



gemeente
HEEZE-LEENDE

Postbus 10.000

5590 GA Heeze

Bezoekadres: Jan Deckersstraat 2, Heeze

T 040 2241400

F 040 2241450

E postbus@heeze-leende.nl

I www.heeze-leende.nl

Bank BNG nr. 28.50.44.532

IBAN-nr. NL12BNGH0285044532

BIC-code BNGHNL2G

BTW nr. NL.0019.02.805.B.01

KvK 17274037

Zaak: 357833

Dossier: OV17074

Documentnummer: 357833BV

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 11 mei 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De aanvraag is ingediend voor de locatie ten Borchwardplein 18 te Heeze, kadastraal bekend als Gemeente Heeze, sectie A, nummer 5991 en nummer 6119 (gedeeltelijk). Aangevraagd wordt het oprichten van een bedrijfswoning op de verdieping en het uitbreiden van het fitnesscentrum.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende bijlagen deel uitmaken van de vergunning:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 11-05-2017, ingekomen op 11 mei 2017;
- Bestektekening 3001_01_06_2017_pdf, ingekomen op 1 juni 2017;
- Bestektekening principe details, blad 3002, d.d. 04-05-2017, ingekomen op 11 mei 2017;
- Rapport daglicht berekening 6-04-2017_pdf, ingekomen op 11 mei 2017;
- Constructietekening L17-018T001_01-06-2017_pdf, ingekomen op 1 juni 2017;
- Constructieberekening berL17-018v001_pdf, d.d. 04-05-2017, ingekomen op 11 mei 2017;
- Constructieberekening berL17-018v002_pdf, d.d. 01-06-2017, ingekomen op 1 juni 2017;
- Ruimtelijke onderbouwing september 2017, ingekomen 5 september 2017;
- Rapport EPC_pdf, d.d. 07-06-2017, ingekomen op 8 juni 2017;
- Nota van zienswijzen, september 2017.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Het adres ten Borchwardplein 18a te Heeze wordt opgenomen in het gemeentelijk adressenbestand conform de regelgeving van de BAG. Het gebruiksoppervlak neemt toe met 119 m². Het bouwwerk heeft als gebruiksfunctie woonfunctie.

Het gebruiksoppervlak van het fitnesscentrum neemt toe met 66 m².

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1 en 2.10, de activiteit RO (afwijken van de bestemming) aan 2.1 en 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Van donderdag 6 juli 2017 tot en met woensdag 16 augustus 2017 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn 5 zienswijzen ingekomen. Deze zijn samengevat weergegeven en beantwoord in de bij deze omgevingsvergunning behorende nota van zienswijzen. Op basis hiervan is een enkele aanpassing doorgevoerd in de onderbouwing en in de voorwaarden bij de vergunning. De zienswijzen hebben geen reden gegeven tot het weigeren van de vergunning.

De gemeenteraad heeft op 9 oktober 2017 de vereiste verklaring van geen bedenkingen verleend.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen en vergunningbladen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Voorwaarden

-U dient te voldoen aan de voorschriften zoals opgenomen in de betreffende vergunningbladen

Bijlagen

Brochure rechtsmiddelen

Beroepsclausule

Belanghebbenden die tegen het ontwerpbesluit zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die aantonen redelijkerwijs niet in de gelegenheid te zijn geweest om zienswijzen in te dienen kunnen, binnen zes weken na de dag waarop deze beschikking ter inzage is gelegd, schriftelijk in beroep gaan bij de rechtbank te 's-Hertogenbosch, Postbus 90 125, 5200 MA. Het beroepschrift moet door de indiener worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt en de gronden van het beroep. Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift dienen griffierechten te worden betaald. Als beroep is ingesteld, kan - indien gelet op de betrokken belangen onverwijlde spoed dat vereist -tevens een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht, tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist.

Datum: 25 oktober 2017

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEEZE-LEENDE
namens dezen,



Dhr. J. van der Heijden
Afdelingshoofd Beleid, Vergunningen en Handhaving

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Hieronder is de toetsing aan die aspecten weergegeven.

Toetsing

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Kom Heeze 2015" is vastgesteld. De activiteit is in strijd met het bestemmingsplan.

