

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
05-04-2016	14-05-2016	Geen	1. Vast te stellen bestemmingsplan 2. Ontwerp-bestemmingsplan 3. Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Wermenbossestraat

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Het bestemmingsplan "Wermenbossestraat" is gereed om door uw raad ongewijzigd vastgesteld te worden. Dit plan voorziet in de bouw van maximaal twee woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie E, nummer 1894, plaatselijk bekend Wermenbossestraat 10 te Goirle.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

De eigenaar van het perceel Wermenbossestraat 10 te Goirle heeft een principeverzoek ingediend voor de herverkaveling van het perceel Wermenbossestraat 10 in Goirle in twee bouwkavels ten behoeve van de bouw van maximaal twee vrijstaande woningen. Dit kan niet binnen het geldende bestemmingsplan 't Ven-Hoogeind, dat ter plaatse slechts één woning toestaat. Het perceel Wermenbossestraat 10 ligt ten zuiden van de Rillaersebaan. Het betreft het perceel op de hoek met de Kromakkerstraat. Aan de oostzijde grenst het perceel aan het plan Vennerode. Aan het principeverzoek is onder voorwaarden medewerking verleend. Initiatiefnemer heeft vervolgens aan de hand van deze randvoorwaarden een bestemmingsplan opgesteld dat thans door uw raad kan worden vastgesteld.

2. Wat willen we bereiken?

Doelstelling van onderhavig plan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van maximaal twee woningen op voornoemde locatie.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Om de nieuw beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan "Wermenbossestraat" te worden vastgesteld. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het een toetsingskader voor onder meer aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding daarvan op papier worden vastgesteld.

Ambtelijke bijstand: Janke Bolt

4. Wat mag het kosten?

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins, zoals bijvoorbeeld door middel van een overeenkomst, is verzekerd, of, zoals hier het geval is, er geen kosten in het openbaar gebied worden gemaakt. Nu deze laatste situatie zich voordoet kan uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Het project wordt op kosten van initiatiefnemer gerealiseerd. Het bestemmingsplan is opgesteld op kosten van de initiatiefnemer. Alleen de kosten voor begeleiding van de planologische procedure komen voor rekening van de gemeente (waarvoor leges bij initiatiefnemer in rekening worden gebracht). Omdat het verhaal van kosten daarmee is verzekerd, is het op- en vaststellen van een exploitatieplan niet vereist en kan als zodanig worden besloten. Tevens is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

5. Communicatie en participatie / inspraak

Op 16 december 2015 is in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang", alsmede op de in de gemeente Goirle gebruikelijke wijze door middel van aankondiging op het gemeentelijk publicatiebord, een bekendmaking gepubliceerd waarin melding is gemaakt van de start van de inspraakprocedure. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 december 2015 gedurende drie weken (tot en met 6 januari 2016) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden schriftelijk een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Conform het bepaalde in de "Inspraakverordening Goirle" is van de gevolgde inspraakprocedure een eindverslag opgesteld dat in de plantoelichting is opgenomen.

6. Vooroverleg

Het plan is voor overleg gestuurd naar onder meer de provincie Noord-Brabant en het waterschap. Van het overleg is een verslag gemaakt dat als bijlage in de plantoelichting is opgenomen.

7. Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 4 februari 2016 gedurende zes weken (tot en met 16 maart 2016) ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om over het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren te brengen is gebruik gemaakt door zestien personen. Een persoon heeft bij brief van 14 (ontvangen 15) maart 2016 een zienswijze naar voren gebracht en vijftien andere personen hebben dat gezamenlijk bij brief van 15 (ontvangen 16) maart 2016 gedaan. Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijzen het ontwerp-bestemmingsplan niet te wijzen en het ongewijzigd vast te stellen.

De zienswijzen zijn in de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Wermenbossestraat" samengevat en gemotiveerd van een beoordeling voorzien. Korthedshalve verwijzen wij hier naar deze nota, die deel uitmaakt van het vast te stellen raadsbesluit.

8. Vervolgtraject besluitvorming

Het besluit tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal worden bekendgemaakt in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang", de "Staatscourant", op de in de gemeente Goirle gebruikelijke wijze door middel van aankondiging op het gemeentelijke publicatiebord en digitaal via de gemeentelijke website www.goirle.nl. In de bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en wat de rechtsbeschermingsmogelijkheden zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving daarvan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, het waterschap en verschillende rijksdiensten. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt en dat beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). Het bestemmingsplan treedt inwerking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de AbRS. In dat geval dient eerst de uitspraak van de Voorzitter te worden afgewacht. In die uitspraak wordt aangegeven of de inwerkingtreding van het bestemmingsplan al dan niet wordt opgeschort.

