



22 appartementen KVL-terrein Oisterwijk

Omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub
a, onder 3

projectnummer 0474298.100
8 november 2021

22 appartementen KVL-terrein Oisterwijk

Ruimtelijke Motivatie Omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3

projectnummer 0474298.100
8 november 2021



datum vrijgave	beschrijving revisie		vr

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	1
2	Motivatie afwijkingen	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Onderbouwing overschrijdingen	4
2.3	Resume	5
3	Uitvoerbaarheid	7
3.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
3.2	Economische uitvoerbaarheid	7
4	Afweging en conclusie	8
4.1	Aanleiding	8
4.2	Conclusie	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tot 2000 was Koninklijke Verenigde Leder (KVL) in Oisterwijk de grootste leerlooier van Europa. In dat jaar sloot de fabriek - met bijbehorend gebouwencomplex op een terrein van circa 11 hectare ten noorden van het centrum - haar deuren. Vanaf dat moment zijn er verschillende stappen ondernomen om tot herontwikkeling van de locatie te komen en daarmee een element te behouden dat ruimtelijk en emotioneel ligt verankerd in de samenleving van Oisterwijk.

In 2015 is het bestemmingsplan 'KVL-terrein' vastgesteld en is de herontwikkeling van het terrein van start gegaan.

Eén van de laatste ontwikkelingen betreft de realisatie van een appartementengebouw aan de zuidwestkant van het terrein. De locatie ligt tussen de Lakfabriek, het U-gebouw en de Leerfabriek KVL (zie figuur 1.1). Het plan is om op deze locatie een appartementengebouw met 22 appartementen te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor de mogelijkheid geboden, door een woonbestemming met bouwvlak op te nemen. Het beleid en de milieuaspecten zijn hierin onderbouwd en gelden ook voor onderhoudig plan.

Het bouwplan past grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan. Echter, is er een afwijking noodzakelijk op drie verschillende punten, namelijk:

- een overschrijding van de bouwhoogte. Conform het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 14 meter toegestaan, onderhoudig plan bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw van 15, 165 meter.
- een overschrijding van het bouwvlak;
- een overschrijding van het bestemmingsvlak.

Voor de overschrijdingen van de bouwhoogte en het bouwvlak kan gebruik worden gemaakt van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Voor de overschrijding van het bestemmingsvlak dient een buitenplanse afwijkingsprocedure te worden doorlopen.

Om geen twee verschillende procedures te hoeven doorlopen, is ervoor gekozen om alles binnen de uitgebreide procedure mee te nemen. In het kader hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarmee aangetoond wordt dat de omgevingsvergunningaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het KVL-terrein ligt centraal in de kern Oisterwijk, ingeklemd tussen de woningen langs de Gasthuisstraat (westzijde), het bedrijventerrein Kerkhoven (noord- en oostzijde) en het spoor (zuidzijde). Direct ten zuiden van het spoor bevindt zich het dorpscentrum.

De exacte begrenzing van het projectgebied wordt gevormd door de Lakfabriek aan de westzijde, de Leerfabriek aan de zuidzijde, Het U-gebouw aan de oostzijde en wonen aan de noordzijde. In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het projectgebied opgenomen.