De strijdigheid wordt opgeheven door het toepassen van een afwijkingsbevoegdheid. De motivatie hiervoor is te vinden in het vergunningblad "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan". Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de Gemeente Heeze-Leende. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Bouwbesluit 2012

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 onder de volgende voorwaarde:

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende zaken ter toetsing en ter goedkeuring worden ingediend:

- statische berekening en tekening van de kanaalplaatvloer
- werktekeningen van de staalconstructie

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Welstand

Het plan is op 30 mei 2017 voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Heeze-Leende. De commissie heeft geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften zoals gesteld in de gemeentelijke welstandsnota "de sgonste parel", januari 2013. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Heeze-Leende en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

Als binnen 52 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Als de bouwwerkzaamheden langer dan 52 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan de afdeling Veiligheid, vergunningen en handhaving van de gemeente Heeze-Leende worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk vijf dagen voor de start van het werk
Leggen van de fundering*	mondeling of schriftelijk	uiterlijk een dag voor aanvang
Storten van beton*	mondeling of schriftelijk	uiterlijk een dag voor aanvang
Leggen van de vloeren*	mondeling of schriftelijk	uiterlijk een dag voor aanvang
Gereedkomen van dakbedekking	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Voor de met een * in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze gedurende een periode van 3 dagen nadat de kennisgeving is gedaan niet zonder toestemming van de controlerend ambtenaar aan het oog mogen worden onttrokken.

In te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overlegd.

Constructie:

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de volgende zaken ter toetsing en ter goedkeuring worden ingediend:

- statische berekening en tekening van de kanaalplaatvloer
- werktekeningen van de staalconstructie

Hemelwater

- Het hemelwater kan NIET worden geaccepteerd op het gemeentelijk rioolstelsel. Het rioolstelsel is hiervoor niet toereikend.

Hiervoor zal de initiatiefnemer een eigen berging moeten maken (op eigen terrein) van 60 mm x afwaterend oppervlak met een noodoverlaat.

- De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Overwegingen en toetsingen

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten en indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Kom Heeze 2015" is vastgesteld. De activiteit is in strijd met de volgende artikelen uit het bestemmingsplan.

- Bestemming 'Sport'

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de beoefening van sport met bijbehorende voorzieningen;

Er wordt een bedrijfswoning toegevoegd. Dit is niet toegestaan in het bestemmingsplan.

- 14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak; **VOLDOET NIET**
- b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven; **VOLDOET** (Goothoogte en Bouwhoogte 7 m)
- c. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven. Indien een dergelijke aanduiding ontbreekt, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. **NVT**

Het gebouw wordt uitgebreid buiten het bouwvlak, dit is niet toegestaan in het bestemmingsplan.

- 27.2 in combinatie met uitspraak Raad van State d.d. 22-06-2016

27.2.1 Parkeergelegenheid bij of in gebouwen

De voorlopige voorziening van de Raad van State die in plaats van dit artikel geldt, bepaalt dat bij de afgifte van een omgevingsvergunning, indien de omvang of de bestemming van het bouwwerk daartoe aanleiding geven, voldoende parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn conform de parkeernormen zoals neergelegd in de parkeervisie van Heeze-Leende.

Het is mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan voor deze strijdigheden met gebruik van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo

Het plan voorziet in het toevoegen van een bedrijfswoning op de verdieping van het bestaande fitnesscentrum en daarnaast in het uitbreiden van de bedrijfsruimte van het fitnesscentrum.

Bedrijfswoning

In het bestemmingsplan Nieuwe Hoeven dat gold tot 2010 was het mogelijk om op een gedeelte van het perceel Ten Borchwardplein 18 één bedrijfswoning op de verdieping op te richten.

Bij de herziening van het bestemmingsplan Kom Heeze 2010 is de mogelijkheid tot het realiseren van deze woning per abuis gesaneerd. Dit is geen bewuste keuze geweest. De toegestane extra verdieping is wel mogelijk gebleven. Er is verzuimd een aanduiding voor het realiseren van een

bedrijfswoning op deze locatie op te nemen.

Het betreft dus een herstelactie van een mogelijkheid die ruim 30 jaar in het bestemmingsplan Nieuwe Hoeven aanwezig is geweest. De verdieping die daarbij gecreëerd wordt, is al sinds het bestemmingsplan Nieuwe Hoeven toegestaan. Aan de maximaal toegestane hoogte (7 meter) is in de bestemmingsplannen Kom Heeze uit 2010 en Kom Heeze 2015 geen verandering aangebracht. Het beoogde bouwplan blijft binnen deze hoogte.