9. Fatale beslisdatum

De gemeenteraad dient binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze termijn eindigde op 16 maart 2016. Dat betekent dat de gemeenteraad op uiterlijk 8 juni 2016 dient te beslissen over de vaststelling om de 12 weken termijn te halen. Deze termijn is in zoverre niet fataal dat de gemeenteraad ook nadien nog bevoegd blijft om een besluit te nemen. Een sanctie op overschrijding van deze termijn is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen. In onderhavig geval is hiervan geen sprake. Tevens kan bij niet tijdig beslissen beroep worden ingesteld bij de AbRS. Overigens heeft de AbRS uitgemaakt dat in een dergelijk geval geen dwangsommen worden verbeurd omdat, kort gezegd, het besluit tot het vaststellen van een bestemmingsplan niet kan worden aangemerkt als het nemen van een beschikking op aanvraag.

10. Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor:

1. het "Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Wermenbossestraat", voor kennisgeving aan te nemen;
2. in te stemmen met de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Wermenbossestraat";
3. op grond van artikel 6.12 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan "Wermenbossestraat" ongewijzigd vast te stellen zoals in het raadsbesluit is aangegeven.

burgemeester en wethouders van Goirle

Machteld Rijdsdorp, burgemeester
Michel Tromp, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

overwegende, dat het voorontwerpbestemmingsplan "Wermenbossestraat" in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 17 december 2015 gedurende drie weken (tot en met 6 januari 2016) ter inzage heeft gelegen;

dat conform het bepaalde in de "Inspraakverordening Goirle" het eindverslag van de inspraakprocedure is vastgesteld;

dat de inspraakprocedure geen aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan "Wermenbossestraat";

overwegende voorts, dat het ontwerp-bestemmingsplan "Wermenbossestraat", met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 februari 2016 gedurende zes weken (tot en met 16 maart 2016) voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat de voorgeschreven kennisgevingen hebben plaatsgevonden op 16 december 2015 in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" en op de in de gemeente Goirle gebruikelijke wijze door middel van aankondiging op het gemeentelijke publicatiebord ten aanzien van de inspraakprocedure en op 3 februari 2016 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" en in de "Staatscourant", alsmede door middel van aankondiging op het gemeentelijke publicatiebord, en dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld;

dat er gedurende genoemde periode over het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen naar voren zijn gebracht, binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn:

- een persoon heeft een zienswijze naar voren gebracht bij brief van 14 (ontvangen 125) maart 2016 en
- vijftien personen hebben gezamenlijk een zienswijze naar voren gebracht bij gelijkluidende brief van 15 (ontvangen 16) maart 2016;

dat de zienswijzen zijn samengevat in de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Wermenbossestraat", en dat de zienswijzen zijn voorzien van een inhoudelijke beoordeling door het college van burgemeester en wethouders;

dat zijn raad zich kan vinden in deze inhoudelijke beoordeling en deze tot de zijne maakt en dat de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Wermenbossestraat" geacht wordt deel uit te maken van dit besluit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 05-04-2016;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 25-05-2016;

Agendapunt:

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t:

- I. kennis te nemen van het vastgestelde "Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Wermenbossestraat";
- II. in te stemmen met de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 05-04-2016 gegeven beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan "Wermenbossestraat", zoals uiteengezet in de "Nota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Wermenbossestraat", welke geacht wordt van dit besluit deel uit te maken;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen conform art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
- IV. het bestemmingsplan "Wermenbossestraat", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0785.BP2015006Wermenbos-vg01, met de bijbehorende bestanden, conform het bepaalde in de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening, langs elektronische weg (digitaal) en analoog (papieren versie) ongewijzigd vast te stellen, en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan grootschalige basiskaart .

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 14-06-2016.

, de voorzitter

, de griffier

Nota zienswijzen ontwerp- bestemmingsplan Wermenbossestraat

**Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Goirle van 14-06-2016
Mij bekend,**

De griffier

**Gemeente Goirle
Afdeling Ontwikkeling
Postbus 17
5050 AA Goirle**

INHOUD

1 INLEIDING

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Lijst zienswijzen
- 1.3. Ontvankelijkheid
- 1.4. Inhoud van de zienswijzen

2. SCHRIFTELIJKE ZIENSWIJZEN

- 2.1. Particulier
- 2.2. Particulieren

1. INLEIDING.

1.1. Aanleiding.

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerp-bestemmingsplan "Wermenbossestraat". Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 4 februari 2016 tot en met 16 maart 2016, voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon over het ontwerp-bestemmingsplan door een ieder een zienswijze naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. Bekendmaking van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" en in de "Staatscourant" van 3 februari 2016, alsmede op de website van de gemeente. Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de inhoud van de bij de gemeenteraad naar voren gebrachte zienswijze en de beoordeling daarvan.

