

Nota zienswijzen ontwerp- bestemmingsplan Vier Kwartieren III

**Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Goirle van 20 september 2011
Mij bekend,**

De griffier

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

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Lijst zienswijzen	3
1.3.	Ontvankelijkheid	4
1.4.	Inhoud van de zienswijzen	4
2.	SCHRIFTELIJKE ZIENSWIJZEN	5
2.1.	Particulieren	5
2.2.	Particulier	6
2.3.	Particulier	8
2.4.	Particulier	9
2.5.	Rechtsbijstandverzekeraar namens particulier	21
	BIJLAGEN: ontvangen zienswijzen	29 e.v.

1. INLEIDING.

1.1. Aanleiding.

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerp-bestemmingsplan "*Vier Kwartieren III*". Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 23 december 2010 tot en met 2 februari 2011, voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden door een ieder zienswijzen 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 22 december 2010, alsmede op de website van de gemeente. Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de inhoud van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

1.2. Lijst zienswijzen.

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

Van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen is vijf maal 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 zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen, 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 "papier" versie van deze nota zijn de NAW-gegevens van de indieners, niet geanonimiseerd (dit door een kopie van de zienswijzen als bijlage bij de nota te voegen).

1. s	Particulieren	Bij brief van 4 (ontvangen 5) januari 2011.
2. s	Particulier	Bij brief van 28 (ontvangen 31) januari 2011.
3. s	Particulier	Bij brief van 1 (ontvangen 2) februari 2011.
4. s	Particulier	Bij brief van 31 januari (ontvangen 2 februari) 2011.
5. s	Stichting Achmea Rechtsbijstand namens particulier	Bij brief van 2 (ontvangen 3) februari 2011 en tevens bij fax van 2 (ontvangen 2) februari 2011.

m = mondelinge zienswijze

s = schriftelijke zienswijze

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.

1.3. Ontvankelijkheid.

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

Het ontwerp-bestemmingsplan "*Vier Kwartieren III*" is met ingang van 23 december 2010 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarbinnen zienswijzen naar voren konden worden gebracht bij de gemeenteraad eindigde derhalve op 2 februari 2010 (om 00.00 uur).

Alle 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 schriftelijke 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 is daarmee bedoeld het ontwerp-bestemmingsplan "*Vier Kwartieren III*". Diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht worden in deze nota aangeduid als indiener(s). De nummers verwijzen naar de nummers in de tabel op pagina 3 en naar de kopie van de zienswijze die als bijlagen bij deze nota zijn gevoegd.

2. SCHRIFTELIJKE ZIENSWIJZEN.

2.1. Particulieren (nummer 1).

Samenvatting zienswijze.

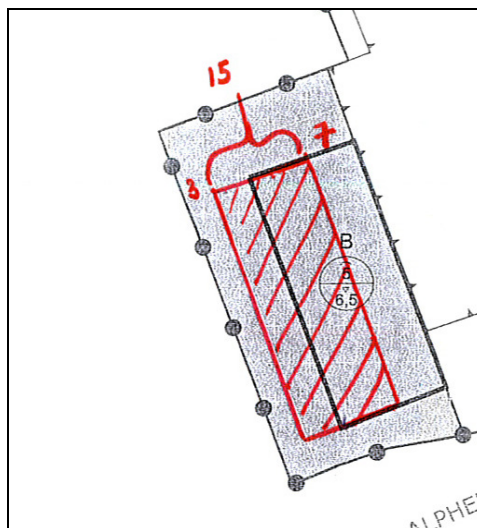
Indieners vragen om het op de verbeelding weergegeven bouwvlak binnen de bestemming "Bedrijf" zoveel mogelijk richting de Veertels te verplaatsen.

Beoordeling.