Uitbreiding fitnessruimte

De gevraagde uitbreiding komt in lijn te liggen met het appartementencomplex dat naast de fitnessruimte is gebouwd. De nieuwe zuidgevel komt wat zuidelijker te liggen dan de entree van het appartementencomplex, maar minder zuidelijk dan de oostvleugel van het appartementencomplex. De uitbreiding is vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel bevonden.

Parkeren

Door de ontwikkeling is sprake van een minimale toename van verkeer en van de parkeerbehoefte. Bij de aanleg van het parkeerterrein is rekening gehouden met de parkeerbehoefte die de nog te realiseren bedrijfswoning met zich mee zou gaan brengen. Voor de uitbreiding van de fitnessruimte zouden extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, echter een recent uitgevoerd parkeeronderzoek op onderhavige locatie heeft uitgewezen dat de parkeerdruk ter plaatse zodanig is dat alle parkeerplaatsen zelden allemaal bezet zijn. Gesteld kan daarom worden dat de uitbreiding van de fitnessruimte geen onoverkomelijke parkeerproblemen met zich meebrengt. Van de verplichting om voor de uitbreiding van de fitnessruimte extra parkeerplaatsen aan te leggen kan dan ook worden afgezien.

Zoals hierboven aangegeven is het plan op deze locatie alleen mogelijk met het afwijken van het bestemmingsplan middels een uitgebreide procedure. Aan het verzoek kan uitsluitend medewerking worden verleend als uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning, blijkt dat aan deze voorwaarde is voldaan. Om deze reden zijn wij mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

Voorschriften

Algemeen

- De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Heeze-Leende tonen.
- De op de vergunningstekening afgebeelde groenvoorziening dient als zodanig gerealiseerd te worden en in stand te worden gehouden.

Nota van zienswijzen ontwerpbeschikking Line-up fitness

Ingekomen zienswijzen:

- Wocom, woningstichting
- ten Borchwardplein 27
- ten Borchwardplein 3
- ten Borchwardplein 1
- ten Borchwardplein 23

Samenvatting en beantwoording zienswijzen:

1) Wocom Woningstichting:

- a) Minder woongenot huurders: minder daglicht, geen zonlicht meer op balkon. Huurders zitten ingesloten. Ook over toekomstige verhuurbaarheid: huurderiving/waardevermindering.
- b) Groenstrook verdwijnt voor een gebouw, er komt geen groen voor terug. Geen alternatief onderzocht, bijvoorbeeld andere zijde van de fitness studio?
- c) Huurders niet geïnformeerd door initiatiefnemer, maar vernomen via de krant.

Beantwoording gemeente:

Ad a) De uitbreiding van het fitnesscentrum is ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar. Een bepaald negatief effect op genoemde zaken is niet te voorkomen. Er bestaat volgens vaste jurisprudentie overigens geen recht op een aspect als zonlicht. Wij zijn echter van mening dat de uitbreiding de rechten van derden niet onevenredig schaadt.

Ad b) Het voorliggende plan is particulier initiatief en dit plan is ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar. Een compensatie van alle groen is, gezien de ruimte op het perceel, niet mogelijk. Er worden in de definitieve vergunning wel voorwaarden gesteld met betrekking tot de opvangplicht van hemelwater en op het daadwerkelijk realiseren van de groenstrook die nog rest, zoals op tekening aangegeven.

Ad c) Het initiatief voor informatieverstrekking voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning ligt bij de aanvrager. Dit is normaal gesproken wenselijk, maar dat is volgens uw reactie niet gebeurd. Overigens grenst formeel gezien uw perceel niet aan het perceel van initiatiefnemer. De aanvraag is vervolgens op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Aanpassing n.a.v. zienswijze: voorwaarde opnemen in de vergunning om afgebeelde groenstrook ook als zodanig te realiseren en in stand te houden.

2) ten Borchwardplein 27:

- a) Minder uitzicht, kijken tegen een muur aan.
- b) Het voetpad wordt probleem: lantaarn zal verdwijnen en daardoor is het voetpad niet meer verlicht.
- c) Gepland dakterras geeft overlast, herrie en daarnaast ook stank door mogelijk barbecueën.

Beantwoording gemeente:

Ad a) Voor beantwoording zie 1) Ad a)

Ad b) De lantaarnpaal zal worden verplaatst in de directe omgeving.