1.2. Lijst zienswijzen.

In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht.

1.	Particulier	Bij brief van 14 (ontvangen 15) maart 2016.
2.	Vijftien particulieren	Bij brief van 15 (ontvangen 16) maart 2016.

Van de mogelijkheid om bij de gemeenteraad een zienswijze naar voren te brengen hebben in totaal zestien personen schriftelijk gebruik gemaakt. Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Anonimiseringsverplichting.

In deze nota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijze vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijze, de "anonimiseringsverplichting", vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens¹. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. Alleen bij de "papieren" versie van deze nota zijn de NAW-gegevens van de indieners, niet geanonimiseerd (dit door een kopie van de zienswijze als bijlage bij de nota te voegen).

1.3. Ontvankelijkheid.

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van een zienswijze kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze zienswijze tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij de gemeenteraad naar voren is gebracht.

Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad.

¹ De Wet bescherming persoonsgegevens is van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Omdat er bij bestemmingsplannen geen wettelijke verplichting is om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen, mogen de gegevens niet op internet gepubliceerd worden.

Agendapunt:

Het ontwerp-bestemmingsplan "Wermenbossestraat " is met ingang van 4 februari 2016 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarbinnen zienswijzen naar voren konden worden gebracht bij de gemeenteraad eindigde derhalve op 16 maart 2016 (om 00.00 uur). De ontvangen zienswijzen zijn binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

1.4. Inhoud van de zienswijzen.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de zienswijze volgt de beoordeling en de conclusie. Daar waar hierna wordt gesproken over het ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp is daarmee bedoeld het ontwerp-bestemmingsplan "Wermenbossestraat". Diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht worden in deze nota aangeduid als indiener(s).

2. SCHRIFTELIJKE ZIENSWIJZEN.

2.1. Particulier (nummer 1).

1. Samenvatting van de zienswijze.

Indiener maakt bezwaar tegen het plan in de huidige vorm. Geopteerd wordt voor een andere stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Namelijk voor de variant waarbij de nieuw te bouwen woningen niet naast elkaar, maar achter elkaar zouden moeten worden gesitueerd zodat het vooraanzicht vanuit de Wermenbossestraat nagenoeg hetzelfde zou zijn, namelijk een breed opgezette woning met een breed geveldeel en met een brede kap parallel gesitueerd op de voorliggende Wermenbossestraat, net zoals nu. In dit geval zou men de ruime opzet van de huidige ruime woningen op een breed perceel kunnen behouden. Vanuit de voorkant gezien, is dan niet te zien hoe diep of ondiep de achtertuin is, zodat daar een parallelle nieuwe woning gebouwd zou kunnen worden, zonder de ruimtelijke beleving te verstoren, want een dwarse kap op een in dit gedeelte van de wijk als zeer smal te betitelen perceel van ± 20 meter breed wordt als lelijk ervaren en totaal niet in overeenstemming met de andere ruim opgezette woningen. In het eindverslag van de inspraakprocedure wordt verwezen naar de perceelsbreedte van Wermenbossestraat 11, die volgens indiener ± 35 meter is en van Wermenbossestraat 13, die net als indieners perceel, 40 meter is.

De verwijzing naar Wermenbossestraat 7, 8 en 9 gaat niet op omdat deze woningen in een ander blok liggen omdat daar plan "Vennenrode" nog tussen ligt, dat een paar jaar geleden tijdens de voorbereiding van dit zeer recente bestemmingsplan "Vennenrode" nog door de gemeente behandeld werd als een heel ander stuk wijk, waar men toen volgens de gemeente ook al geen rekening hoefde te houden met het aanzicht van de in de jaren zestig gebouwde andere woningen die toentertijd allemaal op dezelfde wijze en met dezelfde uitstraling gebouwd dienden te worden in de Wermenbossestraat omdat het nieuwe plan Vennenrode toch iets heel anders was en begrensd werd door de Kromakkerstraat. Nu zou men met dit bestemmingsplan wel de Kromakkerstraat oversteken waardoor het argument van toen ook onderuit gehaald wordt en er geen sprake meer is van "een apart begrensd deel", wat wel degelijk het aanzicht van het blok aantast en (in de toekomst) ruimte laat voor precedentwerking, aangezien dit blok in zijn huidige opzet dan niet meer bestaat.

Beoordeling.

Indieners voorgestelde optie om de woningen niet naast maar achter elkaar te situeren, is niet mogelijk omdat een van de uitgangspunten om medewerking te verlenen is geweest dat de bomen dienen te worden gehandhaafd om het groene karakter te behouden. Uitvoering van deze optie zou betekenen dat de bomen moeten worden gekapt hetgeen onwenselijk is.

Voor het overige wordt voor de beoordeling van deze zienswijze kortheidshalve verwezen naar het gestelde hierna onder 2.2. Particulieren.

