

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Liselotte Franssen
Onderwerp Bestemmingsplan “Boschkens fase 4C”
Datum 15-09-2020

Kennisnemen van

Het resultaat van het overleg met de projectontwikkelaar naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Boschkens fase 4C” tijdens de oordeelsvormende vergadering van 1 september 2020.

Inleiding

Naar aanleiding van de uitkomst van voornoemde vergadering heeft de portefeuillehouder toegezegd in overleg te treden met de projectontwikkelaar om te kijken of het mogelijk is het bestemmingsplan aan te passen. Hieronder leest u over het resultaat van dit overleg.

Informatie

Spreekrecht

Tijdens de oordeelsvormende vergadering van 1 september 2020 hebben de volgende vijf personen gebruik gemaakt van het spreekrecht:

1. mevrouw E. van Hetteema-Suijkerbuijk;
2. de heer W. Game;
3. mevrouw D. Game;
4. de heer D. van Santvoord en
5. de heer G.J. Houtepen.

Zienswijzenprocedure

Een zienswijze kan alleen worden ingediend tijdens de termijn van zes weken dat een ontwerp-bestemmingsplan ter visie ligt.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Boschkens fase 4C” heeft ter visie gelegen van 17 oktober tot en met 27 november 2019. Tijdens deze periode is er één zienswijze naar voren gebracht, namelijk door de heer en mevrouw Van Hetteema, Tilburgseweg 152 te Goirle, bij brief van 17 november 2019.

De heer Game heeft over het voorontwerpbestemmingsplan “Boschkens fase 4C” een inspraakreactie ingediend. Deze is door ons college niet overgenomen en heeft geen aanleiding gegeven om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Ook de heer Van Santvoord en mevrouw Game hebben géén zienswijze naar voren gebracht over het ontwerp-bestemmingsplan. Dit laat onverlet de mogelijkheid die zij hebben om gebruik te maken van het spreekrecht.

Het spreekrecht is echter niet bedoeld om alsnog, buiten de voornoemde termijn van zes weken, een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen, waar de gemeenteraad dan vervolgens ook inhoudelijk op zou moeten reageren.

Daarmee zou immers de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen procedure worden ondergraven.

Kanttekening formeel eigenaarschap percelen Tilburgseweg 148 en 150

De heer Game heeft bij het aanvragen van het spreekrecht aangegeven te willen spreken voor het perceel Tilburgseweg 148 en zijn moeder, mevrouw Game, voor het perceel Tilburgseweg 150. Daarmee is waarschijnlijk bedoeld dat zij willen spreken namens de eigenaar van deze percelen. De percelen Tilburgseweg 148 en 150 zijn namelijk eigendom van een familielid van de heer Game en mevrouw Game. Er is echter geen machtiging waaruit blijkt dat zij ook bevoegd waren om namens dit familielid tijdens de raadsvergadering ook daadwerkelijk het woord te voeren. Dat er sprake is van een familierelatie maakt dit niet anders.

Verder willen wij er nog op wijzen dat de panden Tilburgseweg 148 en 150 sinds respectievelijk 2016 en 2010 niet meer worden bewoond en sindsdien leeg staan.

Overleg met projectontwikkelaar

Naar aanleiding van de oordeelsvormende raadsvergadering op 1 september 2020, heeft op 2 september 2020 overleg plaatsgevonden tussen de projectontwikkelaar en de portefeuillehouder.

Tijdens het overleg zijn verschillende varianten binnen het bouwplan bekeken. Ook de variant als aangegeven door de raad tijdens de oordeelsvormende vergadering is hierin meegenomen.

Het resultaat is dat wij uw raad niet zullen voorstellen om het plan aan te passen. Wel heeft de projectontwikkelaar zich bereid verklaard om op zijn kosten in overleg met de heer en mevrouw Van Hettema een hoge groenblijvende beplanting aan te brengen aan de achterzijde van hun perceel waar dat grenst aan het plangebied.

