Het appartementencomplex past niet

binnen het gebied en voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een alternatief plan met de realisatie van grondgebonden woningen in plaats van een appartementencomplex. Een reclamanten geven aan dat zij vrezen voor schaduwwerking van het appartementencomplex.

Reactie gemeente: Het betreft een appartementencomplex met maximaal 3 woonlagen. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor bedrijven (categorie 2) en woonwerkwoningen. In het geval voorliggend plan uitgevoerd wordt, kunnen er woningen worden gebouwd met 3 woonlagen. In beide plannen is het uitgangspunt om een woonfunctie mogelijk te maken. De mogelijkheden uit het vigerende plan en het voorliggende plan zijn qua bouwmogelijkheden nagenoeg gelijk. De bouwhoogte van het appartementencomplex is 10,5 meter. De maximale hoogte van 11 meter wordt aangepast conform de daadwerkelijke hoogte van het appartementencomplex, zijnde 10,5 meter.

Tussen het appartementencomplex en de woningen ligt een weg met parkeerplaatsen. Inkijk op de percelen zal niet direct aan de orde zijn, wel zal in de uitwerking van de stedenbouwkundige invulling van het openbaar gebied extra aandacht worden geschonken aan een mogelijke afscherming. De inrichting van het openbaar gebied vormt echter geen onderdeel van het onderhavige bestemmingsplan.

De realisatie van een appartementencomplex van maximaal 3 woonlagen is ruimtelijk inpasbaar op het KVL-terrein waar verschillende woningtypen, bouwstijlen en bouwhoogten elkaar afwisselen. Op deze manier worden verschillende doelgroepen bereikt. Dat zorgt vervolgens weer voor een gemêleerde woonomgeving waar mensen van verschillende demografische groepen samenkomen. Dat versterkt het woonmilieu mede gezien vanuit een gezonde samenleving.

Voor wat betreft de gevreesde schaduwwerking merken we op dat de woningen van reclamanten zijn gelegen aan de zuidzijde van het appartementencomplex. Door de stand van de zon zal het complex geen invloed hebben op schaduw en lichtinval op de woning.

Conclusie: Op basis van bovenstaande argumenten wordt de zienswijze op dit onderdeel deels ongegrond en deels gegrond verklaard.

- De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex wordt verlaagd naar 10,5 meter.

Geluidoverlast

Reclamanten vrezen geluidsoverlast te ondervinden door realisatie van het complex dat op geringe afstand van de woningen komt. Tevens zal geluid tegen het appartementengebouw worden gereflecteerd, waardoor extra geluidbelasting ontstaat. Dit is ten onrechte niet onderzocht. Geluidsreflectie zal leiden tot een hoger geluidsniveau waardoor het goede woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Reactie gemeente: De bouwfase van het appartementencomplex zal overlast geven in de directe omgeving. Dit is inherent aan het feit dat het KVL-terrein in ontwikkeling is. De bouw van de woningen van reclamanten zal ook enige vorm van overlast geven voor de bestaande gebruikers in het gebied. Dit is echter niet anders dan op basis van het vigerende plan het geval zou zijn. Voor bouwverkeer wordt gezocht naar routing die zo min mogelijk overlast in het woongebied geeft.

Op de voorziene locatie van het appartementengebouw kan thans op basis van het vigerend bestemmingsplan bedrijvigheid worden gerealiseerd op korte afstand van het perceel van

reclamanten. Bedrijvigheid brengt het risico van geluid-, geur- en stofhinder met zich mee waardoor is gekozen voor een lager milieucategorie 2. Ook bedrijven in categorie 2 kunnen (geluid)hinder veroorzaken voor de omgeving, zei het in beperkte mate. De toevoeging van woningen in een woongebied is ruimtelijk gezien beter inpasbaar dan de toevoeging van bedrijven. Bovendien verschilt de voorgenomen bouwmassa nauwelijks van de mogelijke bouwmassa voor bedrijvigheid.

Voor het plan is onderzoek gedaan naar mogelijke geluidhinder van de omliggende wegen en bedrijven. Hieruit blijkt dat het appartementencomplex juist een (extra) geluidwerende werking heeft op de omliggende woningen.

Ten aanzien van de voorziene reflectie is de geluidsbron relevant. Als het nieuwe appartementencomplex vanwege reflectie extra geluidbelasting zou geven op de woningen van reclamanten moet de geluidsbron in het zuiden liggen. Een belangrijke bron in het zuiden is het spoor. Echter de afstand van het spoor tot de appartementen is groter dan de geluidszone van het spoor waar onderzoek verplicht is. Er zal door de aanwezigheid van het geluid van het spoor mogelijk wel wat reflectie optreden maar het geluidsniveau blijft onder de wettelijke grenswaarden. Bovendien kan op basis van het vigerende plan eveneens een bouwwerk met een vergelijkbare massa worden gebouwd. De gebruiksmogelijkheden wijken alleen af.

Conclusie: Op basis van bovenstaande argumenten wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Verkeers- en parkeerdruk

Reclamanten vrezen dat de ontwikkeling leidt tot forse toename van verkeersdruk. De appartementen hebben parkeerplaatsen op eigen terrein, maar dit geeft geen garantie dat bewoners en bezoekers niet in de naastgelegen buurt parkeren, waardoor de parkeerdruk toeneemt.

Reactie gemeente: De ontwikkeling maakt deel uit van het KVL-terrein dat in zijn geheel ontwikkeld gaat worden met circa 400 woningen. Het nu voorliggende plan zal geen noemenswaardig verschil maken in de verkeersproductie. De omliggende wegenstructuur en de wegen op het terrein kunnen het aanbod aan verkeer gemakkelijk verwerken. De ontsluiting van het appartementencomplex zal voorts plaatsvinden via een inrit aan de Nijverheidsweg. De extra verkeersbewegingen vinden dus niet direct plaats op het KVL-terrein.

Het plan voldoet aan de gestelde parkeernorm en de nodige parkeerplaatsen worden op eigen terrein van het appartementencomplex gerealiseerd. De parkeerplaatsen op het terrein zijn voor de bewoners gemakkelijk bereikbaar vanuit de ingang van het gebouw. Het ligt niet voor de hand dat de toekomstige bewoners en bezoekers een parkeerplaats op het KVL-terrein zullen gebruiken. Ze zullen dan om het gebouw heen moeten lopen om hun auto te bereiken. Dat wordt niet logisch geacht te zijn.

Conclusie: Op basis van bovenstaande argumenten wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Bijbehorende bouwwerken

Reclamanten geven aan dat in het ontwerpplan is aangegeven dat er bijbehorende bouwwerken van maximaal 200 m² en 6 meter hoogte mogen worden gerealiseerd. Een dergelijk bouwwerk

zal de overlast en aantasting van de woonomgeving vergroten. Het is daarom onbegrijpelijk en onaanvaardbaar.

Reactie gemeente: Bij het appartementencomplex zullen aan de westzijde van het perceel bergingen worden gerealiseerd. Ieder appartement krijgt de beschikking over een berging. Hiervoor is een maximale oppervlakte van 200 m² opgenomen. Voor 27 appartementen is dit een reëel oppervlak. De bergingen worden uit het zicht van reclamanten gerealiseerd. Er zal daardoor geen overlast ontstaan. Wel is nogmaals gekeken naar de benodigde hoogte van de bergingen. Deze is maximaal 3 meter. Daarom wordt de maximale hoogte van 6 meter naar 3 meter teruggebracht.

Conclusie: Op basis van bovenstaande argumenten wordt de zienswijze op dit onderdeel deels ongegrond en deels gegrond verklaard.

- De maximale bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk wordt verlaagd naar maximaal 3 meter.

Waardedaling woning

Reclamanten vrezen voor waardedaling van hun woning. Verzocht wordt te zoeken naar een alternatieve locatie voor appartementen of aanpassing van het huidige plan.

Reactie gemeente: Het staat reclamant vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek in te dienen tot tegemoetkoming planschade als gevolg van de planologische wijziging. Dit is een procedure die los staat van het bestemmingsplan en pas na vaststelling van het bestemmingsplan in gang kan worden gezet. Tijdens een dergelijke procedure wordt in onafhankelijk onderzoek bepaald of er sprake is van planschade.

Inhoudelijk willen wij nogmaals benadrukken dat het vervallen van de bedrijfsfunctie op de betreffende gronden juist bijdraagt aan een verbetering van de woonomgeving en dat de bouw mogelijkheden nauwelijks verschillen. Naar onze mening is daarom geen sprake van een verslechtering van de woonomgeving van reclamanten.

Conclusie: Op basis van bovenstaande argumenten wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. Jonkers Advies namens ondernemers Nijverheidsweg 12, 12 a, 12 b en 14

Geen sprake van woningbouwontwikkeling

Reclamanten geven aan dat in vigerend bestemmingsplan geen sprake was van een woonfunctie, maar een bedrijfsbestemming.

Reactie gemeente: de stelling van reclamanten dat in vigerend bestemmingsplan geen woonfunctie was opgenomen is onjuist. Op de percelen is volgens het bestemmingsplan 'KVL-terrein' (vastgesteld april 2015) de bouw van woonwoningen mogelijk tot op de perceelgrens. Deze woonwoningen dienen als reguliere woningen benaderd te worden voor bedrijven van derden, zoals dat van reclamanten. In het voorliggend bestemmingsplan is de afstand van het appartementencomplex tot de perceelgrens van reclamanten ten minste 10 meter. Het betoog van reclamanten dat het wonen ter plaatse niet was toegestaan onjuist. Tevens wordt de afstand

van de woningen tot de perceelsgrens van reclamanten groter en is daarmee gunstiger voor hun bedrijfsvoering.