Conclusie.

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2.2. Particulieren (nummer 2).

1. Samenvatting zienswijze: onderdeel besluit is al genomen.

Tot indieners grote verbazing lijkt het dat de gemeente al een besluit heeft genomen inzake het ontwerp-bestemmingsplan. Op www.rondje.goirle.nl (van 26 februari 2016) wordt vermeld dat de gemeente onder voorwaarden akkoord gaat met de herverkaveling. Navraag bij makelaar Van de Water (11 maart 2016) wijst uit dat het betreffende perceel als twee bouwkavels verkocht gaat worden, waarbij reeds een perceel is verkocht en het andere te koop wordt aangeboden. Indieners vragen zich af hoe het mogelijk is dat tijdens de inspraakperiode van het ontwerp al toestemming wordt gegeven om dit plan ten uitvoering te brengen. Indieners voelen zich niet serieus genomen, waarbij wordt verwezen naar de situatie Mortelstraat 1 / Kruisbaan, waar omwonenden al jaren strijden tegen het bebouwen van het ten onrechte gesplitste perceel, en de toezeggingen voor de deelwijk Vennerode.

Beoordeling.

De website www.rondjedorile.nl is een website met nieuws over de gemeente Goirle. Dit is geen officiële website van de gemeente Goirle en de gemeente Goirle publiceert daarop ook niet. Bij raadpleging van deze website blijkt dat op 26 februari 2015 (waarschijnlijk bedoelen indieners 26 februari 2015 in plaats 2016) een bericht is geplaatst dat de gemeente onder voorwaarden akkoord gaat met de herverkaveling van Wermenbossestraat 10. De inhoud van dat bericht is juist.

De totstandkoming van het bestemmingsplan is als volgt gegaan. Op 9 december 2014 is bij de gemeente een zogenaamd principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het splitsen van het perceel Wermenbossestraat 10. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 10 februari 2015 besloten om, onder voorwaarden, akkoord te gaan met het verzoek. Bij brief van 13 februari 2015 is dat aan initiatiefnemer medegedeeld en is hij uitgenodigd om met inachtneming van de randvoorwaarden een bestemmingsplan op te laten stellen en dat bij de gemeente in te dienen. Initiatiefnemer heeft vervolgens een conceptbestemmingsplan ingediend dat van gemeentewege is beoordeeld. Vervolgens is de inspraakprocedure gestart en heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 17 december 2015 tot en met 6 januari 2016. Daarbij merken wij nog op dat sinds het vervallen van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in 2005, er geen wettelijke verplichting meer is om inspraak te verlenen. Niettemin heeft de gemeente Goirle besloten om dat wel te doen. Inspraak wordt dus verleend vóórdat de bestemmingsplanprocedure als omschreven in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening start met de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. De besluitvorming hierover is duidelijk en transparant geweest.

Met betrekking tot indieners opmerking dat uit navraag bij een makelaar blijkt dat het perceel Wermenbossestraat 10 als twee bouwkavels wordt verkocht, er inmiddels al een perceel is verkocht en het andere perceel te koop staat, merken wij op dat de gemeente daar geen enkele bemoeienis mee heeft. Het staat initiatiefnemer vrij om tijdens de bestemmingsplanprocedure het perceel Wermenbossestraat 10 te splitsen, een makelaar in te schakelen en zijn perceel te verkopen. Echter, hij doet dat dan wel geheel voor eigen risico. Het is immers altijd mogelijk dat het bestemmingsplan de "eindstreep" niet haalt en dat uiteindelijk geen omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten kan worden verleend. Voor de gemeente is relevant dat er geen met wet- en regelgeving strijdige situatie ontstaat. Daarvan is de gemeente vooralsnog niet gebleken.

Agendapunt:

Indieners opmerking over de situatie Mortelstraat 1/ Kruisbaan zou ten onrechte de indruk kunnen wekken dat de gemeente mee heeft gewerkt aan de splitsing van dat betreffende perceel. Dat is echter niet juist. De gemeente heeft het verzoek om dat perceel te mogen splitsen en er een woning op te mogen bouwen juist afgewezen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