Figuur 1.1: Ligging projectgebied

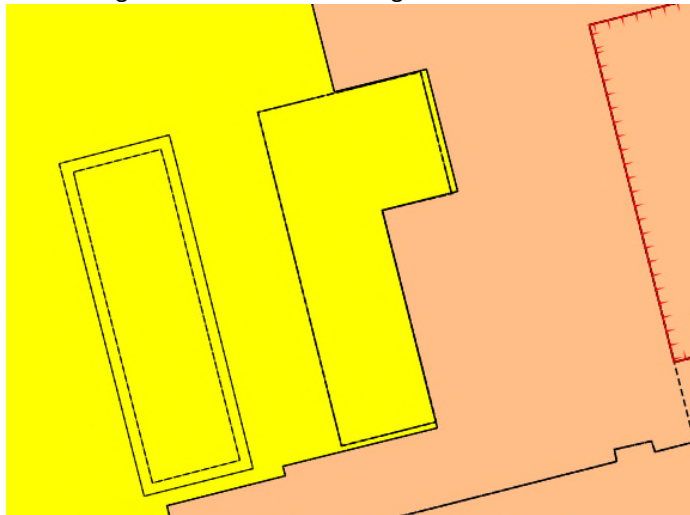
2 Motivatie afwijkingen

2.1 Huidige situatie

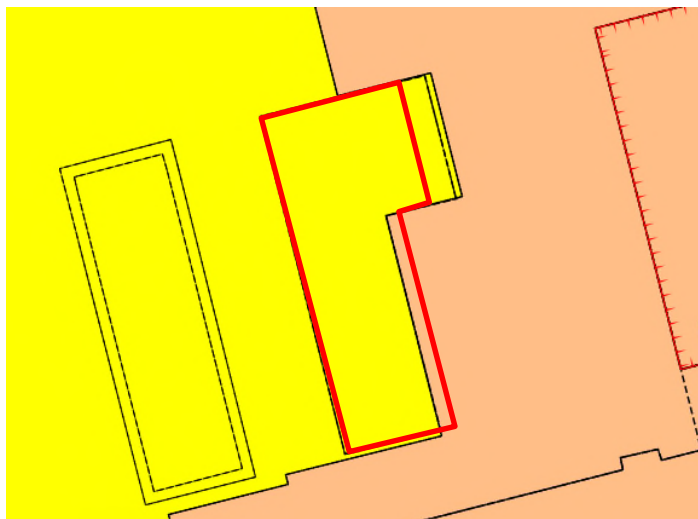
De locatie van het te realiseren appartementengebouw bevindt zich op het KVL-terrein in Oisterwijk. In de huidige situatie is het projectgebied onbebouwd.

Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'KVL-terrein' kent de beoogde locatie voor het appartementengebouw reeds de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemmingen zijn woningen toegestaan. Echter, de bestemming gemengd staat enkel woningen toe op de derde en vierde bouwlaag. Voor het projectgebied geldt tevens de bouwaanduiding 'gestapeld' en bedraagt de maximale bouwhoogte 14 meter.



Figuur 2.1: Uitsnede verbeelding KVL-terrein', bouwvlak zichtbaar



Figuur 2.2: Uitsnede verbeelding 'KVL-terrein', rood vak is contour gebouw (indicatief)

2.2 Onderbouwing overschrijdingen

Om onderhavig plan mogelijk te maken, is er een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plan overschrijdt op drie onderdelen de bestemmingsplanregels. Onderstaand wordt ingegaan op de afwijking en de onderbouwing of hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

1. Toegestane bouwhoogte.

Overschrijding

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

Onderbouwing

De bouwhoogte is tot stand gekomen na overleg met omwonenden over de positie van de inrit van de halfverdiepte stallinggarage. De beoogde inrit is in onderhavig plan verplaatst van de west- naar de noordzijde van het gebouw. In het oorspronkelijke plan zou de inrit voor de stallinggarage aan de zijde van de Lakfabriek gesitueerd worden. In onderhavig plan wordt de inrit uitgevoerd als inpandige inrit aan de noordzijde van het gebouw. Door de inpandige uitvoering is een hogere inrijhoogte noodzakelijk wat de hogere bouwhoogte verklaard.

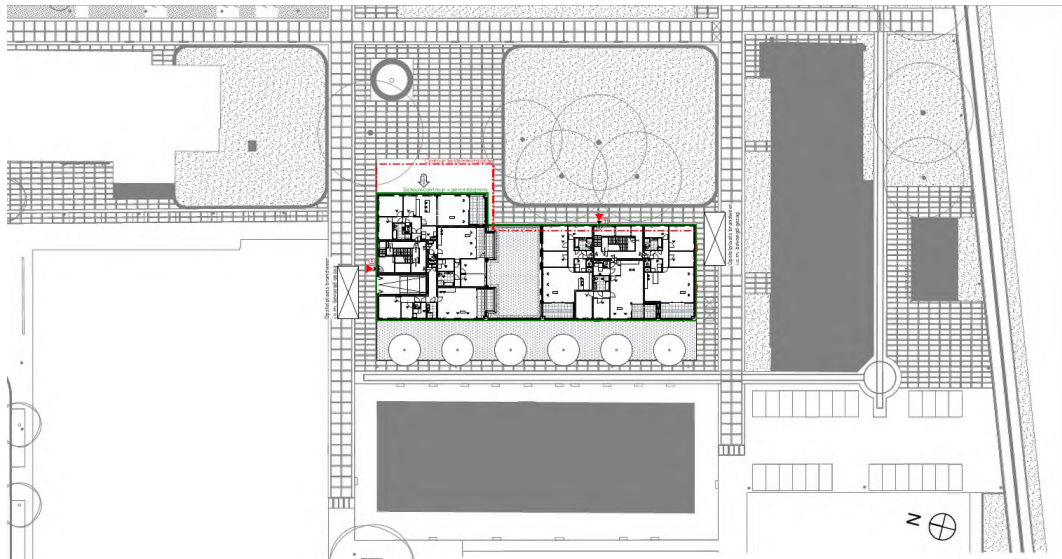
Door de terrassen van de appartementen op de bovenste verdieping hoofdzakelijk aan de zijde van de Lakfabriek te realiseren, blijft het bouwvolume aan die zijde ruim onder de 14,00 m en wordt de lichtinval slechts beperkt gehinderd. Op deze manier ondervinden de inwoners van de Lakfabriek minder hinder van het appartementengebouw en het in- en uitrijdende verkeer van de stallinggarage. Dit plan komt de belangen van de inwoners van de Lakfabriek tegemoet. De beperkte overschrijding van de bouwhoogte is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2. Overschrijding bouwvlak en bestemmingsvlak.