Ad c) Het dakterras wordt grotendeels aan het zicht onttrokken door de opbouw van de trapopgang. De ontwikkeling past in een omgeving waarin sprake is van een gemengde woonsituatie. Mede daarom verwachten wij dat het gebruik van het dakterras geen onevenredige aantasting oplevert van het woonmilieu voor derden.

Aanpassing n.a.v. zienswijze: geen

3) ten Borchwardplein 3:

- a) Jammer dat groen verdwijnt, waar wordt hemelwater afgevoerd? Er is al sprake van overlast bij hoosbuien.
- b) Wordt voetpad doorgetrokken naar voorkant nieuwe uitbreiding Line-up of afgesloten? Er is nu al overlast door brommers en fietsers. Daarnaast onoverzichtelijkheid op de hoek van het nieuwe voetpad voor mensen vanaf parkeerterrein Coop, gevaarlijke situatie.

Beantwoording gemeente:

Ad a) Voor beantwoording, zie 1) Ad b)

Ad b) Het voetpad tussen het gebouw van Line-Up en het appartementencomplex wordt doorgetrokken naar de voorzijde van de uitbreiding en sluit daar aan op het voetpad dat tussen de voorliggende parkeerplaats loopt naar de parkeerplaats aan de kant van de Coop. Het is noodzakelijk dat het pad openbaar blijft, het gaat om een vluchtroute. De bestaande hekjes zullen naar voren worden geplaatst. Wij verwachten geen onveiligere situatie door deze aanpassing.

Aanpassing n.a.v. zienswijze: geen

4) ten Borchwardplein 1:

- a) Er is sprake van een bedrijfswoning. In definitie van bedrijfswoning wordt gesproken van noodzakelijkheid van huisvesting gezien de bestemming ter plaatse. Aangezien het fitnesscentrum jaren zonder bedrijfswoning bestaat, waaruit bestaat die noodzakelijkheid?
- b) Volgens onderbouwing komt de zuidgevel gelijk te liggen met de entree van het naastgelegen appartementencomplex. Volgens tekening is dat echter niet zo. Wat klopt nu en wat is de stedenbouwkundige afweging indien er niet gelijk met deze entree wordt gebouwd?
- c) Er is sprake van belemmering van zicht door de uitbreiding. Er is nu overlast van hangjongeren rond entree. Verwachting is dat deze overlast alleen maar zal toenemen door beperking zicht. Hoe wordt veiligheidsgevoel verbeterd als plan toch wordt uitgevoerd?
- d) Voetpad tussen fitnesscentrum en appartementencomplex is van gemeente en dient als vluchtroute fitnesscentrum. Paadje (1,28m) loopt nu om de hoek langs gevel fitnesscentrum naar parkeerplaats. Dit kan nu niet meer via deze zijde lopen. Dan zal het langs mijn terras en slaapkamer komen te liggen, slechts gescheiden door een laag muurtje. Hierdoor zal er overlast ontstaan.
- e) Wij willen openheid van het college over de procedure bij het verkopen van het perceel aan het fitnesscentrum.
- f) De bouwactiviteiten, opslag bouwmaterialen zal op andere terreinen moeten plaatsvinden dan het betreffende perceel, gezien het bouwplan. Wij willen graag een plan zien hoe de overlast van de bouw voor omwonenden/bedrijven tot een minimum wordt beperkt. De vluchtroute en pad van het appartementencomplex naar de parkeerplaats aan de westzijde moet toegankelijk blijven en er mag geen gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen voor het appartementencomplex.
- g) Er is in het gebied een probleem met riolering. Er is waterschade in de appartementen geweest en ook de parkeerplaats staat regelmatig blank. Nu wordt er een grasveld verwijderd voor dit plan en vervalt een natuurlijke opvangplek voor regenwater. Hoe wordt dit opgelost?
- h) De ingang naar de bedrijfswoning is een muur van 6 bij bijna 7 meter die op 1.28 m van zowel mijn terras en slaapkamer ligt, als de woonkamer met deur naar terras van mijn appartement. Dit is zeer negatief voor mijn woongenot en welzijn: het beperkt sterk mijn uitzicht en de lichtinval in mijn appartement zal sterk verminderen.
- i) Het grote dakterras boven op de uitbreiding van het fitnesscentrum leent zich voor zomeravonden met vrienden, maar is niet passend naast een seniorencomplex. Ook de galerij aan oostzijde met ingang naar nieuwe bedrijfswoning lijkt overbodig en zorgt voor minder privacy voor bewoners complex. De galerij komt op zo'n 50 cm van de dakrand van het appartementencomplex.
- j) Algemeen: ik ben op zich niet tegen het oprichten van een bedrijfswoning of uitbreiden van het fitnesscentrum. Er is echter niet voldoende gekeken naar de consequenties voor de naaste bewoners. Betere oplossingen zijn denkbaar.