2. Stedenbouwkundige uitgangspunten en verschijningsvorm.

In de plantoelichting is een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten benoemd zoals door het college vastgesteld. Niet is gemotiveerd op grond van welke argumenten deze uitgangspunten zijn benoemd. De benoemde uitgangspunten lijken rechtstreeks te volgen uit het bouwvoornemen, in plaats van dat deze vooraf afgewogen geformuleerd zijn. Met name het uitgangspunt dat er maximaal twee woningen mogen worden gebouwd is niet in overeenstemming met eerder vastgesteld beleid, in casu het vigerende bestemmingsplan. Een deugdelijke motivatie waarom dit geldende beleid ten behoeve van dit bouwvoornemen losgelaten mag worden ontbreekt volledig. Daar staat verder tegenover dat er geen stedenbouwkundige eisen zijn gesteld aan de situering en oriëntatie van de nieuwe woningen. Gezien het op de verbeelding van het ontwerp opgenomen bouwvlak en de bij dit bouwvlak opgenomen figuur 'gevellijn' (waar ingevolge de planregels de voorgevel in of maximaal 2 meter uit gebouwd dient te worden) zijn de nieuwe woningen dwars op de voorliggende weg georiënteerd, dat wil zeggen met het meest smalle gevelvlak. Het gevolg hiervan is naar alle waarschijnlijkheid eveneens een dwars op de openbare weg en voorgevel geplaatste kap. Deze verschijningsvorm wijkt in sterke mate af van het stedenbouwkundige beeld in de directe omgeving van het plangebied, waarin de woningen met een breed geveldeel op de voorliggende weg zijn georiënteerd en zijn voorzien van een kap welke parallel op de voor de voorgevel gelegen weg is georiënteerd. Dit doet het vermoeden van het opstellen van uitgangspunten vanuit het bouwvoornemen in plaats van daaraan voorafgaand alleen maar toenemen.

In plaats van één woning zoals is bepaald in het geldende bestemmingsplan, worden op het onderhavige perceel twee woningen toegestaan. In plaats van 2 meter afstand tot aan de gevellijn, mag in het ontwerp-bestemmingsplan gebouwd worden tot 1 meter afstand van de gevellijn.

Indieners kunnen geen andere reden bedenken om hiervoor toestemming te geven, dan dat daardoor het bouwvoornemen doorgang kan vinden.

Beoordeling.

Voor zover indieners met hun zienswijze beogen te wijzen op bestaande rechten, in die zin dat de bestaande situatie niet zou moeten veranderen, overwegen wij dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. Indieners kunnen derhalve geen aanspraak maken op handhaving van de bestaande situatie. Verder merken wij in zijn algemeenheid nog op dat de dynamiek in de gemeente met zich meebrengt dat de druk op de ruimte groot is en groot blijft. Het is daarom van belang om zuinig met de resterende ruimte om te gaan en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte opnieuw en beter te benutten. In dit geval heeft dat geleid tot onderhavig ontwerp-bestemmingsplan.

Agendapunt:

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal twee vrijstaande woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle sectie E, nummer 1894, plaatselijk bekend Wermenbossestraat 10 te Goirle. Dit perceel heeft een oppervlakte van 2003 m². De grootte van dit perceel is, gelet op de grootte van de belendende percelen, in deze omgeving uniek te noemen. Het perceel wordt globaal omsloten door de Wermenbossestraat aan de noordzijde en de Kromakkerstraat aan de oostzijde, met rijwoningen(noordwestelijk) en vrijstaande woningen. Aan de west- en zuidzijde bevinden zich vrijstaande woningen.

Uiteraard dient een wijziging van een bestemmingsplan zorgvuldig te worden voorbereid. In onderhavig geval is dat gedaan. Onderzocht is of toevoeging van een woning op onderhavige locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is en zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld zoals die in paragraaf 4.1 van de plantoelichting zijn benoemd.

Het plangebied en omgeving worden hoofdzakelijk gekarakteriseerd door lage vrijstaande woningen in één bouwlaag met een kap op zeer ruime percelen. De percelen hebben over het algemeen een oppervlakte tussen de ± 1200 m² en ± 1350 m² en een breedte tussen de 30 en 35 meter. De percelen hebben royale voor-, zij- en achtertuinen en de bebouwing is over het algemeen op ruime afstand van de perceelsgrenzen gesitueerd. De groene tuinen met vaak forse bomen en bosschages geven deze woonbuurt een ruim opgezet en groen karakter. Het perceel Wermenbossestraat 10 is qua oppervlakte een stuk groter dan de meeste woonpercelen in de directe omgeving, namelijk 2003 m². Dit perceel wordt gesplitst in twee nagenoeg gelijke percelen van ± 1000 m². Ten opzichte van de andere woonpercelen in de buurt is dat weliswaar iets kleiner, maar er zijn in de directe omgeving ook verschillende percelen die kleiner zijn. Qua breedte van het perceel zijn de vooropgestelde kavels met een maat van 20 meter weliswaar afwijkend, maar ook dat komt in de Wermenbossestraat voor (nummers 7, 8, 9, 11). In ruimtelijke opzicht is splitsing in twee gelijkwaardige percelen met een oppervlakte van ± 1000 m² en een breedte van ± 20 meter daarom stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Voor wat betreft de uiteindelijke verschijningsvorm van de te bouwen woningen wijzen wij er op dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwen onder meer wordt getoetst aan de in artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht opgenomen welstandstoets en dat een dergelijke aanvraag dient te worden geweigerd indien het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling, in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