Op de verbeelding is binnen de bestemming "Bedrijf" een bouwvlak opgenomen. Binnen deze bestemming ligt het bouwvlak, in het oosten op de perceelsgrens en in het westen ligt het bouwvlak op een afstand van circa 10 meter van de perceelsgrens. Er bestaan geen bezwaren om tegemoet te komen aan de zienswijze. Het bouwvlak zal daardoor richting het westen worden verschoven, zoals afbeelding 2 weergeeft.



Afbeelding 1. Fragment verbeelding ontwerp-bestemmingsplan.



Afbeelding 2. Verschuiving van het bouwvlak richting westen.

Conclusie.

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

Op de verbeelding zal het bouwvlak worden verschoven zoals hiervoor onder *Beoordeling* op afbeelding 2 is weergegeven.

2.2. Particulier (nummer 2).

Samenvatting zienswijze.

Het besluit om geen nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren in het plangebied vind indiener onzorgvuldig. Het is niet goed onderbouwd en met dit besluit dreigt informatie over de voorgeschiedenis van Riel voorgoed ongezien verloren te gaan.

Beoordeling.

Omdat in groeiende mate het Europese archeologische erfgoed werd bedreigd is in 1992 het Verdrag van Malta opgesteld. Dit verdrag heeft als doel het behoud van archeologisch erfgoed in de bodem, ofte wel *in situ*. De wetgeving regelt de omgang met archeologisch erfgoed en stelt enkele uitgangspunten en doelstellingen. Zo kan iedere initiatiefnemer van projecten waarbij de bodem verstoord wordt, verplicht worden gesteld om een rapport over te leggen waaruit de archeologische waarde van het te verstoren terrein (het plangebied) blijkt. Voor een dergelijk rapport is archeologisch onderzoek vereist. Dit bestaat in de eerste plaats uit vooronderzoek: het bureauonderzoek en/of het inventariserend veldonderzoek, elk met bijbehorende standaardrapportages. Tijdens het bureauonderzoek wordt gekeken naar wat er in historisch, archeologisch en aardwetenschappelijk opzicht al bekend is over het plangebied. De volgende fase bestaat in veel gevallen uit een veldonderzoek. Dergelijk onderzoek heeft als doel kansrijke en kansarme zones te karteren. Hierbij kan booronderzoek plaatsvinden alsmede proefsleuvenonderzoek. De resultaten dienen vervolgens te worden gewaardeerd. Tijdens de waarderende fase wordt van de aangetroffen vindplaatsen, ook wel site genoemd, de omvang, aard, datering en fysieke kwaliteit vastgesteld om zo tot een oordeel over de behoudenswaardigheid te komen.

Op basis van dit oordeel neemt de betrokken overheid een besluit hoe met eventueel aanwezige vindplaatsen dient te worden omgegaan (het selectiebesluit). Wanneer geen archeologische waarden zijn aangetroffen of te verwachten zijn kan dit besluit inhouden dat het archeologisch onderzoek is afgerond en het terrein wordt vrijgegeven. Echter, wanneer er binnen het plangebied wel behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn, dan dient hiermee rekening gehouden te worden. Dit kan leiden tot een wijziging in de plannen, zodat de vindplaats *in situ* bewaard kan blijven, of tot een definitieve opgraving, waarmee de vindplaats *ex situ* bewaard blijft.

In het kader van de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan is door bureau Bilan een bureauonderzoek en een karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn neergelegd in het rapport "*Goirle-Riel (NB), De Vier Kwartieren, Archeologisch vooronderzoek*" (Bilan, 23 juni 2008).

Bilan concludeerde dat een waarderend inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk werd geacht om de aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en relatieve kwaliteit van archeologische resten vast te stellen. Op grond van nader ingewonnen adviezen werd besloten dat een vervolgonderzoek niet nodig was.

Nadere bestudering van de zienswijze, het door Bilan uitgebrachte rapport en de naar aanleiding daarvan uitgebrachte adviezen wijst uit dat het eerder ingenomen standpunt, om geen vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven, niet kan worden gehandhaafd.

