

College van burgemeester en wethouders

Postbus 7

5170 AA Kaatsheuvel

Kaatsheuvel, 26 juni 2024

Betreft: prematuur bezwaar wijziging bestemming Modelleur 10

Geacht college.

Hierbij maken wij bezwaar tegen een mogelijk voornemen/besluit om de bestemming van het pand aan de Modelleur 10 in Kaatsheuvel om te zetten van kantoor naar wonen. Wij vragen u nadrukkelijk om bij de afweging van dit verzoek rekening te houden met onze zienswijze en bezwaren bij dit verzoek. Verder vragen wij u het verzoek af te wijzen omdat er geen sprake is van een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties”.

Verkregen informatie

Na een melding door Overheid.nl van de ‘aanvraag vergunning voor het wijzigen van de bestemming naar wonen aan Modelleur 10, 5171 SL Kaatsheuvel’, hebben wij meerdere malen gevraagd om informatie over deze aanvraag. Na meerdere pogingen - zonder resultaat- om informatie te krijgen, via bezoek aan de balie van het gemeentehuis, telefonisch contact (ook via mail?) hebben we na een aantal weken een gesprek met de wethouder aangevraagd.

Een dag voor het gesprek met de wethouder konden we op het gemeentehuis de aanvraag in komen zien. De informatie die we zagen stelden ons niet gerust en was niet volledig. Zo kregen wij geen inzicht het eerder ingediende principe verzoek en de beoordeling daarvan door de gemeente en hoorden we verschillende geluiden over een eventuele omgevingsdialoog. Niet alle stukken mochten we inzien, wij overwegen nog om een WOO verzoek in te dienen.

Bij de motivatie van de aanvraag hebben wij onze bedenkingen. Daarom maakten we ook nog gebruik van het gesprek met wethouder Laros.

Tijdens het gesprek met wethouder Laros en de heren Roorda en Fortuin hoorden we dat de aanvraagprocedure voorlopig is stopgezet omdat er nog geen omgevingsdialoog is gevoerd door de aanvrager. Top op heden hebben wij nog niets van de aanvrager/ initiatiefnemer gehoord.

Afweging principeverzoek

De gemeente gaat bij de beoordeling kijken naar de mogelijkheden voor een burgerwoning die door de aanvrager bewoont gaat worden, zoals in de aanvraag staat. Eerder is gevraagd naar een combinatie van functies: beneden kantoor en boven wonen. Dit heeft niet de medewerking gekregen van de gemeente.

We hoorden dat bij het eerdere principeverzoek naar de volgende aspecten is gekeken:

1. Leegstand
2. Afnemende vraag naar kantoorpanden volgens signaal provincie
3. Locatie en uitstraling pand
4. Beoogd nieuwe bestemming.

In de overweging van de gemeente neemt zij mee dat de gemeente eerder positief stond tegenover omzetting van een deel van het Hoefijzer een kantorencomplex aan de Modelleur 1-35.

De wethouder gaf tijdens ons gesprek aan dat een aantal argumenten die wij inbrachten niet bekend waren bij de afweging van het principeverzoek en dat dit stof tot nadenken gaf.

Inhoudelijke reactie

Reactie op de onderbouwing in de aanvraag

1. Naastgelegen kantoorpand

In het pand Modelleur 12, dat direct gekoppeld is aan de Modelleur 10, zit een bedrijf, nml een geluidsstudio. In de bijlage bij het bestemmingsplan (Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel) van de gemeente Loon op Zand 'staat van bedrijfsactiviteiten' met toegestane gebouwen staat dat de afstand van een studio tot een geluidsgevoelig object minimaal 30 meter moet zijn. Dat betekent dat in het direct daarnaast gelegen kantoorpand niet gewoond kán worden. Een woning is per definitie een geluidsgevoelig object. Omzetten van kantoor naar wonen zou nog meer spanning zetten op het afstand criterium.

Aan het toetsen aan de geluidseisen uit de BAL kom je nu niet omdat er al direct strijd is met het bestemmingsplan. Het viel ons op dat de aanvrager in de ruimtelijk onderbouwing helemaal niet in gaat op de naast gelegen bedrijven en activiteiten. We laten in het midden waarom...

2. Leegstand

De aanvrager geeft aan dat het pand al lang leeg staat, ondanks pogingen tot verhuur. Alle andere panden aan de Modelleur is het de afgelopen 23 jaren gelukt om opnieuw te verhuren of te kopen, behalve nr 10. Voor dat pand wordt ook een aanzienlijk hoger huur (113 m2, gebaseerd op een huurprijs van € 3292,- per maand in 2019) gevraagd dan in Kaatsheuvel gebruikelijk is voor een kantoorpand. Ter vergelijking: De Modelleur 3 is na 2 dagen op de markt verhuurd voor € 69,- per m2. In de Schotsestraat Kaatsheuvel zien we panden voor € 90,-. Andere kantoren in Kaatsheuvel met wat hogere huur staan in het centrum.