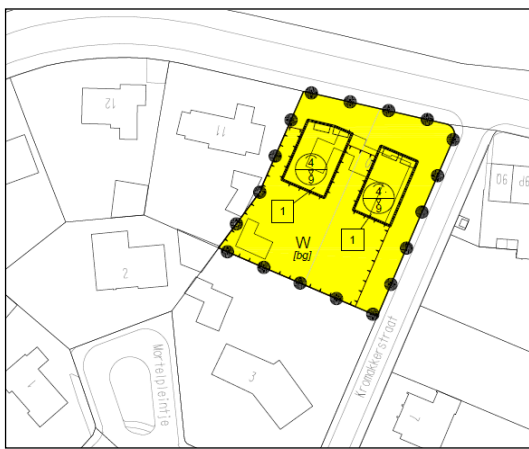
Het is onjuist dat er geen stedenbouwkundige eisen zijn gesteld aan de situering en oriëntatie van de woningen. Immers, in artikel 3.2.2, onder d, van de planregels staat dat hoofdgebouwen met de voorgevel in of op een afstand van niet meer dan 2 meter van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-gevellijn' dienen te worden gebouwd. Bovendien dienen de woningen binnen de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. Daarmee hebben stedenbouwkundige eisen met betrekking tot de oriëntatie van de voorgevel en de situering van de woningen, wel degelijk een vertaling in de planregels gekregen.

Om het bestaande groene karakter te handhaven zijn de bouwvlakken zo gesitueerd zoals op de verbeelding weergegeven. Situering zuidelijker op het perceel zou ten koste gaan van de daar aanwezige bomen. Handhaving van de bestaande bomen is een van de gestelde randvoorwaarden en in de planregels opgenomen.

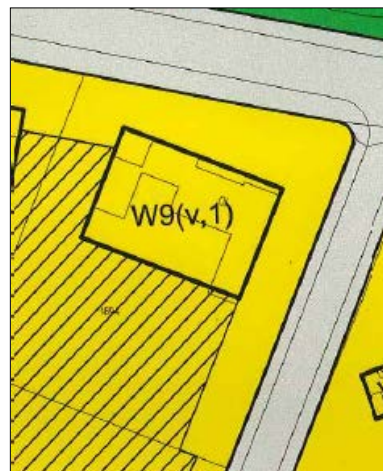
Agendapunt:

De in het ontwerp opgenomen twee bouwvlakken liggen op nagenoeg dezelfde locatie als het thans in het geldende bestemmingsplan 't Ven-Hoogeind opgenomen bouwvlak.

De bouwvlakken zijn $\pm 17,5$ meter bij $\pm 10,5$ meter, derhalve een oppervlakte van $\pm 184 \text{ m}^2$ per bouwvlak en gezamenlijk $\pm 368 \text{ m}^2$. Ingevolge het geldende bestemmingsplan 't Ven-Hoogeind is ter plaatse van de Wermenbossestraat 10 één bouwvlak toegestaan van ± 17 meter bij ± 25 meter, derhalve $\pm 425 \text{ m}^2$. De genoemde bouwvlakken zijn op onderstaande afbeelding weergegeven. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vermindert het ontwerp-bestemmingsplan de toegestane oppervlakte aan bouwvlak derhalve met $\pm 57 \text{ m}^2$. De nieuwe bouwvlakken liggen op nagenoeg dezelfde locatie als het bestaande bouwvlak.



Afbeelding: bouwvlakken in het ontwerp bestemmingsplan Wermenbossestraat 10



Afbeelding: bouwvlak Wermenbossestraat 10 in het geldende bestemmingsplan 't Ven-Hoogeind

Op grond van het geldende bestemmingsplan 't Ven -Hoogeind is op het perceel Wermenbossestraat 10 één vrijstaande woning toegestaan. Onderhavig ontwerp voorziet in het toevoegen van slechts één woning aan de woningvoorraad. De toegestane goot-/bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 en 9 meter en zijn afgestemd op de in het geldende bestemmingsplan 't Ven-Hoogeind opgenomen goot- en bouwhoogte.