Conclusie: Op grond van bovenstaande argumenten wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Feitelijke situatie onvoldoende in beeld gebracht

Reclamanten geven aan dat het akoestisch onderzoek onvolledig is, omdat geen rekening is gehouden met het feit dat het laden en lossen voor de betreffende bedrijven niet geheel op eigen terrein plaatsvindt, maar dat hun vrachtwagens deels op de openbare weg staan tijdens het laden en lossen. Hoewel een afweging is gedaan van de nodige milieuaspecten zijn reclamanten van mening dat dit onvoldoende is omdat moet worden uitgegaan van de maximale milieucategorieën 3.2. voor de betreffende percelen.

Reactie gemeente: Los van het feit dat niet is toegestaan om de bestaande openbare weg structureel in gebruik te nemen voor de uitoefening van de eigen bedrijvigheid, waardoor er als het ware een oneigenlijke verruiming van het bedrijfsperceel ontstaat, is er bij het mogelijk maken van een ontwikkeling, waarbij de betreffende openbare weg ongewijzigd in stand blijft, geen aanleiding om rekening te houden met het oneigenlijk gebruik van de openbare weg door reclamanten. Reclamanten zullen zelf op eigen terrein een oplossing moeten vinden voor het laden lossen. De openbare weg maakt geen deel uit van de inrichting van het bedrijf van reclamanten. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' hebben de betreffende percelen de toegestane maximale milieucategorie 3.2. Dit is het maximaal toegestane aan soort bedrijvigheid. Echter is het niet zo dat de maximaal toegestane milieucategorie altijd in de bestaande situatie wordt benut. Om die reden is het gebruikelijk dat voor het mogelijk maken van ontwikkelingen nabij de betreffende percelen vooraf een afweging plaatsvindt waarbij onderzoek wordt gedaan naar de bestaande functies in de omgeving. Aan de hand hiervan kan worden bepaald of een ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is. Bij ontwikkelingen nabij bedrijvigheid wordt onderzocht wat voor bedrijvigheid feitelijk aanwezig is. Daarnaast wordt gekeken wat de maximale mogelijkheden van een dergelijke bedrijf zijn i.r.t. bestaande functies in de omgeving.

In dit geval is, zoals reclamanten ook zelf aangegeven, onderzocht wat de feitelijke activiteiten zijn van de betreffende bedrijfspercelen aan de Nijverheidsweg. Overigens bestaat er geen melding Activiteitenbesluit van deze bedrijven om welke reden de gemeente extra onderzoek heeft gedaan ter plaatse. Daarnaast is geconstateerd dat er in de nabije omgeving van deze bedrijven reeds woningen aanwezig zijn. Als gevolg van dit onderzoek is geconstateerd dat de betreffende woningen wel ruimtelijk inpasbaar zijn en de bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsactiviteiten. Het appartementencomplex is op een groter afstand van de bedrijven geprojecteerd dan de nu toegestane woonwerkwoonwoningen. Het is wel nodig om ten behoeve van het nieuwe appartementencomplex geluidsmaatregelen te treffen aan de gevel.

Conclusie: Op grond van bovenstaande argumenten wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Beperking gebruiksmogelijkheden bedrijven

Nijverheidsweg 12

Reclamant geeft aan dat de milieucategorie voor deze locatie met voorliggend bestemmingsplan wordt teruggebracht van 3.2 naar categorie 2. Reclamant geeft aan dat het bedrijf feitelijk wordt

wegbestemd, wat feitelijk niet mag, tenzij aangetoond kan worden dat op voorhand vast staat dat het bedrijf binnen de planperiode zal verdwijnen.

Reactie gemeente: Het bedrijf (Nijverheidsweg 12) is in het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' bestemd als Bedrijventerrein en mag activiteiten in de categorie 3.2 exploiteren. In gesprek met reclamant en de gemeente is aangegeven dat reclamant een (in pandige) bedrijfswoning wil realiseren c.q. dat de betreffende voorzieningen al in het pand aanwezig zijn. Tevens is uit inventarisatie van de feitelijke bedrijfsvoering door de gemeente gebleken dat deze overeen komt met milieucategorie 2. Om deze reden is het verantwoord om deze aanpassing in de toegestane milieucategorie te doen. Het is wel een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven. In het onderhavige bestemmingsplan is het bedrijf evenzo bestemd. Het bestemmingsplan bestemd het huidige bedrijf niet weg, maar het beperkt de uitbreidingsmogelijkheden en maakt de realisatie van de gewenste bedrijfswoning mogelijk.

Conclusie: Op grond van bovenstaande argumentatie wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Nijverheidsweg 12a

Reclamant geeft aan dat de milieucategorie voor deze locatie met voorliggend bestemmingsplan wordt teruggebracht van 3.2 naar categorie 2 met dien verstande dat tevens een metaalbewerkingsbedrijf in milieucategorie 3.1 is toegelaten. Reclamant geeft aan feitelijk een metaalwarenfabriek met milieucategorie 3.2 te hebben.

Reactie gemeente: De activiteiten van de het bedrijf Nijverheidsweg 12a is een metaalbewerkingsbedrijf in milieucategorie 3.1 en het is daarom verantwoord deze aanpassing in de toegestane milieucategorie te doen. Het is wel een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijven.

Conclusie: Op grond van bovenstaande argumentatie wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Nijverheidsweg 12 b

Reclamant geeft aan dat het laden en lossen van het bedrijf Nijverheidsweg 12b plaats vindt aan de voorzijde van het perceel waarbij een heftruck wordt gebruikt. Dat effect is onterecht niet in beeld gebracht.

Reactie gemeente: Het geluid vanuit de heftruck is niet hoger dan reeds berekende geluidsbelasting op gevel van het appartementencomplex waarvoor maatregelen worden getroffen.

Conclusie: Op grond van bovenstaande argumentatie wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

(Geluids)hinder en een goed woon- en leefklimaat

Reclamanten betogen dat met het opnemen van een verplichting tot realisatie van maatregelen aan de gevel van het appartementencomplex aangetoond is dat er geen sprake is van een goed

woon- en leefklimaat. Daarnaast vrezen ze in hun bedrijfsvoering te worden beperkt in de bedrijfsuitoefening door klachten van omwonenden.

Reactie gemeente: Uit de nodige onderzoeken is gebleken dat de realisatie van woningen ter plaatse aanvaardbaar is. Het is wel noodzakelijk om geluidafscherming aan de gevel van het appartementencomplex uit te voeren voor een aanvaardbaar binnen geluidniveau en ter borging van de activiteiten van de betreffende bedrijven. In de huidige situatie zijn er woningen nabij de bedrijven Nijverheidsweg 12, 12 a en 12 b aanwezig, waarvan de gemeente noch klachten van bewoners of bedrijven hebben ontvangen over de bedrijfsuitoefening van de percelen Nijverheidsweg. Bij voorgaande beantwoording van zienswijzen is reeds aangegeven dat de bedrijven zijn bestemd overeenkomstig de feitelijke bedrijfsvoering.

Conclusie: Op grond van bovenstaande argumentatie wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Verkeersveiligheid en parkeren

Bedrijven van reclamanten liggen aan het doodlopende deel van de Nijverheidsweg. Al het vrachtverkeer komt aanrijden via deze weg en gebruiken de cul de sac om te draaien en deels te laden en lossen op de weg. Door het appartementencomplex ontstaan meer verkeersbewegingen en conflicten met aan- en afrijdend vrachtverkeer en dat is volgens reclamanten een potentieel risico. Een ontsluiting van het appartementencomplex komt precies uit op de plek waar de vrachtwagens laden en lossen. Tevens vrezen reclamanten voor ongelukken vanwege op straat spelende kinderen in combinatie met vrachtauto's.

Reactie gemeente: Met de herontwikkeling van het KVL-terrein van een leegstaande bedrijventerrein tot een gebied met verschillende functies (wonen, kantoren, bedrijf, horeca) en waarbij de Nijverheidsweg één van de ontsluitingswegen naar het KVL-terrein betreft, is er zeker sprake van toename van verkeersbewegingen. De toename van verkeersbewegingen aan de Nijverheidsweg is daarmee dus niet specifiek een gevolg van het voorziene appartementencomplex. Naar de aanvaardbaarheid van deze verkeersbewegingen is in het kader van de herontwikkeling van het KVL-terrein dan ook onderzoek gedaan.

Reclamanten geven aan dat conflicten kunnen ontstaan vracht- en autoverkeer ter plaatse van de Nijverheidsweg. De oorzaak hiervan is echter gelegen in de wijze van gebruik van de openbare weg voor het laden en lossen voor hun bedrijven. Reclamanten dienen zelf zorg te dragen voor het laden en lossen voor hun bedrijven. Incidenteel kan laden en lossen op de openbare weg plaatsvinden, echter niet structureel.

Langs de Nijverheidsweg worden twee afgeschermdde speelplekken gerealiseerd voor kinderen. Daarmee is het niet de verwachting dat kinderen een speelplek verlaten om straat te gaan spelen. Ten slotte dient aangegeven te worden dat er nog wordt gewerkt aan een inrichtingsplan voor de Nijverheidsweg en aangrenzende functies. In dit kader zal worden bekeken op welke wijze de Nijverheidsweg met ontsluitingen, parkeren en groen het beste kan worden ingericht ten behoeve van de aanwezige functies.

Conclusie: Op grond van bovenstaande argumentatie wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Wijzigingsbevoegdheid naar wonen

Reclamanten geven aan geen behoefte te hebben aan de wijzigingsbevoegdheid naar wonen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)'.

Reactie gemeente: De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid betreft een bevoegdheid waar geen gebruik van gemaakt hoeft te worden. De wijzigingsbevoegdheid is na meerdere gesprekken met reclamanten opgenomen in het bestemmingsplan. De reden hiervoor was dat de bedrijven desgewenst zouden kunnen verplaatsen en/of beëindigen, waarvoor een kostendrager in de woningbouwontwikkeling kan worden gevonden. Voor het project KVL zou een wijziging naar wonen een gewenste stedenbouwkundige afronding van het project betekenen. Gezien reclamanten aangeven dat zij geen wijzigingsbevoegdheid wensen, komt deze te vervallen.