Een en ander heeft aanleiding gegeven om alsnog het advies van Bilan over te nemen en een veldonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Daartoe is aan Archol B.V. opdracht gegeven tot het uitvoeren van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Ten behoeve van de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Het veldonderzoek en de rapportage zijn uitgevoerd conform het Programma van Eisen en de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.2). Van 27 juni 2011 tot en met 29 juni 2011 is door een team van Archol B.V. een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het rapport "*Laat Middeleeuwse bewoningssporen te Riel, Een inventariserend veldonderzoek in plangebied De Vier Kwartieren III, Gemeente Goirle, Archol rapport 155*" (Archol B.V., juli 2011).

Op grond van het uitgevoerde onderzoek is door Archol B.V. een selectieadvies gegeven ("*Selectieadvies Goirle Vier Kwartieren III*", Archol B.V., 13 juli 2011). Het selectieadvies luidt:

"In plangebied 'De Vier Kwartieren III' is alleen aan de zuidelijke rand een vindplaats aangetroffen (vindplaats 1). Op grond van de lage fysieke en inhoudelijke kwaliteit wordt vindplaats 1 niet behoudenswaardig bevonden. Elders binnen het plangebied zijn enkel geïsoleerde vondsten en sporen aangetroffen die niet als vindplaats zijn te interpreteren. Vanwege het ontbreken van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen kan plangebied 'De Vier Kwartieren III' worden vrijgegeven voor de realisatie van de plannen (= negatief selectieadvies)."

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle hebben als bevoegd gezag vervolgens een selectiebesluit genomen waarbij het selectieadvies van Archol B.V. van 13 juli 2011 is overgenomen.

Conclusie.

Deze zienswijze wordt gedeeld en heeft aanleiding gegeven tot het alsnog uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek.

De resultaten van dit onderzoek zijn hiervoor weergegeven onder *Beoordeling*.

In de plantoelichting zal paragraaf 4.2 (Archeologie) worden aangepast.

2.3. Particulier (nummer 3).

Samenvatting zienswijze.

Het besluit om geen nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren in het plangebied vind indiener onzorgvuldig. Het is niet goed onderbouwd en met dit besluit dreigt informatie over de voorgeschiedenis van Riel voorgoed ongezien verloren te gaan.

Beoordeling.

Voor de beoordeling wordt verwezen naar het gestelde onder *Beoordeling* onder nummer 2.2.

Conclusie.

Voor de conclusie wordt verwezen naar het gestelde onder *Conclusie* onder nummer 2.2.

2.4. Particulier (nummer 4).

a. Samenvatting zienswijze, onderdeel verlies woongenot, privacy en toenemende verstening van de omgeving.

Bezwaar wordt gemaakt tegen het verlies van woongenot, privacy en toenemende verstening van de omgeving (de achterzijde van de Kerkstraat, Brabantlaan en Meijerij). Door de geplande woningbouw aan de achterzijde van deze straten zal het woongenot en de nu bestaande privacy en het unieke uitzicht, waarin de cultuurhistorische monumentale bomen beeldbepalend zijn aanzienlijk, zo niet volledig, verloren gaan. Het gebied vormt nu een onbebouwde barrière tussen de in de woonwijk "Vier Kwartieren II" gerealiseerde bebouwing en de vanouds bestaande lintbebouwing in de vorm van de Kerkstraat. Door tussen beide gebieden de bestaande open afstand in acht te nemen, blijft het historisch karakter van de Kerkstraat als oud bebouwingslint herkenbaar. Een onbebouwd gebied in een stedelijke omgeving draagt bij aan het openhouden van de bebouwingsstructuur. Dit geeft lucht aan de leefomgeving en daar is vanuit meerdere invalshoeken in onze samenleving behoefte aan. De mogelijke verstening van dit gebied brengt daar blijvend verandering in aan en dat mag toch niet gebeuren. Ecologisch gezien is thans sprake van een uniek gebied, hetgeen passend in deze tijd nuttig aanwendbaar kan blijven voor de inwoners van Riel. Relevant is dat het landelijk karakter, dat sinds honderden jaren aanwezig is, behouden blijft.

a. Beoordeling.