Ten aanzien van indieners opmerking dat op grond van het ontwerp-bestemmingsplan de woning in plaats van 2 meter slechts tot 1 meter afstand tot aan de gevellijn mag worden gebouwd, merken wij het volgende op. In artikel 3 (Wonen), lid 3.2. (Bouwregels), onder 3.2.2 (Hoofdgebouwen), onder d, van de planregels staat dat hoofdgebouwen met de voorgevel in of op een afstand van niet meer dan 2 meter van de op de verbeelding weergegeven aanduiding "specifieke bouwaanduiding-gevellijn" dienen te worden gebouwd. Deze planregel is afgestemd op artikel 4 (Woondoeleinden), lid 4.2 (Bouwvoorschriften), onder 4.2.2. (De woning), onder e, van de planregels deulitmakende van het geldende bestemmingsplan 't Ven-Hoogeind, dat als volgt luidt: "de woning dient met de voorgevel in of op een afstand van niet meer dan 2 m uit het naar de weg gekeerde deel van de begrenzing van het bouwvlak te worden gebouwd."

Agendapunt:

In onderstaande tabel staan de afstanden tussen indieners percelen / woningen en de grens van het plangebied, respectievelijk het in het ontwerp opgenomen bouwvlak.

	<i>Afstand indieners percelen ten opzichte van grens plangebied</i>	<i>Afstand indieners percelen ten opzichte van bouwvlak</i>	<i>Afstand indieners woningen ten opzichte van grens plangebied</i>	<i>Afstand indieners woningen ten opzichte van bouwvlak</i>
1	± 30 meter	± 40 meter	± 35 meter	± 40 meter
2	± 45 meter	± 70 meter	± 50 meter	± 80 meter
3	± 85 meter	± 110 meter	± 100 meter	± 125 meter
4	± 130 meter	± 160 meter	± 135 meter	± 165 meter
5	± 135 meter	± 160 meter	± 140 meter	± 165 meter
6	± 140 meter	± 165 meter	± 145 meter	± 170 meter
7	± 155 meter	± 180 meter	± 165 meter	± 185 meter
8	± 165 meter	± 190 meter	± 170 meter	± 195 meter
9	± 135 meter	± 155 meter	± 140 meter	± 165 meter
10	± 135 meter	± 155 meter	± 140 meter	± 165 meter
11	± 60 meter	± 80 meter	± 65 meter	± 85 meter
12	± 60 meter	± 80 meter	± 65 meter	± 85 meter
13	± 15 meter	± 40 meter	± 20 meter	± 45 meter
14	± 80 meter	± 100 meter	± 80 meter	± 100 meter
15	± 60 meter	± 80 meter	± 60 meter	± 80 meter
16	± 35 meter	± 60 meter	± 40 meter	± 65 meter

Vanaf/vanuit de meeste percelen/woningen is geen dan wel (zeer) beperkt zicht op het plangebied. Ook de percelen/woningen die het dichtst bij het plangebied liggen hebben door de aanwezigheid van veel volwassen groen in de omgeving beperkt zicht op het plangebied/de toekomstige bebouwing, waarbij wij er op wijzen dat de situatie nagenoeg niet wijzigt omdat er in de bestaande situatie ook sprake is van beperkt zicht op een woning (Wermenbossestraat 10).

Gelet hierop alsmede op het feit dat het ontwerp voorziet in de toevoeging van slechts één woning, er ook in de bestaande situatie een bouwvlak aanwezig is, het ontwerp voorziet in een vermindering van het aantal binnen de bouwvlakken toegestane vierkante meters aan bebouwing ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, de bomen gehandhaafd blijven, zijn wij van mening dat eventueel verlies van woongenot, privacy en uitzicht, zo daar al sprake van is, niet zodanig ernstig is dat hieraan de betekenis toekomt die indieners daaraan wensen te zien. Het ontwerp zal dan ook niet leiden tot een onevenredige aantasting van insprekers belangen. Niet is gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan in onderhavig geval een uitzondering moet worden gemaakt op dit uitgangspunt.

Conclusie.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

3. Precedentwerking.

Indieners vrezen dat het ontwerp zal leiden tot precedentwerking. In de Wermenbossestraat en nabije omliggende straten, is sprake van vrijstaande woningen op zeer ruime percelen. Voor het merendeel van deze percelen is het mogelijk een splitsing te realiseren, waarop de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk wordt. Dit is zeker mogelijk wanneer de verandering van het bestemmingsplan tot stand komt. Immers de afstand tussen de woningen wordt verkleind van 4 meter naar 2 meter, en zoals nu het geval is in het bouwontwerp voor het onderhavige perceel, kunnen de huizen met het smalle gevelvlak op de openbare weg worden gesitueerd. Zodra het bestemmingsplan wordt gewijzigd, zullen andere geïnteresseerden partijen ook in

Agendapunt:

aanmerking willen komen voor splitsing van hun perceel. Dit is reeds door een aantal partijen aan ondergetekenden medegedeeld. In de wijk wonen veel oudere mensen, die in de nabije toekomst de wijk zullen verlaten. Het geeft hen de mogelijkheid extra opbrengsten voor hun eigendom te realiseren, waarbij het voor het niet meer uitmaakt dat de wijk daardoor verandert. Zodra meerdere percelen gesplitst gaan worden zal de wijk aan ruimte, groen en rust gaan inboeten. De wijk zal -gechargeerd-, de uitstraling gaan krijgen van De Blaak in Tilburg: grote huizen op relatief kleine percelen, dicht op elkaar.