Aanvullende informatie betreffende het schetsplan t.a.v. de aangrenzende percelen

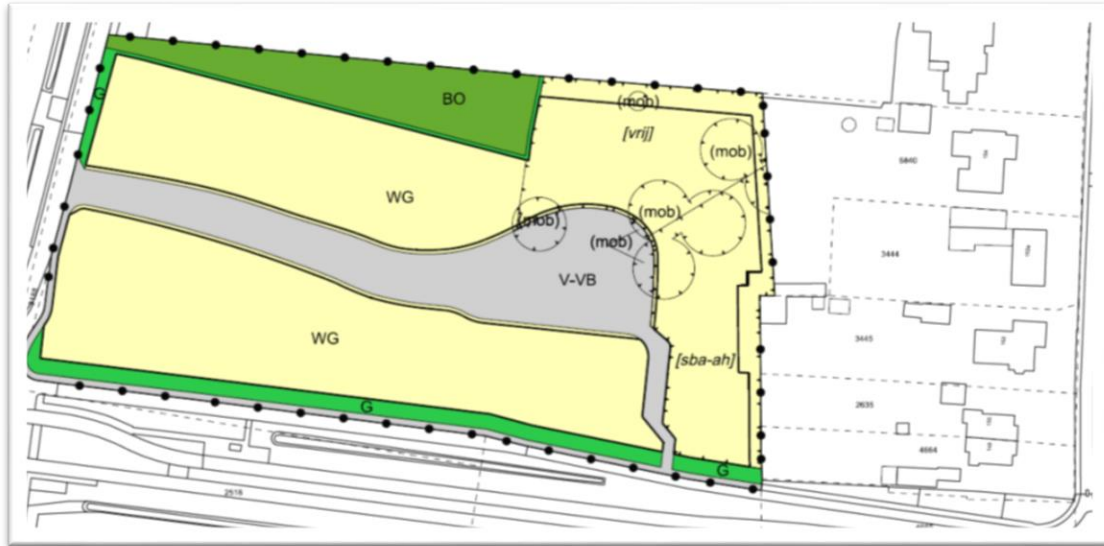
Situatie perceel Tilburgseweg 152

Bij het bestemmingsplan is gekozen voor twee grote bouwvlakken.

De reden daarvoor is om een zekere mate van flexibiliteit te bewerkstelligen. Deze opzet is al bij veel door uw raad vastgestelde bestemmingsplannen toegepast.

De bestemmingsplannen "Boschkens-Surfplas", "Boschkens fase 4", "Boschkens fase 6", "Boschkens fase 6, 1^e partiele herziening", "Zuidrand Goirle, locatie Van Besouw", "Bedrijventerrein Tijvoort" en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Van Puijenbroek", zijn daarvan voorbeelden.

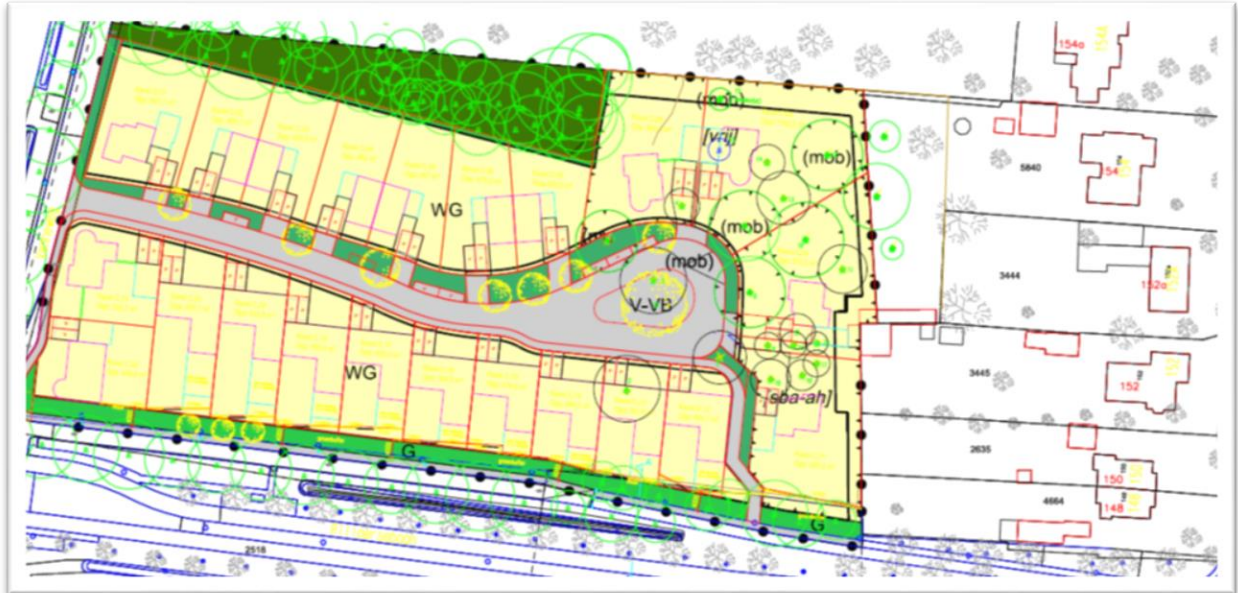
Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding weer van het vast te stellen bestemmingsplan.