Conclusie: Op grond van bovenstaande argumentatie wordt de zienswijze op dit onderdeel gegrond verklaard.

- Het bestemmingsplan wordt aangepast; de wijzigingsbevoegdheid "*wetgevingszone-wijzigingsgebied 2*" wordt uit de regels, toelichting een verbeelding verwijderd.

3. Provincie Noord-Brabant

Woningen

De provincie constateert dat, onder meer via wijzigingsbevoegdheden, het aantal woningen toeneemt ten aanzien van het eerder in het moederplan opgenomen aantal. Dit terwijl er op dit moment al sprake is van een toereikende plancapaciteit voor woningbouw.

Door dit plan doorgang te laten vinden ontstaat een overprogrammering voor woningbouw op basis van afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg. Geconstateerd wordt dat in de wijzigingsbevoegdheden een afweging ten aanzien van het woningbouwprogramma en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is opgenomen, doch de regionale afstemming ontbreekt daarbij. De provincie acht een nadere afweging omtrent de omvang van het aantal woningen gewenst.

Reactie gemeente: Het wijzigingsbevoegdheid "*wetgevingszone-wijzigingsgebied 2*" komt naar aanleiding van een van de zienswijzen te vervallen. De overige 18 woningen binnen de wijzigingsbevoegdheid "*wetgevingszone-wijzigingsbevoegdheid-1*" passen in het totale woningbouwprogramma KVL. Desalniettemin dient voor de effectuering van deze wijzigingsbevoegdheid de woonbehoefte nader te worden onderbouwd in het wijzigingsplan. In de wijzigingsbevoegdheid is namelijk bepaald dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien is aangetoond dat de woningen passen in het woningbouwprogramma en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Hiermee vindt ook impliciet de regionale afstemming plaats.

Reeds bij de start van de herontwikkeling van het KVL-terrein heeft regionale afstemming plaatsgevonden over het totale woningbouwprogramma KVL. Algemeen kan worden gesteld dat de gemeente Oisterwijk in 2009 afspraken heeft gemaakt met de provincie Noord-Brabant over de afronding van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren' tot 2020. Concreet komt de afspraak erop neer dat de gemeente tot 2020 zonder kwantitatieve beperkingen op binnenstedelijke locaties mag ontwikkelen. Niet de aantallen woningen maar de locatie is daarbij uitgangspunt. Het

KVL-terrein inclusief het studiegebied maken deel uit van deze afspraken. De oorspronkelijke plannen voor het KVL-terrein voorzagen in ca. 550 woningen (voor aankoop gemeente). De gemeentelijke ambities voor het KVL-terrein komen neer op 400 woningen (excl. Studiegebied). In 2016 heeft de gemeenteraad een woonvisie vastgesteld waarin geconcludeerd wordt dat er een actueel kwantitatief tekort is van 200 sociale huurwoningen. In 2017 heeft de gemeente onderzocht welke locaties kansrijk zijn voor de bouw van sociale huurwoningen. De locatie KVL-Nijverheidsweg west is hierbij als kansrijk aangewezen. De woonstichting realiseert hier ook een product dat aansluit bij de gevraagde kwaliteit, te weten appartementen voor één- en twee persoonshuishoudens. Deze vraag is al in de Woonvisie 2016 vastgesteld, het regionaal kwalitatief woningbehoefteonderzoek 2018 onderschrijft deze opgave.

Met het verwijderen van de "*wetgevingszone-wijzigingsgebied 2*" uit het bestemmingsplan vervallen 32 woningen. Daarmee blijft het totaal op het KVL-terrein binnen de 400 woningen zoals vastgelegd in het moederplan en conform de woningbouw afspreken met de provincie.

Conclusie: Op grond van bovenstaande argumentatie wordt de zienswijze op dit onderdeel gegrond verklaard. In de toelichting van het plan wordt aangepast.

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Bedrijfslocatie

De provincie geeft aan dat in de plantoelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er niet tot nauwelijks plancapaciteit is voor de lokale vraag naar bedrijfslocaties. Tevens heeft de gemeente in de toelichting aangegeven dat de beoogde ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, omdat het huidige type bedrijvigheid op het bedrijventerrein niet overeen komt met het segment waar behoefte aan is. In de toelichting op onderhavig bestemmingsplan is niet duidelijk vanuit welke visie deze transformatie van het bedrijventerrein wordt ingezet. Bovendien ontbreekt het inzicht in welk segment van bedrijvigheid wel behoefte bestaat en waarom de kavels in dit plan dan niet om te zetten zijn naar het segment waar wel behoefte aan is.

Reactie gemeente: Het bedrijventerrein Kerkhoven (aan de noordzijde van het KVL-terrein) betreft een bestaand verouderd bedrijventerrein, waar sprake is van een combinatie van de functies bedrijvigheid, wonen, kantoren en perifere detailhandel. De vraag naar bedrijfsruimte in de gemeente Oisterwijk omvat met name grootschalige moderne bedrijfsbebouwing voor logistieke bedrijven. Vanwege de bestaande (kleinschalige en gemengde) inrichting van het bedrijventerrein Kerkhoven is het kwalitatief niet mogelijk om hier aan deze vraag te voldoen. Naar de percelen waar nu bedrijvigheid en woonwerkwoningen zijn toegestaan, op grond van het vigerend bestemmingsplan KVL-terrein, is geen vraag gebleken. Om deze reden is besloten aan deze percelen een invulling met (sociale) woningbouw te geven waar wel behoefte aan is (zie onderbouwing zienswijze over woningbouw).

Bovenstaande keuze voor deze locatie is niet op zichzelf staand en komt voort uit de ontwikkelingen die plaatsvinden op dit bedrijventerrein, maar ook op andere bedrijventerreinen in Oisterwijk. Hoewel er zeker vraag is naar bedrijfslocaties (uitbreiding, maar ook nieuwe) kan deze vraag niet of nauwelijks ingevuld worden binnen de bestaande (beschikbare) locaties. De gemeente Oisterwijk is voornemens nieuw beleid op te stellen waarin zowel naar het aanbod van bestaande bedrijventerreinen als naar de vraag voor uitbreiding wordt gekeken. In dit beleid wordt de keuze gemaakt voor herstructurering en/of transformatie van bestaande bedrijventerreinen en afgewogen of en waar uitbreiding of ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen mogelijk is. Basis voor dit onderzoek vormt de provinciale prognose (onderzoek STEC), de behoeftevraag

(uitbreiding en/of transformatie). Tevens wordt het beleidsmatig afgestemd in de regio. De gemeente start met het opstellen van dit nieuwe beleidsstuk in 2018.

Conclusie: Op grond van bovenstaande argumentatie wordt de zienswijze op dit onderdeel gegrond verklaard. De toelichting van het plan wordt aangevuld.

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

3. Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van ambtshalve overwegingen als volgt gewijzigd dan wel aangevuld:

- I. De toelichting wordt op een aantal ondergeschikte onderdelen verduidelijkt en in overeenstemming gebracht met de regels.
 - a. Paragraaf parkeren en verkeer opnemen;
 - b. Onderbouwing aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-metaalbewerking' opnemen;
 - c. Beschrijving wetgevingszone –wijzigingsbevoegheid opnemen.
- I. De regels worden op de volgende onderdelen aangepast
 - a. Artikel 5.2.3 sub a wijzigen naar: 'Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd'
 - b. Artikel 11.1 sub a: naamgeving wijzigen naar: 'wetgevingszone-afwijkingsgebied'
 - c. Artikel 11.2 opnemen planologische-, stedenbouwkundige en milieu toets.
- II. Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht:
 - a. Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 2' vervalt

Bijlagen:

- Ingekomen zienswijzen

Zienswijzen reclamanten 1

achmea rechtsbijstand

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Aan de gemeenteraad
Gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Datum
17 oktober 2018
Onderwerp
Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan
KVL-terrein

Ons zaaknummer
R216422267
Uw kenmerk

Behandeld door
mr. drs. C.R.Jansen

Geachte heer, mevrouw,

de **S.C.F. [REDACTED]**, wonende aan de **[REDACTED]** (5061 NK) in Oisterwijk en eigenaar van het perceel Laan van KvL 43 in Oisterwijk, heeft mij gevraagd hem bij te staan.

Ontwerpbestemmingsplan

U heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)' ter inzage gelegd.

Belanghebbende kan zich niet vinden in het plan zoals dit voorligt. Zijn zienswijze op het plan licht ik graag toe in deze brief.

Aantasting omgeving

Belanghebbende gaat wonen in de directe omgeving van het plangebied Nijverheidsweg-west. Het plan zoals dat er nu ligt heeft voor hem zeer nadelige gevolgen.

Zo leidt het bouwplan tot aantasting van het woongenot van belanghebbende, onder andere doordat de privacy van belanghebbende wordt aangetast als dit plan doorgaat. Het plan betreft de bouw van een appartementencomplex direct achter de woning van belanghebbende. Toen belanghebbende de woning aan de Laan van KvL kocht, ging hij er van uit – en mocht hij er van uitgaan – dat er aan de Nijverheidsweg kleinschalige bedrijvigheid, met wonen, zou komen. Met dit plan wordt die situatie drastisch gewijzigd. Als belanghebbende hiervan op de hoogte was geweest, had hij de betreffende woning niet gekocht.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
17 oktober 2018

Bladnummer
2

In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van belanghebbende. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van belanghebbende.