Beantwoording gemeente:

Ad a) Er wordt volgens de vergunning alleen een bedrijfswoning toegestaan. Dit is een beperking ten opzichte van het toestaan van een woning die ook door derden kan worden gebruikt. Het is daarom niet zo dat deze woning noodzakelijk is omdat het bedrijf anders niet kan functioneren. Wel is het zo, dat als er een woning wordt gerealiseerd, deze bewoond moet worden door een persoon die, gelet op de aard van het bedrijfsvoering, een directe relatie met het bedrijf heeft.

Ad b) De stelling in de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunningaanvraag dat de zuidgevel van de uitbreiding van het fitnesscentrum gelijk komt te liggen met de entree van het appartementencomplex is inderdaad niet juist. De nieuwe gevel komt ongeveer 6,10 m naar voren te liggen. De entree van het appartementencomplex ligt ruim 1 m minder ver naar voren ten opzichte van de appartementen. Dit relatief kleine verschil maakt de stedenbouwkundige beoordeling niet wezenlijk anders: er is nog steeds sprake van een aanvaardbare stedenbouwkundig plan dat past in een goede ruimtelijke ordening. Deze passage wordt aangepast in de ruimtelijke onderbouwing

Ad c) Voor beantwoording, zie 1) Ad a) en voorts: zie 2) Ad b). Wij verwachten dat er geen belangen onevenredig worden geschaad door het plan. Eventuele overlast is een handhavingenzaak.

Ad d) Door de uitbreiding van het fitnesscentrum moet het pad doorgetrokken worden, dit is niet anders mogelijk. Hier ontstaat echter geen andere situatie dan bijvoorbeeld een brandgang elders in de woonwijk. Zie ook 3) Ad b)

Ad e) De verkoop van percelen onderling is een privaatrechtelijke procedure. Dit staat los van deze vergunning

Ad f) Voor het bouwen, aan- en afvoer van materialen moet initiatiefnemer zich houden aan de bepalingen van de APV hiervoor van de gemeente, v zover hier gronden van de gemeente bij zijn betrokken.

Ad g) Voor beantwoording, zie 1) Ad b)

Ad h) Voor beantwoording, zie 1) Ad a)

Ad i) Voor beantwoording, zie 2) Ad c), voorts geldt voor de galerij van de woning dat deze galerij pas begint achter de voorgevel van de appartementen. Er is geen zicht vanuit de galerij op de balkons en aan de zijde van de appartementen is er een blinde muur. Genoemde redenatie over de aantasting van de privacy kan door de gemeente niet worden gevolgd.

Ad j) De gemeente verwelkomt dit standpunt van indiener. De gemeente is voorts van mening dat het huidige plan past binnen een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Aanpassing n.a.v. zienswijze: in de vergunning en ruimtelijke onderbouwing zal de passage over de lijn waarin de gevel van de uitbreiding komt te liggen worden aangepast.

5) ten Borchwardplein 23

a) Door de uitbreidingen raak ik een groot stuk van mijn woongenot kwijt. Door de hoogte en breedte van de muur, kijk ik vanaf mijn balkon tegen deze muur aan. Deze is zeer dichtbij, wat een ingesloten en onveilig gevoel geeft. Ook komt er minder zon op het balkon en de kamer wordt donkerder door minder lichtinval.

b) Het voetpaadje, de vluchtroute van Line-Up wordt donkerder door het appartement erboven. Hier hangen vaak al jongeren rond en zal het voor mijn gevoel onveiliger maken.

Beantwoording gemeente:

Ad a) Voor beantwoording, zie 1) Ad a)

Ad b) In het huidige bestemmingsplan is reeds een hoogte van 7 m opgenomen als uitbreidingsmogelijkheid. De nieuw op te richten bebouwing blijft binnen deze hoogte. De aanpak van overlastproblemen, mocht daar al sprake van zijn, is een handhavingsskwestie.

De gemeente is van mening dat de uitbreiding van het fitnesscentrum en toevoeging van een bedrijfswoning, op zichzelf beschouwd, niet zal leiden tot onevenredige aantasting van het woonmilieu voor derden.