3. Burgerwoning voor eigen gebruik

We achten de kans heel klein dat hij er zelf gaat wonen gezien zijn huidige woonlocatie. De positionering en privacygevende opzet van zijn huidige woning (kinkerpolder 8a Kaatsheuvel) bezien vinden wij het niet aannemelijk dat hij voor de locatie van het kantoorpand kiest. Ook heeft hij recentelijk nog investeringen gedaan voor zijn huidige woning.

Bij eventuele verhuur, voor bijvoorbeeld een gezin, wordt het een dure woning als we dat afzetten tegen de huurprijs die hij vraagt voor het kantoorpand. Dan vinden wij het niet aannemelijk dat je kiest voor deze locatie. Gezien de beperkingen van het terrein, zoals de locatie van de garage en het effect daarvan op het mogelijk gebruik en inrichting van de tuin.

Wij verwachten dat dit kan leiden tot een getrapte wijziging van kantoor naar woning naar kamergewijze verhuur met de mogelijkheid tot verhuur aan arbeidsmigranten en/of onderverhuur. Anders is de huur niet op te brengen.

4. Parkeren en verkeersveiligheid

We hebben aandacht gevraagd voor het parkeren. Dat is conform het uitgiftebeleid van de gemeente nu verplicht op eigen terrein. Bij bewoning zal dit intensiever gebruik van de uitrit op het fietspad aan de Voorsteker betekenen. Een aandachtspunt voor de verkeersveiligheid van een route die zowel door inwoners als toeristen veelvuldig gebruikt wordt richting de recreatieve locaties De Efteling en de Loonse en Drunense Duinen, maar ook de snelfietsroute richting Tilburg.

Reactie op het toetsingskader en de uitgangspunten van de gemeente

5. Economische ontwikkelingen

De gemeente is voornemens om gezien de langdurige leegstand van het pand een omzetting van de bestemming in overweging te nemen. Economische belangen van een ondernemers zijn en kunnen geen afwegingsgrond zijn voor de ruimtelijke ordening van een gemeente. Het gaat daarbij om bedrijfsvoering van de eigenaar en keuzes die een ondernemer maakt. Een gemeentelijke taak komt in zicht bij verwaarlozing van het pand en de omgeving en de gevolgen daarvan, bijvoorbeeld op de volksgezondheid. Bij het onderhavige pand is hier geen sprake van. Zowel het pand als de tuin worden keurig onderhouden.

6. Leegstand

De gemeente gaf aan het signaal van de provincie dat er een afnemende vraag naar kantoorpanden is, mee te nemen in de overweging. Dit argument vinden wij voor de Modelleur niet valide aangezien de andere, vergelijkbare panden, aan de Modelleur de afgelopen jaren steeds opnieuw verkocht dan wel verhuurd zijn. Het signaal van de provincie is daarmee niet automatisch van toepassing op Kaatsheuvel. Verder is dit kantoor binnenstedelijk gelegen, de aangegeven motivering dat de Provincie liever kantoren binnenstedelijk ziet dan op de huidige locatie is hierdoor niet van toepassing.

7. Locatie en uitstraling pand.

In het gesprek met de wethouder hoorden wij het volgende. Bij de oorspronkelijke afweging was de uitstraling van het kantoor beoordeeld als vergelijkbaar met een 2-kapper. De locatie aangrenzend aan woningen en in de buurt van voorzieningen is een pré voor omzetting naar een woonbestemming. Dit zou het enige pand in deze straat zijn waarbij deze bestemmingsplan wijziging

denkbaar is. Omdat de uitstraling anders is dan de andere panden aan de modelleur ziet de wethouder niet snel dat dit precedentwerking oplevert.

Zowel wij als onze burens vinden dit onwenselijk. Wij zien dat als een onwenselijk inbreuk op onze leefomgeving. Door de kantoorpanden is er een duidelijke afbakening van de woon- en werkomgeving gecreëerd. Wonen en werken hebben andere gebruikstijden, waardoor er op de wederzijdse panden in feite altijd toezicht is. Overdag vanuit de kantoorpanden en 's avonds en in het weekend vanuit de woningen. Het omzetten naar wonen zou een significante intensivering van het gebruik opleveren.