Belanghebbende vreest verder veel geluidsoverlast te ondervinden door de realisatie van het appartementencomplex. Dat komt door de geringe afstand van het complex tot de woning van belanghebbende. Zo leidt de komst van het plan tot een toename van woningen met alle geluidsoverlast van dien. Ook komt er bij realisatie van dit plan een hoog en massaal appartementencomplex waartegen geluid zal reflecteren, hetgeen leidt tot extra geluidsbelasting. Belanghebbende merkt op dat de geluidsbelasting op de omliggende woningen ten onrechte niet is beoordeeld in dit plan. De geluidsreflectie van het appartementencomplex zal leiden tot een hoger geluidsniveau, waardoor het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Voorts wordt opgemerkt dat belanghebbende, na voltooiing van de plannen, nog slechts zicht zal hebben op de enorme bouwmassa van het appartementencomplex. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor belanghebbende een onaanvaardbare beperking.

Passend binnen de omgeving

Opgemerkt wordt dat gezien de inbreuk op het bestaande planologische regime meer aandacht moet worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject. Belanghebbende merkt in dit verband op dat een dergelijk appartementencomplex niet past binnen het betrokken gebied en wijst er op dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een plan zou moeten worden ontwikkeld wat – ook qua stijl – wel aansluit bij de omgeving. Belanghebbende dringt er dan ook op aan dat een alternatief plan wordt onderzocht en ontwikkeld voor de realisatie van huizen in plaats van een appartementencomplex, om aan te sluiten bij de omliggende huizen. Belanghebbende merkt nog op dat naar zijn mening de gemeente meer moet opkomen voor de belangen van omwonenden dan voor de commerciële belangen van de projectontwikkelaar.

Waardedaling

Belanghebbende vreest dat zijn woning in waarde daalt bij realisering van dit plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden wordt beperkt. Een reden te meer om een alternatief plan te onderzoeken wat geen of minder schade zal opleveren.

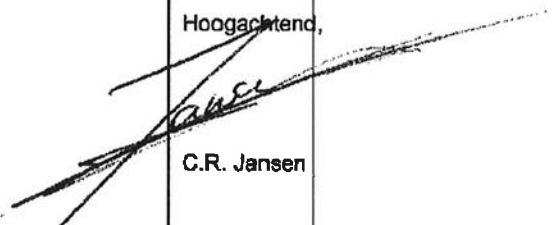
Vervolg op de brief van
17 oktober 2018

Bladnummer
3

Verzoek

Gezien vorenstaande vraagt belanghebbende u tegemoet te komen aan de belangen van omwonenden en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zoals dit nu voorligt.

Hoogachtend,



C.R. Jansen

achmea rechtsbijstand

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Aan de gemeenteraad
Gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Datum
17 oktober 2018
Onderwerp
zienswijze ontwerpbestemmingsplan
KVL-terrein

Ons zaaknummer
R216386196
Uw kenmerk

Behandeld door
mr. drs. C.R.Jansen

Geachte heer, mevrouw,

de heer  M.M. , wonende aan de  (5063 AM) in Oisterwijk en eigenaar van de woning aan de Laan van KVL 47 in Oisterwijk, heeft mij gevraagd hem bij te staan.

Ontwerpbestemmingsplan

U heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)' ter inzage gelegd.

Belanghebbende kan zich niet vinden in het plan zoals dit voorligt. Zijn zienswijze op het plan licht ik graag toe in deze brief.

Aantasting omgeving

Belanghebbende gaat wonen in de directe omgeving van het plangebied Nijverheidsweg-west. Het plan zoals dat er nu ligt heeft voor hem zeer nadelige gevolgen. Het plan is niet eerder bekend gemaakt of gecommuniceerd met de kopers van de woningen aan de Laan van KVL, althans toen belanghebbende de woning kocht, wist hij niet – en kon hij ook niet weten – dat er een appartementencomplex op de betreffende locatie zou komen. Belanghebbende wordt hierdoor ernstig in zijn belangen geschaad.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van belanghebbende, onder andere doordat de privacy van belanghebbende wordt aangetast als dit plan doorgaat. Het plan betreft de bouw van een appartementencomplex direct achter de woning van belanghebbende.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
17 oktober 2018

Bladnummer
2

In het plan zijn de balkons en woonkamers van de appartementen gesitueerd aan de zijde van de woning van belanghebbende. In de nieuwe situatie kijkt men aldus vanuit het appartementencomplex op het perceel van belanghebbende. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van belanghebbende.

Belanghebbende vreest verder veel geluidsoverlast te ondervinden door de realisatie van het appartementencomplex. Dat komt door de geringe afstand van het complex tot de woning van belanghebbende. Zo leidt de komst van het plan tot een toename van woningen met alle geluidsoverlast van dien. Ook komt er bij realisatie van dit plan een hoog en massaal appartementencomplex waartegen geluid zal reflecteren, hetgeen leidt tot extra geluidsbelasting. Belanghebbende merkt op dat de geluidsbelasting op de omliggende woningen ten onrechte niet is beoordeeld in dit plan. De geluidsreflectie van het appartementencomplex zal leiden tot een hoger geluidsniveau, waardoor het goede woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Voorts wordt opgemerkt dat belanghebbende, na voltooiing van de plannen, nog slechts zicht zal hebben op de enorme bouwmassa van het appartementencomplex. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor belanghebbende een onaanvaardbare beperking.

Ook dreigt het plan schaduwhinder te veroorzaken. De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van belanghebbende, nu de zon eerder zal wegvallen achter het appartementencomplex. Dit leidt tot aantasting van het woongenot en het leefklimaat.

Verkeer en parkeren.

Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk. Het plan zorgt namelijk voor meer bewoners en meer auto's. Belanghebbende vraagt zich af of deze extra verkeersdruk op een goede manier kan worden verwerkt in het de buurt.

Verder verwacht belanghebbende problemen met parkeren. De extra bewoners brengen namelijk een hogere parkeerbehoefte met zich mee. Het plan voorziet weliswaar in een privé-parkeerplaats, maar er bestaat geen garantie dat bewoners en bezoekers ook gebruik zullen maken van deze parkeerplaats. Niet gegarandeerd is dat bewoners en bezoekers van het appartementencomplex hun auto's niet zullen parkeren in de naastgelegen buurt, wat extra parkeerdruk in de buurt betekent.

Vervolg op de brief van
17 oktober 2018

Bladnummer
3

Bijbehorende bouwwerken

Volgens het bepaalde in artikel 5.2.3 van het ontwerpplan, zouden er bijbehorende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd met een hoogte van 6 meter tot een oppervlakte van 200 m².

Belanghebbende ziet niet in waarom bij een appartementencomplex zo'n groot oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zou moeten worden toegestaan, met een dusdanige hoogte.

Belanghebbende vreest de overlast van dergelijke grote en hoge bijbehorende bouwwerken en een verdere aantasting van de woonomgeving. Een dergelijke grootte en hoogte voor bijbehorende bouwwerken bij dit complex is voor belanghebbende dan ook onbegrijpelijk en onaanvaardbaar.

Passend binnen de omgeving

Opgemerkt wordt dat gezien de inbreuk op het bestaande planologische regime meer aandacht moet worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject. Belanghebbende merkt in dit verband op dat een dergelijk appartementencomplex niet past binnen het betrokken gebied en wijst er op dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een plan zou moeten worden ontwikkeld, wat – ook qua stijl – wel aansluit bij de omgeving. Belanghebbende dringt er dan ook op aan dat een alternatief plan wordt onderzocht en ontwikkeld voor de realisatie van huizen in plaats van een appartementencomplex, om aan te sluiten bij de omliggende huizen. Belanghebbende merkt nog op dat naar zijn mening de gemeente meer moet opkomen voor de belangen van omwonenden dan voor de commerciële belangen van de projectontwikkelaar.

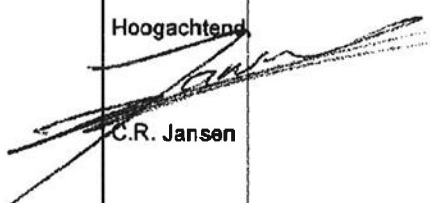
Waardedaling

Belanghebbende vreest dat zijn woning in waarde daalt bij realisering van dit plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder schade te verwachten valt.

Verzoek

Gezien vorenstaande vraagt belanghebbende u tegemoet te komen aan de belangen van omwonenden en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zoals dit nu voorligt.

Hoogachtend



C.R. Jansen

Aan de gemeenteraad
Gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA Oisterwijk

23 oktober 2018

5061 DA Oisterwijk

Gemeente Oisterwijk	
Reg. nr.	afdoen afd.
ingek. 26 OKT 2018	
aan	op
aan	op
aan	op

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van het onlangs gewijzigde bestemmingsplan op het KVL-terrein bij de Nijverheidsweg stuur ik u deze brief.

Ontwerpbestemmingsplan

U heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)' ter inzage gelegd.

Zoals het plan voorligt kunnen wij ons niet in vinden en komt voor ons als onaangename verrassing. Onze zienswijze op het plan licht ik graag toe in deze brief.

Aantasting omgeving

Wij zijn de nieuwe bewoners van kavel 82 in het op dit moment in aanbouw zijnde nieuwbouwproject 'KVL Dorp'. Het adres zal zijn Laan van KVL 41, welke direct grenst aan het plangebied Nijverheidsweg (west). Het plan zoals dat er nu ligt heeft voor ons zeer nadelige gevolgen.

Zo leidt het bouwplan tot aantasting van ons woongenot, onder andere doordat onze privacy wordt aangetast als dit plan doorgaat. Het plan betreft de bouw van een appartementencomplex direct achter onze woning. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op ons perceel.

Toen wij de woning aan de Laan van KVL kochten, gingen wij er van uit dat er aan de Nijverheidsweg kleinschalige bedrijvigheid met wonen zou komen, daar dit de bestemming was ten tijden van onze aankoop. Daarnaast zijn wij anders ingelicht tijdens de aankoop van ons huis; op de plannen van projectontwikkelaar BPD waren parkeerplaatsen ingetekend en BPD heeft verklaard dat zij niet op de hoogte waren van de plannen voor een appartementencomplex.