Door de projectontwikkelaar is een verkavelingsplan opgesteld met daarop weergegeven de mogelijke toekomstige bebouwing en groenvoorzieningen. Dit verkavelingsplan is hieronder weergegeven. De stippellijn die u rechts op deze afbeelding ziet is de grens van het bouwvlak, zoals dat op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen.



Het hiervoor weergegeven verkavelingsplan is ingetekend op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. Dat is hieronder weergegeven.



Voor uw raad is echter niet het bouwplan relevant, maar het vast te stellen bestemmingsplan. Dat is het onderwerp van de bestemmingsplanprocedure en niet het bouwplan.

De vraag die beantwoord moet worden is of de belangen van omwonenden onevenredig worden aangetast bij een maximale invulling van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat dit niet het geval is.

In deze fase van de bestemmingsplanprocedure dient de ontvangen zienswijzen te worden beoordeeld en moet dezelfde vraag worden beantwoord toegespitst op de indieners van de zienswijze. Ook hier menen wij dat de belangen van indieners niet onevenredig worden aangetast.

Immers, de met het bestemmingsplan beoogde flexibiliteit wil niet zeggen dat er onbeperkt kan worden gebouwd.

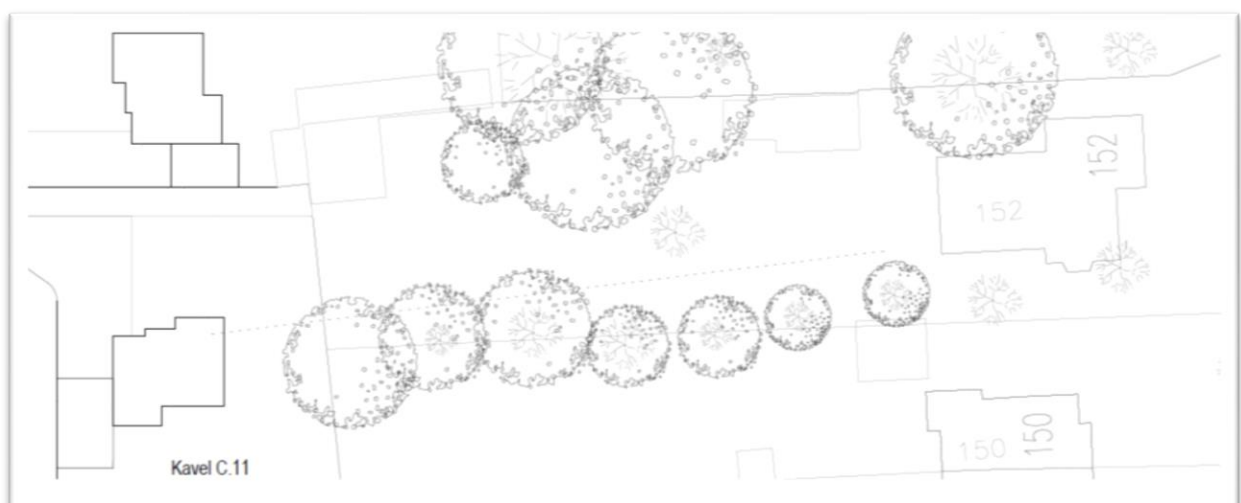
De bouw mogelijkheden worden namelijk beperkt door onder meer:

1. de ligging van het bouwvlak ten opzichte van de aangrenzende percelen. Bij het perceel van de heer en mevrouw Van Hettema is dat verruimd van 3 naar 5 meter (kortheidshalve verwijzen wij u hier naar de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Boschkens fase 4C");
2. de op de verbeelding weergegeven aanduiding dat slechts vier vrijstaande woningen zijn toestaan;
3. de bescherming van een aantal bomen die op de verbeelding zijn weergegeven door middel van de functieaanduiding "monumentale boom", waardoor binnen deze aanduidingen geen bouwwerkzaamheden mogelijk zijn;

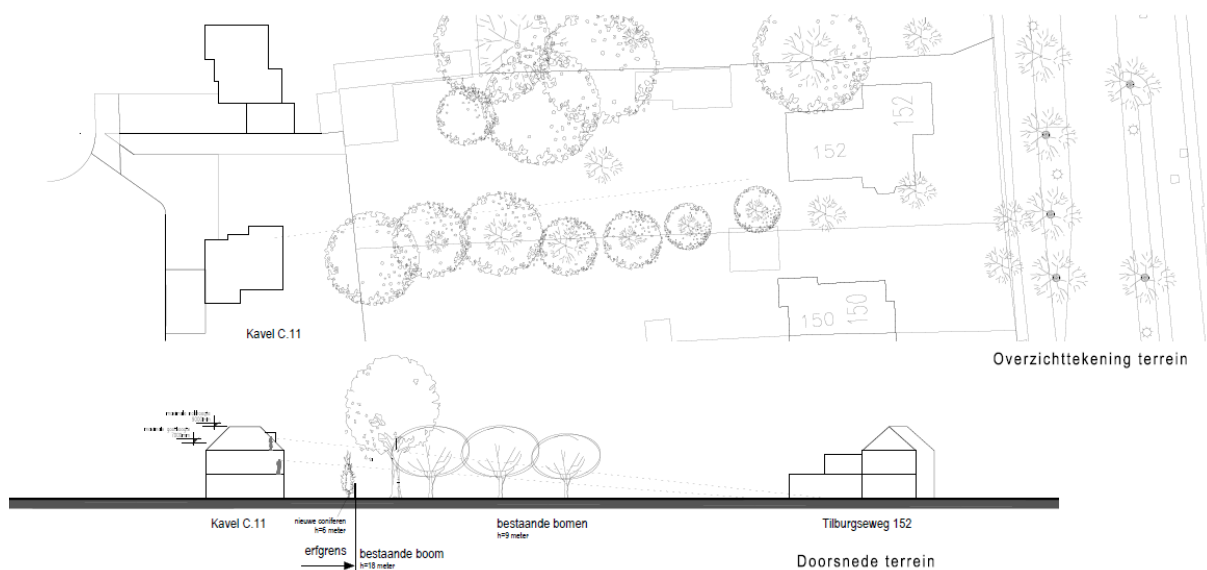
4. de maximalisering van een bouwperceel tot maximaal 1500 m² (zie artikel 6.2.1, onder d, van de planregels) en de daaraan gekoppelde maximalisering van de toegestane bebouwing op een bouwperceel van een vrijstaande woning tot ten hoogste 40 % (zie artikel 6.2.1, onder e, van de planregels);
5. het aanbrengen op de verbeelding van een specifieke aanduiding waardoor de maximale bouwhoogte van een te bouwen woning is verlaagd van maximaal 11 meter naar maximaal 9 meter en naar 8 meter als er een plat dak wordt gebouwd (zie artikel 6.2.2, onder c, van de planregels);
6. de bepaling dat vrijstaande woningen tenminste 3 meter uit beide zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd (zie artikel 6.2.2, onder e, van de planregels);
7. de bepaling dat vrijstaande woningen worden tenminste 5 meter uit de achterste perceelsgrenzen gebouwd (zie artikel 6.2.2, onder h, van de planregels);
8. woningen worden tenminste 5 meter uit de achterste perceelsgrens gebouwd (zie artikel 6.2.2, onder h, van de planregels);
9. de maximalisering van de diepte van een vrijstaande woning tot 13 meter (zie artikel 6.2.2, onder i, van de planregels);
10. de op de verbeelding weergegeven specifieke bouwaanduiding “afwijkende hoogte” waardoor de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen.