Indieners hebben een lijst van percelen bijgevoegd die eveneens voor splitsing in aanmerking zouden kunnen komen.

Bij de hoek Mortelstraat 1 / Kruisbaan strijden omwonenden al jaren tegen het bebouwen van het ten onrechte gesplitste perceel. Zodra het perceel Wermenbossestraat gesplitst mag gaan worden, zal de projectontwikkelaar direct claimen zijn perceel ook te mogen bebouwen.

Het onderhavig perceel heeft het grootste oppervlakte, doch vrijwel alle percelen van ongeveer 1000 m² of meer, hebben de mogelijkheid tot perceelsplitsing onder de onderhavige gewijzigde stedenbouwkundige uitgangspunten. Een nagenoeg unieke situatie is geen garantie om ander percelen hetzelfde recht te ontzeggen.

Beoordeling.

In onderhavige situatie is sprake van een nagenoeg unieke situatie waardoor de vrees voor ongewenste precedentwerking ongerechtvaardigd is, nu het plangebied een oppervlakte heeft van ± 2000 m². Deze oppervlakte is een van de redenen geweest dat aan het verzoek medewerking is verleend. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat daarmee niet is gezegd dat de gemeente ook medewerking zal verlenen aan een splitsingsverzoek van een perceel van soortgelijk omvang. Elke aanvraag dient op zijn eigen merites te worden beoordeeld. Een zwaarwegend belang daarbij is, naast andere af te wegen belangen, het behoud van het aanwezige groene karakter. Zo is aan onderhavig bestemmingsplan medewerking verleend onder de voorwaarde dat de bomen gehandhaafd blijven en is de situering van de bouwvlakken daarop afgestemd.

Wij hebben daarom gemeend medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek om op het perceel twee woningen te bouwen zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de woonwijk die voornamelijk wordt gekarakteriseerd door vrijstaande woningen op zeer ruime percelen. Realisering van twee woningen (op twee percelen van ± 1000 m²) binnen het plangebied doet daarom ook geen afbreuk aan dit karakter. Onder deze omstandigheden zijn wij dan ook van oordeel dat niet valt in te zien welke ongewenste precedentwerking uitgaat van onderhavig ontwerp nu het betreffende perceel uniek is in de omgeving. Daarbij merken wij op dat van de door indieners genoemde percelen, die volgens hen ook voor splitsing in aanmerking zouden komen, slechts Mortelpleintje 3 een oppervlakte heeft van meer dan 2000 m² heeft. Dit wil, zoals hiervoor al aangegeven, niet zeggen dat splitsing van dit perceel ook zonder meer tot de mogelijkheden behoort. De overige door indieners genoemde percelen variëren in oppervlakte tussen de 937 m² en 1.758 m².

Voor wat betreft het perceel Mortelstraat 1 / Kruisbaan is ook de gemeente van mening dat splitsing niet is toegestaan. Medewerking verlenen aan het ontwerp-bestemmingsplan zal niet tot ongewenste precedentwerking leiden nu er geen sprake is van een identieke situatie.

Indieners kunnen niet gevolgd worden in hun stelling dat ingevolge het ontwerp gebouwd zou kunnen worden op de openbare weg, nu de planregels dit uitdrukkelijk uitsluiten omdat bouwen uitsluitend is toegestaan binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak.

Agendapunt:

Evenmin kunnen indieners worden gevolgd in de stelling dat het ontwerp de afstand tussen de woningen verkleind van 4 meter naar 2 meter, nu beide bouwvlakken liggen op een afstand van 4 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen.

Conclusie.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

4. Planschade.

Door toevoeging van extra woonbebouwing op korte afstand ten opzichte van omliggende bestaande woningen dan thans toegestaan bestaat de kans tot het ontstaan van planschade. Het karakter van de wijk met veel ruime, groen en rust zijn uitgangspunten op grond waarvan de bewoners hun woning hebben gekocht.

Beoordeling.

Zoals hiervoor uitvoerig gemotiveerd uiteengezet zijn wij van oordeel dat het ontwerp het karakter van de wijk niet aantast en evenmin tot ongewenste precedentwerking zal leiden. Mocht men van oordeel zijn dat er sprake is van schade welke redelijkerwijs niet of niet geheel voor kun rekening behoort te blijven, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening hen in artikel 6.1 de mogelijkheid om bij het college een verzoek om schadevergoeding in te dienen.

Conclusie.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat de zienswijze niet wordt gedeeld en geen aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.