Met dit plan wordt die situatie drastisch gewijzigd. Als wij hier vooraf van op de hoogte waren geweest, hadden wij de betreffende woning niet gekocht.

In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op ons perceel. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van onze privacy.

Wij vrezen verder veel geluidsoverlast te ondervinden door de realisatie van het appartementencomplex. Dat komt door de geringe afstand van het complex tot onze woning. Zo leidt de komst van het plan tot een toename van woningen met alle geluidsoverlast van dien. Ook komt er bij realisatie van dit plan een hoog en massaal appartementencomplex waartegen geluid zal reflecteren, hetgeen leidt tot extra geluidsbelasting.

De geluidsbelasting op de omliggende woningen is ten onrechte niet beoordeeld in dit plan. De geluidsreflectie van het appartementencomplex zal leiden tot een hoger geluidsniveau, waardoor het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Na voltooiing van de plannen zullen wij nog slechts zicht hebben op de enorme bouwmassa van het appartementencomplex. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor belanghebbende een onaanvaardbare beperking.

Passend binnen de omgeving

Gezien de inbreuk op het bestaande planologische regime zou er meer aandacht moeten worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject. Een dergelijk appartementencomplex past niet binnen het betrokken gebied en in het kader van een goede ruimtelijke ordening zou een plan moeten worden ontwikkeld, wat – ook qua stijl – wel aansluit bij de omgeving. Wij dringen er dan ook op aan dat een alternatief plan wordt onderzocht en ontwikkeld voor de realisatie van huizen in plaats van een appartementencomplex, om aan te sluiten bij de omliggende huizen. Naar onze mening dient de gemeente meer op te komen voor de belangen van omwonenden dan voor de commerciële belangen van de projectontwikkelaar.

Waardedaling

Wij vrezen dat onze woning in waarde daalt bij realisering van dit plan. Het betreft een aankoop waar enorm veel geld mee gemoeid is, zeker nadat de huizenprijzen zo flink zijn gestegen de afgelopen jaren. Naast bovengenoemde argumenten, vrezen wij heel erg voor de financiële gevolgen, waardoor ons huis 'onder water kan komen te staan', wat voor ons betekent dat we een schuld over houden aan een project wat juist ons droomhuis zou worden. Hierdoor zou eventueel verhuizen onmogelijk worden gemaakt wanneer de onaangekondigde plannen toch doorgevoerd worden.

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden wordt beperkt. Een reden te meer om een alternatief plan te onderzoeken wat geen of minder schade zal opleveren.

Verzoek

We doen een dringend beroep op u ook onze belangen goed te behartigen en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zoals dit nu voorligt.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Oisterwijk
t.a.v. Jennifer Rama / Gemeenteraad
Postbus 10101
5060 GA Oisterwijk

Gemeente Oisterwijk		SRW
Reg. nr.	afdoen afd.	doen afd.
Ingek. 18 OKT 2018		
aan	op	op
aan	op	op
aan	op	op

Betreft: Bezwaar ontwerp bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)'

Utrecht 16 oktober 2018

Geachte heer/mevrouw,

U heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)' ter inzage in de Staatscourant geplaatst. Wij zijn de bewoners van kavel 86 (Laan van KVL 49), een van de vier huizen, grenzend aan de Nijverheidsweg west. Wij zijn geschrokken van het plan om een appartementencomplex te bouwen van 3 (!) woonlagen en vinden dat het plan nadelige gevolgen heeft voor ons. Wij lichten het graag aan u toe middels deze brief.

Ten tijden van aankoop van ons huis (november 2017) was er niets bekend van dit plan. Dit is door de projectontwikkelaar, Martijn Vogelaars van BPD, schriftelijk aan ons bevestigd. Wij hebben ons op deze locatie ingeschreven door de vrije ligging voor zowel de voorkant als de achterkant van het huis. Als dit plan volgens reeds beschreven informatie wordt uitgevoerd, heeft dit grote impact op onze privacy. Dit komt door de hoogte van het appartementencomplex, door de grote hoeveelheid appartementen en doordat de woonkamers en de balkons van de appartementen zijn gesitueerd richting onze woonzijde. Een bewoner die op zijn bank zit in de woonkamer of op zijn balkon zal recht op onze tuinen/huizen kijken. Dit zorgt niet alleen voor een inbreuk op onze privacy, maar het kan ook geluidsoverlast met zich meebrengen door de geringe afstand tussen de appartementencomplex en ons huis. Zeker in de lente, zomer en tegenwoordig zelfs in de herfst als balkondeuren open staan en/of de bewoners op hun balkon zitten.

Er komen volgens het huidige plan 27 huishoudens te wonen. Dit zal leiden tot meer auto's en meer nodige parkeerplekken ook rekening houdend met eventuele bezoekers. In het plan staat een schatting van de nodige parkeerplekken per huishouden. Gezien de verkeersdruk en de parkeeroverlast op het KVL terrein maken wij ons ernstige zorgen over de calculatie van het aantal parkeerplekken. Bij ons huis hoort namelijk geen eigen parkeerplek. Het idee dat wij met jonge kinderen niet vlakbij ons huis kunnen parkeren baart ons zorgen.

Volgens het bepaalde in artikel 5.2.3 van het ontwerpplan, zouden er bijbehorende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd met een hoogte van 6 meter tot een oppervlakte van 200 m². Wij zien niet in waarom bij een appartementencomplex zo'n groot oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zou moeten worden toegestaan, met een dusdanige hoogte.

Het plan kent inmiddels redelijk wat hoogbouw. Nu begrijpen we dat er een hoop inkomsten mee gemoeid zijn voor de gemeente maar er moet opgepast worden dat het niet ten koste gaat van de leefbaarheid en de ruimtelijke effecten van het KVL terrein. We verzoeken u te bekijken of een alternatief plan, zoals huizen in jaren '30 stijl of een appartementencomplex van maximaal 2 woonlagen tot de mogelijkheden behoort.

Door de inbreuk op onze privacy qua zicht en ongewenst geluidsoverlast zal ons huis ook in waarde dalen. De prijs van onze woning (inclusief afwerking) is erg hoog in vergelijking met andere tussenwoningen in Oisterwijk. De komst van het appartementencomplex zal dus ook op dit vlak nadelige gevolgen hebben voor ons. Mogelijk kunnen alternatieve locaties of een aanpassing van het huidige plan worden bekeken?

We hopen dat jullie ook onze belangen meenemen. We verzoeken om het huidige ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zoals het er nu voorligt.

Met vriendelijke groet,

en



Gemeente Oisterwijk
t.a.v. Jennifer Rome / Gemeenteraad
Postbus 10101
5060 GA Oisterwijk

MSCC #7411XDX#00#0000#

Gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

[REDACTED]
[REDACTED]
5061 CK OISTERWIJK

Betreft: bezwaar ontwerp bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)'

Oisterwijk, 14 oktober 2018

Geachte heer/mevrouw,

Ontwerpbestemmingsplan

U heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)' ter inzage gelegd.

Wij zijn onaangenaam verrast door dit plan zoals het nu voorligt. Wij lichten het graag aan u toe in deze brief.

Aantasting omgeving en privacy

Wij zijn de nieuwe bewoners van kavel 87 (Laan van KVL 51), direct grenzend aan het plangebied Nijverheidsweg-west. Het plan zoals dat er nu ligt heeft voor ons nadelige gevolgen.

Het bouwplan leidt tot aantasting van ons woongenot, doordat de bouw van het appartementencomplex van drie verdiepingen impact heeft op onze privacy. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op ons perceel. Dat betekent dat we minder vrij in onze achtertuin zitten doordat bewoners zittend op hun balkon in onze tuin kijken.

We zijn ook vooral onaangenaam verrast omdat we ten tijde van de aankoop door geen enkele partij over deze mogelijke huisvesting zijn geïnformeerd. In de plannen die wij steeds hebben gezien, van de makelaar, van BPD, zijn op de locatie van het appartementencomplex parkeerplaatsen gepland. Martijn Vogelaars van BPD heeft ook schriftelijk verklaard dat zij niet op de hoogte waren van de plannen.

We zijn bang dat we ook geluidsoverlast gaan ondervinden door de realisatie van het appartementencomplex. Dat komt door de hoogte van het complex, de toename van het aantal appartementen en de geringe afstand van het complex tot onze woning.

De geluidsbelasting op de omliggende woningen is ten onrechte niet beoordeeld in dit plan. De geluidsreflectie van het appartementencomplex zal leiden tot een hoger geluidsniveau, waardoor het goede woon- en leefklimaat wordt aangetast.

We hebben heel bewust voor kavel 87 gekozen. Vrij uitzicht vanuit de achtertuin en geen hoogbouw, vrij uitzicht ook aan de zijkant van onze woning met voldoende parkeerruimte en een groen plantsoen aan de voorzijde van onze woning. De bouw van het appartementencomplex zorgt voor minder woongenot en zicht op en inblik van de appartementen. Wij vinden dat een ongewenste en onacceptabele ontwikkeling.

Verkeers- en parkeerdruk

Parkeren op het KVL-terrein is al langere tijd onderwerp van gesprek. Nu dreigt dit ook voor ons. We weten dat we een woning hebben gekocht zonder vaste parkeerplaats. Echter, de geplande parkeerruimte (zoals op alle plattegronden te zien is) gaf ons de geruststelling dat we toch onze auto dichtbij de woning kunnen gaan parkeren. We zijn ervan overtuigd dat het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk: meer bewoners, meer auto's. Meer bewoners, meer bezoekers. Wij vragen ons af of deze extra verkeersdruk op een goede manier kan worden verwerkt in de buurt.