Al deze punten zijn in het bestemmingsplan opgenomen om een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden van aangrenzende percelen te voorkomen maar tegelijkertijd ook woningbouw te kunnen realiseren, zij het beperkt door de op de verbeelding weergegeven aanduiding waardoor er ter plaatse van deze aanduiding slechts vier vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd, een en ander binnen de hiervoor geschetste juridisch bindende kaders.

Wat betreft de gestelde aantasting van privacy door inkijk geeft onderstaande afbeelding de toekomstige woning op kavel C.11 weer ten opzichte van de Tilburgseweg 152. In de afbeelding is de bestaande groenstructuur meegenomen. Deze woning is gedeeltelijk geprojecteerd achter het perceel van indieners van de zienswijze.



Onderstaande tekening geeft de beperkte mate van inkijk weer op het perceel Tilburgseweg 152 als wordt gebouwd met een maximale nokhoogte van 9 meter. Gegeven het aanbod van de projectontwikkelaar om een groenblijvende haag op zijn kosten te realiseren, is inkijk vanuit de begane grond en eerste verdieping niet mogelijk. Inkijk zou uitsluitend mogelijk kunnen zijn vanuit de zolder maar wordt beperkt door de al bestaande bomen in de tuin van de Tilburgseweg 152. Maar ook zonder de door de projectontwikkelaar aangeboden groenblijvende haag en zonder de bestaande bomen in de tuin van Tilburgseweg 152, is sprake van een inkijk die in een stedelijke omgeving als onderhavige als acceptabel moet worden beschouwd. Ten behoeve van de duidelijkheid is deze tekening in een groter formaat opgenomen als bijlage 1 bij deze raadsinformatiebrief.



Wij begrijpen dat inkijk vervelend is en wij proberen bij het opstellen van bestemmingsplannen daar zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het voorkomen van inkijk is in een dichtbevolkt land zoals Nederland is, en in een stedelijke omgeving als onderhavige, nagenoeg onmogelijk. Tegelijkertijd heeft de gemeente ook een verantwoordelijkheid om te zorgen voor woningbouw en deze op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze in te passen. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan deze opgave.

Verkeersveiligheid

Door een van de sprekers is verkeersveiligheid als punt naar voren gebracht bij de ontsluiting op de Rillaersebaan via de Venneweg. De laag aantal woningen genereert een beperkt aantal verkeerswegingen en levert geen verkeersonveilige problemen op. Verkeer van en naar het plangebied wordt ontsloten via de Venneweg op de Rillaersebaan. Door bureau Exante uit 's-Hertogenbosch is een onderzoek gedaan naar de vraag op welke wijze de Rillaersebaan kan voldoen aan zijn belangrijke ontsluitingsfunctie, zonder daarbij een barrière te vormen voor het langzaam verkeer dat deze moet oversteken. Uit dit onderzoek is, in tegenstelling tot wat sprekers hebben betoogd, niet gebleken dat er sprake is van een verkeersonveilige situatie bij het kruispunt Venneweg.

Omgevingsdialoog

Door een van de sprekers is aangegeven dat er tijdens een door de projectontwikkelaar georganiseerde informatiebijeenkomst een andere tekening zou zijn getoond dan de tekening in de bestemmingsplanprocedure. Hier is sprake van een misverstand.

Tijdens de door projectontwikkelaar georganiseerde bijeenkomst is een verkavelingstekening met daarop mogelijk toekomstige bebouwing en groenvoorzieningen getoond. Spreker dacht schijnbaar dat de op die tekeningen getoonde contour van de bebouwing zou worden vertaald als bouwvlakken op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit is, zoals wij hiervoor hebben aangegeven, niet het geval.

Vervolg

Niet van toepassing.

Communicatie

De insprekers tijdens de oordeelsvormende vergadering worden separaat geïnformeerd

Bijlage 1.

Tekening van pagina 6 op groter formaat