De panden aan de noordzijde van de Modelleur staan ook erg dichtbij de woningen aan de Krammentrekker. Er zit net 20 meter tussen de gebouwen. Een ander gebruik betekent een intensivering van het gebruik van het pand. Daarbij liggen de panden aan de Modelleur zo'n 50 cm hoger dan de tuinen en woningen aan de Krammentrekker. Dit alles zorgt voor een inbreuk op onze privacy en gebruiksgenot van onze tuinen en woningen. Hierbij zijn nog niet eens alle vergunningsvrije mogelijkheden bekeken die dan gerealiseerd kunnen worden. Door de hoge ligging betekent dit een zware inbreuk op de woonkwaliteit.

Wij hebben al signalen van de andere bedrijven dat zij de procedure met verhoogde interesse volgen om vervolgens ook zelf een omzetting naar wonen voor – een deel- van hun pand aan te vragen. Of de afwegingen van het principeverzoek dat dit geen precedentwerking heeft dan stand houdt betwijfelen wij. Dit mede omdat welstands kenmerken geen grondslag vinden in bestemmingsplannen en hieraan ook niet getoetst mag worden. Een aanvraag van de overige bedrijven zal dan hierom ook succesvol zijn.

8. Beoogd nieuwe bestemming

De gemeente gaf aan eerder positief geweest over omzetting van een deel van het Hoefijzer in dezelfde straat en dat mee te hebben genomen bij het principebesluit.

Het Hoefijzer is als bedrijfsverzamelgebouw een ander soort gebouw. Het staat verder bijvoorbeeld verder van woningen af en de dichtstbijzijnde muur is een bijna blinde muur.

Door het realiseren van appartementen in het Hoefijzer zou een bijdrage kunnen leveren aan het tekort op de woningmarkt. Daar kan de gemeente als voorwaarde mee geven dat het appartementen worden binnen de sociale huurgrens.

Bij de Modelleur 10 gaat de aanvraag uit van een burgerwoning voor de aanvrager. Dit levert geen bijdrage aan de problemen op de woningmarkt en zoals gezegd betwijfelen wij of hij er zelf gaat wonen. Dit gezien zijn huidige woonadres.

Aanvullende argumenten

9. Geluid

Een woning is een geluidsgevoelig object. De locatie van de Modelleur is niet geluidsarm. Met de Europalaan, De Efteling en de skatevoorziening worden de geluidsnormen overschreden. Dit heeft effect op het woongenot. Wij vragen de gemeente dit in overweging te geven en of het verstandig is om een woonbestemming te vestigen op dit pand.

10. Strijd met bestemmingplan/omgevingsplan en besluit bouwwerken leefomgeving (bbl)

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan ter plaatse. Bij een omzetting naar een woning is in de aanvraag niet aangetoond dat het dan niet strijdig is met het bbl, welke aanpassingen daarvoor evt. nodig zijn en of bewoning dus überhaupt realiseerbaar is in dit pand.

Verder vragen wij nadrukkelijk aandacht voor het voorkomen van een getrapte aanpak van burgerwoning naar verhuur naar kamergewijze verhuur. Wij achten het namelijk denkbaar dat dit zal leiden tot verhuur aan arbeidsmigranten. De hoge huur van een dergelijke woning zou niet snel te betalen zijn voor een gezin. In dat geval is het denkbaar dat er een verhoogde inzet van de gemeente nodig zal zijn voor handhaving.

Resumerend

Wij maken bezwaar tegen een wijziging van het bestemmingsplan voor de Modelleur 10 naar wonen.

Het moge duidelijk zijn dat de belangen van de aanvrager voor het wijzigen van de bestemming bij lange na niet opwegen tegen de belangen van de aanliggende woningen en bedrijven. Daar u een goede belangafweging moet maken kan het niet anders zijn dat de aanvraag hierom wordt geweigerd.

We begrijpen dat de gemeente een toename van woningen bekijkt vanuit de maatschappelijke opgave voor aandachtsgroepen op de woningmarkt. Het omzetten van dit pand en een mogelijke verhuisbeweging vanuit de huidige woning van de eigenaar van het pand zal hier echter geen bijdrage aan leveren. Daarvoor zijn beide objecten te duur.

Verder hebben wij onze bedenken, zienswijzen en bezwaren verwoord in deze brief. Wij doen een beroep op het college om hier rekening mee te houden bij de behandeling van de aanvraag voor de bestemming en het verzoek af te wijzen. We zien een gemotiveerde reactie graag tegemoet.

Wij behouden ons het recht voor om eventueel op een later tijdstip dit bezwaarschrift verder aan te vullen.

Verder zal bij een positieve beschikking een beroep gedaan worden op de Nadeelcompensatie die hieruit voortvloeit. Deze zal aanzienlijk zijn gezien het aantal belanghebbende in deze zaak.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

[Redacted address line 1]

[Redacted address line 2]