Het plan voorziet weliswaar in een privé-parkeerplaats, maar er bestaat geen garantie dat bewoners en bezoekers ook gebruik gaan maken van deze parkeerplaats. Niet gegarandeerd is dat bewoners en bezoekers van het appartementencomplex hun auto's niet gaan parkeren in de naastgelegen buurt, wat extra parkeerdruk in de buurt betekent.

Bijbehorende bouwwerken

Volgens het bepaalde in artikel 5.2.3 van het ontwerpplan, zouden er bijbehorende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd met een hoogte van 6 meter tot een oppervlakte van 200 m².

We begrijpen niet waarom bij een appartementencomplex zo'n groot oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zou moeten worden toegestaan, met een dusdanige hoogte.

We vrezen overlast van dergelijke grote en hoge bijbehorende bouwwerken en een verdere aantasting van de woonomgeving. Een dergelijke grootte en hoogte voor bijbehorende bouwwerken bij dit complex vinden we dan ook onbegrijpelijk en onaanvaardbaar.

Passend binnen de omgeving

Opgemerkt wordt dat gezien de inbreuk op het bestaande planologische regime meer aandacht moet worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject. Een dergelijk appartementencomplex past niet binnen het betrokken gebied en wijst er op dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een plan zou moeten worden ontwikkeld, wat – ook qua stijl – wel aansluit bij de omgeving. We pleiten er dan ook voor dat de gemeente een alternatief plan gaat onderzoeken voor de realisatie van huizen in plaats van een appartementencomplex, in dezelfde stijl als de omliggende woningen.

Waardedaling

Heel eerlijk zijn we ook bang dat onze woning in waarde daalt bij realisering van dit plan. We hebben fors geïnvesteerd in onze nieuwe woning en vrezen dat dit nadelig gaat uitpakken voor ons. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder schade te verwachten valt. De bouw van appartementen op b.v. de locatie van zwembad De Leye past daar veel beter omdat daar meer hoogbouw is.

Verzoek

We doen een dringend beroep op u ook onze belangen goed te behartigen en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zoals dit nu voorligt.

Met hartelijke groet,

Two handwritten signatures are visible. The first signature is on the left, and the second is on the right. Below the first signature is a black rectangular redaction mark.

Aan de Gemeenteraad
Gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

[REDACTED]
5061 EZ Oisterwijk

Gemeente Oisterwijk	
Reg. nr.	datum: 2018
goh. 23 OKT 2018	
naam	op
aan	op
aan	op

Betreft: bezwaar ontwerp bestemmingsplan KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)

Oisterwijk, 21 oktober 2018

Geachte heer/mevrouw,

Ontwerpbestemmingsplan

U heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)' ter inzage gelegd. Wij zijn onaangenaam verrast door dit plan zoals het nu voorligt. Wij lichten het graag aan u toe in deze brief.

Aantasting omgeving en privacy

Wij zijn de nieuwe bewoners van kavel 84 (Laan van KVL45) Het plan zoals dat er nu ligt heeft voor ons nadelige gevolgen.

We zijn onaangenaam verrast omdat we ten tijde van de aankoop door geen enkele partij over deze mogelijke huisvesting zijn geïnformeerd. In de plannen die wij steeds hebben gezien, van de makelaar, van BPD, zijn op de locatie van het appartementencomplex parkeerplaatsen gepland. Martijn Vogelaars van BPD heeft ook schriftelijk verklaard dat zij niet op de hoogte waren van de plannen.

Het bouwplan leidt tot aantasting van ons woongenot, doordat de bouw van het appartementencomplex van drie verdiepingen impact heeft op onze privacy. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op ons perceel. Dat betekent dat we minder vrij in onze achtertuin zitten, een forse inbreuk op onze privacy.

We zijn bang dat we ook geluidsoverlast gaan ondervinden door de realisatie van het appartementencomplex. De toename van bewoners en verkeer zal leiden tot meer geluid. De bouwmassa zal dan ook nog eens leiden tot weerkaatsing van het geluid. En dat allemaal op zeer geringe afstand van onze woning.

De geluidsbelasting op de omliggende woningen is ten onrechte niet beoordeeld in dit plan. De geluidsreflectie van het appartementencomplex zal leiden tot een hoger geluidsniveau, waardoor het goede woon- en leefklimaat wordt aangetast.

Verder vrezen wij voor meer schaduw in onze tuin, minder zonuren, aangezien de zon zal wegvallen achter het appartementencomplex.

We hebben heel bewust voor kavel 84 gekozen. Vrij uitzicht vanuit de achtertuin en geen hoogbouw, met voldoende parkeerruimte en een groen plantsoen aan de voorzijde van onze woning. De bouw van het appartementencomplex zorgt voor minder woongenot. Wij vinden dat een ongewenste en onacceptabele ontwikkeling.

Verkeers- en parkeerdruk

Parkeren op het KVL-terrein is al langere tijd onderwerp van gesprek. Nu dreigt dit ook voor ons. We weten dat we een woning hebben gekocht zonder vaste parkeerplaats. Echter, de geplande parkeerruimte (zoals op alle plattegronden te zien is) gaf ons de geruststelling dat we toch onze auto dichtbij de woning kunnen gaan parkeren.

Het plan voorziet weliswaar in een privé-parkeerplaats, maar er bestaat geen garantie dat bewoners en bezoekers van het appartementencomplex ook gebruik gaan maken van parkeerplaatsen in de naastgelegen buurt, wat extra parkeerdruk in de buurt betekent.

Verder zijn we ervan overtuigd dat het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk: meer bewoners, meer auto's. Meer bewoners, meer bezoekers. Wij vragen ons af of deze extra verkeersdruk op een goede manier kan worden verwerkt in de buurt.

Bijbehorende bouwwerken

Volgens het bepaalde in artikel 5.2.3 van het ontwerpplan, zouden er bijbehorende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd met een hoogte van 6 meter tot een oppervlakte van 200 m².

We begrijpen niet waarom bij een appartementencomplex zo'n groot oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zou moeten worden toegestaan, met een dusdanige hoogte.

We vrezen overlast van dergelijke grote en hoge bijbehorende bouwwerken en een verdere aantasting van de woonomgeving. Een dergelijke grootte en hoogte voor bijbehorende bouwwerken bij dit complex vinden we dan ook onbegrijpelijk en onaanvaardbaar.

Passend binnen de omgeving

Wij merken op dat gezien de inbreuk op het bestaande plan meer aandacht moet worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject. Een dergelijk appartementencomplex past niet binnen het gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zou een plan moeten worden ontwikkeld, wat – ook qua stijl – wel aansluit bij de omgeving. We pleiten er dan ook voor dat de gemeente een alternatief plan gaat onderzoeken voor de realisatie van huizen in plaats van een appartementencomplex, in dezelfde stijl als de omliggende woningen. Wij zouden graag zien dat de gemeente op komt voor de belangen van ons als omwonenden.

Waardedaling

Wij vrezen dat onze woning in waarde daalt bij realisering van dit plan. We hebben fors geïnvesteerd in onze nieuwe woning en vrezen dat dit nadelig gaat uitpakken voor ons. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder schade te verwachten valt.

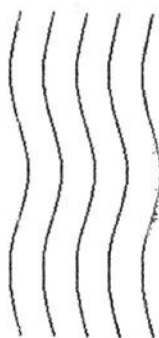
Verzoek

We doen een dringend beroep op u om onze belangen goed te behartigen en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zoals dit nu voorligt.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Aan de Gemeenteraad
Gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA Oisterwijk



MOSEC #74118DX#00#0000#

Zienswijzen reclamanten 2



Gemeente Oisterwijk	
Reg. nr.	afdoen afd.
25 OKT 2018	
n	
n	op
op	

De Raad van de gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

AANTEKENEN

ons kenmerk 104901
uw kenmerk

datum 24 oktober 2018
uw brief van

betreft: zienswijzen tegen bestemmingsplan "KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)"
bijlagen

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten:

1. Profi Parts Holding B.V., gevestigd Gasthuisstraat 16a, 5061PB te Oisterwijk in haar hoedanigheid van eigenaresse van de percelen Nijverheidsweg 12a en 14 (kadastraal 6561 en 6815);
2. Reci Prof International B.V., gevestigd Nijverheidsweg 14, 5061KL te Oisterwijk in haar hoedanigheid van huurder van de percelen Nijverheidsweg 12b en 14 (kadastraal 6561 en 6815);
3. Wilma Veltman Beheer B.V., gevestigd Heusdensebaan 35, 5061PM te Oisterwijk in haar hoedanigheid van eigenaresse van de percelen Nijverheidsweg 12b en ongenummerd (kadastraal 6940 en 6941);
4. Veltman Machines B.V., gevestigd Nijverheidsweg 12b, 5061KL te Oisterwijk in haar hoedanigheid van huurder van het pand Nijverheidsweg 12b en ongenummerd (kadastraal 6940 en 6941);
5. [REDACTED] Oisterwijk,

dien ik hierbij zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan "KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)", zoals dat met ingang van 14 september 2018 ter inzage is gelegd.

Cliënten zijn eigenaren c.q. gebruikers van de bedrijfsperven die direct grenzen aan het plangebied voor dit bestemmingsplan.

In de huidige situatie zijn deze bedrijfsperven ontsloten aan een doodlopend deel van de Nijverheidsweg. Direct vóór de bedrijfsgebouwen is een cul-de-sac aanwezig die intensief wordt gebruikt door (kerend) vrachtverkeer in verband met de bevoorrading van de aanliggende bedrijfspanden alsmede door personeel en overig bezoekend verkeer.

Weldsehei 4
5508 WR Veldhoven
tel 040 - 255 48 77
fax 040 - 255 48 76

jonkersadvies.nl

IBAN NL63RABO0183656490
IBAN NL86INGB0004251146

btw NL087231803B01
kvk 17 15 76 71

Adviseurs in omgevingsrecht

pagina | 2 van 7

Beschrijving bedrijfsactiviteiten cliënten

Reci Prof B.V.