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de bouw van woningen in het zuidwesten van de kern Riel, in het gebied dat globaal wordt omsloten door de Veertels, Alphenseweg, Kerkstraat, Meijerij, Brabantlaan en Gravenhof. Het plangebied ligt ten (noord)westen van indieners woning/perceel. De afstand tussen de gevel van indieners woning tot de in het ontwerp-bestemmingsplan dichtstbijzijnde bouwvlak bedraagt ongeveer 70 meter. Indieners perceel ligt nabij het plangebied. Gelet op het feit dat het plangebied thans onbebouwd is, is (enige) vermindering van het woongenot/privacy niet uit te sluiten en aangezien er woningbouw is voorzien, is een toenemende verstening onvermijdelijk. Gelet op voornoemde afstand en de situering van indieners woning/perceel ten opzichte van het plangebied zijn wij van mening dat het gestelde verlies van woongenot, privacy en uitzicht niet zodanig ernstig is dat hieraan de betekenis toekomt die indiener daaraan wenst te zien. Het bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot een onevenredige aantasting van indieners belangen.

Voor zover indiener met zijn zienswijze beoogt te wijzen op bestaande rechten, onder meer ten aanzien van vrij/uniek uitzicht, 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. Indiener kan derhalve geen aanspraak maken op een blijvend vrij uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy. Niet is gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan in onderhavig geval een uitzondering moet worden gemaakt op dit uitgangspunt. Het historisch karakter van de Kerkstraat als oud bebouwingslint zal door realisering van het plan herkenbaar blijven.



Afbeelding: verbeelding ontwerp-bestemmingsplan Vier kwartieren III.

Verder merken wij nog in zijn algemeenheid op dat de dynamiek in het centrum van de kern Riel met zich mee brengt dat de druk op de ruimte groot is en groot blijft. Het is daarom van groot 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 verband hechten wij aan intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door inbreiding en door op compacte wijze te bouwen.

a. Conclusie.

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

b. Samenvatting zienswijze, onderdeel Flora en fauna / aantasting bestaande grondstructuren, met name de aantasting van de grondstructuren ter plaatse van de cultuurhistorische bomen.

Het gebied grenzend aan het eerste gedeelte van de Brabantlaan, grenzend aan de Meijerij kent een landelijke inrichting met een hoge cultuurhistorische en ecologische waarde. Door uitvoering van het bestemmingsplan verdwijnt dit stuk natuur, met de daarbij behorende fauna en flora. Voortplantingsplaatsen, waaronder een uniek stuk bos en vaste rust- en verblijfplaatsen van een aanzienlijk aantal dieren wordt onherroepelijk verstoord en vernield. De landschappelijke natuurlijke waarden tussen industriegebied en woongebied worden dus volledig opgegeven voor niet noodzakelijke, specifiek op deze locatie, gerichte woningbouw. In het uitgevoerde aanvullend vleermuisonderzoek wordt geconcludeerd, dat indien de kwaliteit van alle drie de lijnvormige houtopstanden sterk verminderd of deze verdwijnen een ontheffing aangevraagd dient te worden. Indien minimaal één element wordt behouden en versterkt en er geen toename van (strooi)licht op dit element optreedt, is geen ontheffing noodzakelijk. Bedoelde lijnvormige houtopstanden zijn op figuur 4 van het onderzoek van Ecochore nader aangegeven. Uit de plannen volgt, dat slechts het meest westelijke element behouden kan blijven. Hiervoor moeten dan in het plan wel de nodige zekerheden worden gesteld, bijvoorbeeld door middel van een specifieke bestemming, maar dat is niet gebeurd.