Overschrijding

Bij de uitwerking van het plan bleek een bestaande monumentale boom (aan de noordoostzijde) deels in het bestemmings- en bouwvlak te vallen. Hierdoor is het, volgens het bestemmingsplan toegestane, bouwvlak niet volledig te benutten. Tevens werd de lay-out van de bebouwing zodanig dat drie appartementen minder gerealiseerd konden worden dan de toegestane 25 appartementen. Van het te bebouwen terrein vervalt hierdoor circa 130 m². Het inkorten van het gebouw 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 gebouw aan de langgerekte noordoost gevel het bouw- en bestemmingsvlak 'Wonen' met 1,20 m (circa 48 m²). Dit deel komt daarmee in het bestemmingsvlak 'Gemengd'.

In figuur 2.3 is bovenstaande gevisualiseerd.



Figuur 2.3: Bouwvolume (groen) in relatie tot bouw- en bestemmingsvlak (rood)

Onderbouwing

Door rekening te houden met de monumentale boom past het oorspronkelijke plan niet. Het handhaven van de monumentale boom is als uitgangspunt genomen in het wijzigen van het oorspronkelijke plan. Het behoud van deze boom heeft veel (cultuurhistorische) waarde. Het nieuwe ontwerp leidt tot overschrijding van de bestemmingsgrens en het bouwvlak. In het nieuwe ontwerp is het gebouw geoptimaliseerd en is het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boom gewaarborgd. Uitgangspunt daarbij was het gebouw niet richting de Lakfabriek te verplaatsen.

Het overschrijden van het bouw- en bestemmingsvlak met 1,20 aan de oostzijde heeft geen consequenties voor de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd':

- Er is geen bouwvlak gelegen binnen de bestemming 'Gemengd' op deze locatie;
- De 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.
- De huidige en toekomstige functie ter plaatse is groen met een aantal bomen. De afwijking doet hier geen afbreuk aan.

2.3 Resume

De overschrijding van de bouwhoogte, het bestemmingsvlak en bouwvlak zijn noodzakelijk om de volgende redenen:

- Door de verplaatsing van de inrit tot de parkeergarage en de wens om deze inpandig te realiseren, is een hogere bouwhoogte vereist om een passende inrijhoogte te garanderen. Dit leidt niet tot bezwaren vanuit een goede ruimtelijke ordening;
- Het sparen van de monumentale boom heeft een optimalisatie van het bouwplan tot gevolg gehad, waardoor het bestemmings- en bouwvlak beperkt worden overschreden.

Per saldo wordt de footprint van het gebouw kleiner, is er geen sprake van een beperking van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd' en worden de belangen van omwonenden niet geschaad.

De afwijking van de bestemmingsgrens, het bouwvlak en de bouwhoogte leiden niet tot bezwaren vanuit een goede ruimtelijke ordening.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt het voorgenomen initiatief voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om zienswijzen op het initiatief kenbaar te maken.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, onder f. Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het plan is in eigendom van BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Zij hebben de financiële haalbaarheid van de plannen inzichtelijk; het voornemen om binnen het projectgebied een appartementengebouw met afwijkende maten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan te realiseren, heeft geen negatieve invloed op de economische uitvoerbaarheid.

Voor de gemeente zijn er geen negatieve financiële gevolgen als gevolg van de afwijkingsprocedure. In dat kader van afspraken gemaakt met de ontwikkelende partij.

4 Afweging en conclusie

4.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de realisatie van een appartementengebouw met afwijkende maten en locatie in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

4.2 Conclusie

De overschrijding van de bouwhoogte, het bestemmingsvlak en bouwvlak zijn noodzakelijk om de volgende redenen:

- Door de verplaatsing van de inrit tot de stallinggarage en de wens om deze inpandig te realiseren, is een hogere bouwhoogte vereist om een passende inrijhoogte te garanderen. Dit leidt niet tot bezwaren vanuit een goede ruimtelijke ordening.
- Het sparen van de monumentale boom heeft een optimalisatie van het bouwplan tot gevolg gehad, waardoor het bestemmings- en bouwvlak beperkt worden overschreden. Per saldo wordt de footprint van het gebouw kleiner, is er geen sprake van een beperking van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd' en worden de belangen van omwonenden niet geschaad.

De rechten van derden worden niet of nauwelijks geschaad en de (geringe) afwijking geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van nadere onderzoeken. Derhalve kan worden volstaan met de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