Reci Prof is een handels- en productiebedrijf in melkmachine-onderdelen voor de toonaangevende wereldmerken op dit gebied. Het bedrijf levert wereldwijd onderdelen via business to business. Enkele jaren geleden heeft zij de locatie Nijverheidsweg 14 aangekocht van de gemeente in verband met de beperkte uitbreidingsmogelijkheden op haar toen bestaande locatie aan de Gasthuisstraat. Op de locatie Nijverheidsweg 14 is het centraal magazijn gevestigd van waaruit alle producten worden verzonden. Aan- en afvoer van producten vindt dagelijks plaats met gemiddeld 12 vrachtwagenbewegingen en 10 bestelwagens. Daarnaast zijn er nog vele voertuigbewegingen met personenauto's; ongeveer 15 tot 20 bewegingen per dag. Het laden en lossen vindt plaats via de beide overheaddeuren aan de linkervoorzijde. Omdat de ruimte op eigen terrein vóór het pand beperkt is, staan vrachtwagens tijdens het laden en lossen vanwege de lengte deels op de openbare weg. Daarnaast komt het met regelmaat voor dat er meer dan één vrachtauto tegelijk aanwezig is. Die moet dan op de openbare weg wachten tot deze kan worden gelost.

Eind 2017 heeft het bedrijf het naastgelegen perceel Nijverheidsweg 12a aangekocht. De bedoeling is om daar onder meer productieactiviteiten in de vorm van het produceren van allerlei RVS-onderdelen ten behoeve van melkmachines onder te brengen. Daartoe zal gebruik worden gemaakt van diverse machines. Zowel ten tijde van de aankoop van het perceel Nijverheidsweg 14 van de gemeente in 2015 als van Nijverheidsweg 12a was nog geen sprake van een ontwikkeling met woningbouw op het voorliggende perceel. Cliënte is daardoor dan ook zeer onaangenaam verrast.

Veltman Machines B.V.

Veltman Machines is gevestigd op Nijverheidsweg 12b, gesitueerd direct achter de panden 12 en 12a en ontsloten via een aparte toegang naar de Nijverheidsweg. Deze onderneming is een bedrijf dat 2e hands metaalbewerkingsmachines, zoals draai- en freesbanken, boor- en zaagmachines e.d. inkoopt, reviseert en verkoopt. Deze activiteiten richten zich vooral op de Benelux en op Engeland en Duitsland. Deze machines worden vanwege de omvang daarvan meestal met zwaar vrachtverkeer op pallets aangevoerd en afgevoerd. Gemiddeld is sprake van 4 vrachtwagenbewegingen en 8 bewegingen van bestelauto's per dag. Het laden en lossen vindt hoofdzakelijk plaats op de openbare weg vóór de bedrijfspanden en op het gedeelte dat eveneens in eigendom is van Veltman (6941). Daartoe wordt gebruik gemaakt van een heftruck.

 is eveneens actief in de machinehandel en -onderhoud, doch heeft zich daarbij specifiek gericht op machines voor de slagerij etc. Ook hier vinden onderhouds- en revisiewerkzaamheden aan de machines plaats, die vervolgens weer

Adviseurs in omgevingsrecht

pagina | 3 van 7

worden verkocht. Dit bedrijf wordt dagelijks bezocht door 6 bestelwagens en personenauto's en meerdere malen per week door vrachtauto's.

Voorgaande bestemmingsplannen

De percelen van cliënten waren voorheen opgenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Oisterwijk", vastgesteld op 27 juni 2013. Alle percelen hebben daarin een bedrijfsbestemming die de mogelijkheid bood om bedrijvigheid toe te staan tot en met milieucategorie 3.2.

Vervolgens is het perceel Nijverheidsweg 14 meegenomen in het bestemmingsplan KVL-terrein, vastgesteld op 23 april 2015, waarbij de milieucategorie voor dit perceel is teruggebracht van 3.2 naar categorie 2. De bedrijfspercelen Nijverheidsweg 12, 12a en 12b waren niet opgenomen in dit bestemmingsplan, zodat daarvoor het (oude) bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk bleef (en thans overigens nog altijd is).

Zoals uit onderstaande figuur (de afdruk van de verbeelding bij het bestemmingsplan KVL-terrein) blijkt, hebben deze bedrijven een zodanige invloed op de omgeving dat die een belemmering vormen voor woningbouwontwikkeling. In de onderstaande figuur is dat met een rode contouren aangegeven.

Van belang hierbij is tevens dat dit bestemmingsplan voor de gronden waarop thans de woningen worden voorgenomen toen eveneens nog sprake was van een bedrijfsbestemming. Op de onderstaande figuur is die locatie weergegeven met de blauwe aanwijzer. Daarop zijn tevens de omliggende percelen nader aangeduid waarbij de locaties van de bedrijven van cliënten zijn aangegeven.



Figuur 1 afdruk verbeelding bestemmingsplan KVL-terrein

Adviseurs in omgevingsrecht

pagina | 4 van 7

Vaststaat dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan KVL-terrein, op die locatie nog geen sprake was van een woonfunctie.

De scheiding tussen de bestaande bedrijfsperven en de reeds aanwezige woonbestemmingen ten zuiden van die bedrijfsperven (naast het Ketelhuis) was ook geborgd in die zin dat was afgesproken dat die woonpercen niet zouden worden ontsloten via het bestaande doodlopende deel van de Nijverheidsweg. Aldus was, hoewel naast elkaar gelegen, in fysieke zin toch sprake van een scheiding tussen wonen en werken.

Het ontwerpbestemmingsplan "KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)"

De meest belangwekkende wijziging die met het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt, betreft het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een bestemming "Wonen" met als doel de bouw van een appartementengebouw van 28 appartementen in drie woonlagen mogelijk te maken.

Daarmee samenhangend wordt de milieucategorie voor zowel het perceel Nijverheidsweg 12 als 12a teruggebracht van milieucategorie 3.2 naar 2 en wordt voor Nijverheidsweg 12a een aanduiding metaalbewerking opgenomen hetgeen een metaalbewerkingsbedrijf behorende tot categorie 3.1 toestaat, zoals vermeld in de bij deze regels behorende en als zodanig deel uitmakende bijlage 1 (Lijst van Bedrijfsactiviteiten).

Gronden van de zienswijzen

Clënten hebben grote bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Enerzijds beperkt die ontwikkeling de gebruiksmogelijkheden van hun percen op een onaanvaardbare wijze, maar tevens zorgt deze onaanvaardbare menging van conflicterende functies ervoor dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen. Voorts leidt deze ontwikkeling, mede vanwege de specifieke staties ter plaatse, tot een zeer verkeersgevaarlijke situatie vanwege de combinatie van veelvuldig vrachtverkeer en divers bewonersverkeer en spelende kinderen.

Het bestemmingsplan is daarnaast in strijd met het motiveringsbeginsel nu onvoldoende onderzoek is gedaan naar de effecten. Die gronden zullen hierna nader worden toegelicht. Daar waar voor de onderscheiden clënten specifieke situaties aan de orde zijn zullen die expliciet worden benoemd.

Feitelijke situatie onvoldoende in beeld gebracht

Het akoestisch onderzoek dat onderdeel uitmaakt van het voorliggende plan bouwt voort op het eerdere onderzoek van 24 november 2014. Dat onderzoek is echter onvolledig en deels intussen alweer achterhaald door de tijd.

Zo is daar geen, dan wel onvoldoende, rekening gehouden met het feit dat voor alle clënten het laden en lossen buiten aan de voorzijde van het perceel plaatsvindt en deels op de openbare weg in de directe nabijheid van het voorgenomen appartementengebouw.

Voor Veltman en Van Oirschot geldt dat dit buiten op het bedrijfsterrein plaatsvindt vaak met behulp van een heftruck. Die effecten zijn niet meegenomen in het

Adviseurs in omgevingsrecht

pagina | 5 van 7

akoestisch onderzoek. Dat klemmt temeer nu de afstand tussen die locatie en het te projecteren appartementengebouw slechts 12 meter bedraagt. Cliënten vrezen dat zij door de komst van de nieuwbouw geconfronteerd zullen worden met klachten, waardoor hun bedrijfsvoering wordt benadeeld.

Bovendien wordt in paragraaf 4.9 van de toelichting van het plan aangegeven dat onderzoek is uitgevoerd voor alle milieuaspecten. Dus niet alleen geluid maar ook geur, stof en veiligheid. Echter uit de ter inzage gelegde stukken blijkt alleen een, overigens nog altijd onvolledige, beoordeling van het geluidsaspect. Alle andere aspecten zijn, anders dan wordt gesteld in de toelichting, in het geheel niet in de afweging betrokken. Weliswaar is in de toelichting een korte passage daarover opgenomen, maar die heeft slechts betrekking op de aanwezige bedrijven, terwijl uitgegaan moet worden van de maximale gebruiksmogelijkheden die het plan biedt. En dat zijn dan bedrijven deels in milieucategorie 3.2 c.q. 3.1.

Beperking van de gebruiksmogelijkheden van percelen

Dit plan beperkt de gebruiksmogelijkheden voor een aantal percelen. Dat betekent voor de onderscheiden percelen van cliënten het navolgende.

Nijverheidsweg 12

In het huidige bestemmingsplan is op deze locatie een bedrijf toegelaten tot en met milieucategorie 3.2. Die mogelijkheid wordt met dit plan teruggebracht tot milieucategorie 2. Los van het feit dat dit de gebruiksmogelijkheden op termijn fors beperkt, heeft dit ook tot gevolg dat de huidige bedrijfsactiviteiten, die zijn ingedeeld in milieucategorie 3.2 (Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie: - p.o. < 2.000 m²) feitelijk worden wegbestemd, hetgeen niet is toegestaan. Op grond van geldende jurisprudentie dienen legaal gevestigde bedrijven positief te worden bestemd. Wegbestemmen is, overeenkomstig een vaste lijn in de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, slechts toegestaan indien op voorhand vaststaat dat het bedrijf binnen de planperiode feitelijk zal verdwijnen. Daarvan is geen sprake, hetgeen met zich meebrengt dat het bedrijf positief moet worden bestemd. En dat heeft weer tot gevolg dat de geprojecteerde woonbestemming niet kan worden gerealiseerd, omdat de milieubelasting dan ontoelaatbaar hoog is.

Nijverheidsweg 12a

In het thans nog geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk zijn ook voor dit perceel bedrijven toegestaan in milieucategorie 3.2. Met het voorliggende plan wordt dit teruggebracht tot milieucategorie 2, met dien verstande dat tevens een metaalverwerkingsbedrijf in milieucategorie 3.1 is toegelaten. Los van het feit dat daarmee de activiteiten voor deze locatie niet zijn bestemd (een metaalwarenfabriek met een productieoppervlak groter dan 200 m² is immers ingedeeld in milieucategorie 3.2 in plaats van 3.1) is in de uitgevoerde onderzoeken met deze activiteiten geen rekening gehouden. Als een bedrijf(-stype) expliciet positief wordt bestemd, dan moet ook met de effecten daarvan naar de omgeving rekening worden gehouden.

Adviseurs in omgevingsrecht

pagina | 6 van 7

Nijverheidsweg 12b

Zoals al aangegeven vindt het laden en lossen voor Veltman Machines plaats aan de voorzijde van het perceel. Daarvoor wordt een hefruck gebruikt, die vanaf de zijkant van de vrachtwagen laadt en lost. Dat effect is niet in beeld gebracht.

De optredende geluidsbelasting ter plaatse van de appartementen

In de toelichting wordt geconcludeerd dat ontvangermaatregelen nodig zijn waarbij wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 5.3.5 van de regels waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Los van het feit dat een dergelijke voorwaardelijke verplichting feitelijk niet kan functioneren nu deze is gekoppeld aan het in gebruik nemen van de woningen, laat deze ook onverlet dat cliënten daarmee niet meer voldoen aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit. Anders gezegd: deze voorwaardelijke verplichting toont juist aan dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen en kan bovendien juridisch gezien de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit niet terzijde stellen.

Indirecte hinder en goed woon- en leefklimaat

Indirecte hinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten is in de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het appartementencomplex in het geheel niet betrokken. Feitelijk komt dit appartementengebouw, onder meer vanwege de eenzijdige ontsluiting, midden op een industrieterrein te staan. Cliënten vrezen in hun bedrijfsmogelijkheden te worden beperkt en zijn tevens bevreesd dat zij in de toekomst worden geconfronteerd met klachten van de bewoners.

Verkeersveiligheid en parkeren

Zoals aangegeven liggen de bedrijven van cliënten aan het doodlopende deel van de Nijverheidsweg. Al het vrachtverkeer komt aanrijden bij de bedrijven via deze weg en moet dan in de cul-de-sac draaien om vervolgens achteruit de bedrijven te bereiken om te laden c.q. lossen. In de huidige situatie levert dat nauwelijks problemen op omdat uitsluitend bestemmingsverkeer van dat doodlopende weggedeelte gebruik maakt.

Door de komst van de appartementen zal veel meer en ook meer gedifferentieerd verkeer van dat weggedeelte gebruik maken en moet al het verkeer waaronder het vrachtverkeer bovendien het appartementengebouw op korte afstand passeren. Een deel van de parkeeropgave wordt ingevuld in het openbaar gebied door kopsparkeeren en langsparkeren. Conflicten met aan- en afrijdend vrachtverkeer zijn daarmee ook een potentieel risico. Dat geldt voor alle gevestigde bedrijven. Daar komt bij dat spelende en fietsende kinderen op dit deel van de openbare weg eveneens een reëel veiligheidsrisico met zich meebrengen. Deze nieuwe weggebruikers, in combinatie met draaiende en achteruitrijdende vrachtauto's leidt tot levensgevaarlijke situaties. Cliënten vrezen ongelukken als dit appartementengebouw op die plek wordt gerealiseerd.

Dat wordt nog verergerd door de zuidelijke ontsluiting van het parkeerterrein, die net vóór de bedrijven uitkomt, precies op de plek waar de bedrijven bevoorraden. Mede

Adviseurs in omgevingsrecht

pagina | 7 van 7

gezien de ligging van de bergingen is het immers aannemelijk dat die uitgang veelvuldig zal worden gebruikt, met alle risico's van dien.

Problemen tijdens de bouw

De vele bouwactiviteiten van de afgelopen jaren in de omgeving hebben geleid tot een aanhoudende bron van ergernis bij cliënten in verband met verkeerd geparkeerde auto's en bestelbusjes die de bevoorrading van hun bedrijven belemmeren. Cliënten zijn het beu om telkens als politieagent te moeten optreden om foutparkeerders op de bouwplaats te moeten gaan zoeken om te vragen hun auto's te verplaatsen.

Wijzigingsbevoegheid

In het kader van de voorbereidingen van dit plan is verschillende keren overleg gevoerd met cliënten. De insteek van cliënten was daarbij om de komst van het appartementengebouw te verhinderen, om daarmee hun bedrijfsvoering veilig te stellen. Kennelijk is het echter zo dat de grondverkoop aan woningstichting Leystromen al heeft plaatsgevonden en die zodanig dwingend is dat een alternatief plan, wat beter tegemoet komt aan de wensen van cliënten, niet meer bespreekbaar is. Als "doekje voor het bloeden" wordt vervolgens in het plan een wijzigingsbevoegheid opgenomen om de percelen van cliënten te transformeren naar woningbouw. Cliënten hebben daar evenwel geen behoefte aan en hebben dat de gemeente ook laten weten. Zij willen ondernemen en kunnen, bij gebrek aan bedrijfsterrein, zelfs al zouden ze dat willen, nergens anders terecht. De motivering in paragraaf 2.3 van de toelichting valt in dit verband ook totaal niet te begrijpen.

Slot

Cliënten zijn van mening dat de ontwikkeling van het appartementengebouw op deze plan een onzalig idee is dat niet to uitvoer moet worden gebracht. Naar de opvatting van cliënten is dit bestemmingsplan op de wijze zoals voorgesteld niet vast te stellen. Enerzijds worden de gerechtvaardigde belangen van cliënten op een ongestoorde continuering van hun bedrijfsvoering geschaad en anderzijds is ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling om verschillende redenen, geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Veel eerder is sprake van een onaanvaardbare situatie. Ik verzoek u vriendelijk bovengenoemde zienswijzen gegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
M.A.M. Jonkers,
Gemachtigde



Zienswijzen reclamant 3

Gemeenteraad Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)'

Datum

25 oktober 2018

Ons kenmerk

C2232570/4426758

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'KVL-terrein, locatie Nijverheidsweg (west)' ligt tot en met 25 oktober 2018 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

In dit bestemmingsplan worden woon-werkkavels binnen het KVL-terrein in Oisterwijk herbestemd van "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen". Hiermee worden direct 27 wooneenheden positief bestemd. Tevens worden binnen dit bestemmingsplan middels wijzigingsbevoegdheden nog eens 50 wooneenheden toegestaan.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Provinciale belangen

In de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Het voorliggend plan maakt de wijziging mogelijk van bedrijven naar wonen. Daarbij wordt afgeweken van de eerder in het moederplan opgenomen inrichting. De noodzaak om verder te kunnen met de ontwikkeling van het KVL-dorp wordt door ons onderschreven maar dit vraagt een nadere, zorgvuldige afweging.

Datum

25 oktober 2018

Ons kenmerk

C2232570/4426758

Woningen

Geconstateerd wordt dat, onder meer via wijzigingsbevoegdheden, het aantal woningen toeneemt ten aanzien van het eerder in het moederplan opgenomen aantal.

Als wij naar de harde plancapaciteit voor uw gemeente kijken valt op dat op dit moment al sprake is van een toereikende plancapaciteit voor woningbouw.

Door dit plan doorgang te laten vinden ontstaat een overprogrammering voor woningbouw op basis van de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg.

Wij constateren dat in de wijzigingsbevoegdheid een afweging ten aanzien van het woningbouwprogramma en het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is opgenomen doch de regionale afstemming daarbij ontbreekt.

Wij achten een nadere afweging omtrent de omvang van het aantal woningen gewenst, mede in het licht van het navolgende.

Bedrijfslocaties

Zoals ook in de plantoelichting vermeld, blijkt uit de afspraken betreffende werklocaties uit het regionale afsprakenkader Hart van Brabant, dat Oisterwijk geen of nauwelijks plancapaciteit heeft voor de lokale vraag.

U geeft aan dat de beoogde ontwikkeling past binnen de regionale afspraken omdat het huidige type bedrijvigheid op dit bedrijventerrein niet overeenkomt met het segment waar behoefte aan is.

In dit plan is niet duidelijk vanuit welke visie deze transformatie van het bedrijventerrein wordt ingezet. Bovendien ontbreekt het aan inzicht in welk segment van bedrijvigheid wel behoefte bestaat en waarom de kavels in dit plan dan niet om te zetten zijn naar het segment waar wel behoefte aan is.

Conclusie

Wij verzoeken een nadere afweging/onderbouwing omtrent de in het plan opgenomen transformatie van Bedrijf naar Wonen waaruit blijkt of hier provinciale belangen in het geding zijn.

Op basis van de bovenstaande overwegingen dringen wij aan op ambtelijk overleg om na te gaan hoe de discrepantie tussen de verschillende behoeften kan worden opgelost.

Indien van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

25 oktober 2018

Ons kenmerk

C2232570/4426758