Voorts wordt bezwaar gemaakt tegen de aantasting van de grondstructuren door de geplande bebouwing, met name de aantasting van de grondstructuren ter plaatse van de cultuurhistorische monumentale bomen. Deze bomen staan sinds november 2000 geregistreerd op de Cultuur Historische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en zijn beeldbepalend voor het gebied. De afstandsnormen ten aanzien van deze cultuurhistorische monumentale bomen zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is zeer relevant, dat de gemeente dit gebied ontziet om het behoud van deze bomen te waarborgen. Verondersteld wordt, dat de provincie Noord-Brabant deze mening onderschrijft, de provincie heeft immers besloten ter bevordering van de duurzaamheid van deze bomen, deze bomen op de Cultuur Historische Waardenkaart te plaatsen.

b. Beoordeling.

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten en de eventuele effecten die de ontwikkeling op deze soorten kunnen hebben. De Flora- en faunawet verbiedt namelijk het verontrusten, verstoren of aantasten van beschermde soorten en hun verblijfsplaatsen. Van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet kan onder voorwaarden ontheffing worden verleend. In het kader van de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoering van de beoogde ontwikkelingen in de weg staat.

Ter uitvoering van het vorenstaande is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan in opdracht van de gemeente Goirle door bureau Ecochore Natuurtechniek (hierna: Ecochore) veldwerk verricht in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "*Quick scan natuuronderzoek Vierkwartieren te Riel*" (Ecochore Natuurtechniek, april 2007, rapportnummer 0707). Dit onderzoek is gebaseerd op veldonderzoek en reeds bekende inventarisaties. Met het onderzoek zijn de planten en diersoorten die speciale bescherming kennen in ecologische wet- en regelgeving, dan wel een indicatie geven over de kwaliteiten van het gebied, geïnventariseerd.

In het rapport staat dat er geen waarnemingen zijn gedaan van beschermde dieren en planten die vermeld staan in tabel 2 of 3. Behoudens vleermuizen en steenmarters, zijn er geen negatieve effecten voor beschermde dieren en planten te verwachten waardoor geen ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn. Gezien de opbouw en ligging van het plangebied, is de aanwezigheid van enkele vleermuissoorten en steenmarter te verwachten. Naar deze soorten is vervolgonderzoek gedaan.

Steenmarter.

Naar aanleiding van voornoemd rapport is door Ecochore in augustus 2010 het "*Addendum Steenmarter Vierkwartieren Riel*" (Ecochore natuurtechniek, augustus 2010, rapportnummer 10272) geschreven.

Dit rapport heeft de gemeente Goirle aanleiding gegeven om Ecochore te verzoeken om op de planlocatie een nader veldonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van de steenmarter. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "*Steenmarteronderzoek Vierkwartieren Riel*" (Ecochore natuurtechniek, oktober 2010, rapportnummer 10274). Dit nader uitgevoerde onderzoek heeft geen aanvullende gegevens opgeleverd. Het rapport concludeert dat gesteld kan worden dat in het plangebied geen vaste verblijfplaats van de steenmarter aanwezig is. Ook zijn er geen sporen aangetroffen die duiden op foeragerende dieren. Door het ontbreken van een vaste verblijfplaats zijn in het kader van de Flora- en faunawet ten aanzien van de steenmarter geen belemmeringen voor de realisatie van bebouwing binnen het plangebied. Indien het plangebied in gebruik is als foerageergebied van de steenmarter is eveneens geen ontheffing of nader onderzoek noodzakelijk. Gezien de opbouw en ligging van het plangebied en grenzend aan het buitengebied, kan worden gesteld dat de voorgenomen werkzaamheden geen significant negatieve effecten hebben op een eventueel aanwezig territorium aangezien ruimschoots alternatief foerageergebied voorhanden blijft. Het rapport concludeert dat voor het herinrichten van het gebied ten aanzien van de steenmarter momenteel geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk is.

Vleermuizen.

Uit de "*Quick scan natuuronderzoek Vierkwartieren te Riel*" (Ecochore Natuurtechniek, april 2007, rapportnummer 0707) bleek dat er met betrekking tot de groep vleermuizen te weinig gedetailleerde gegevens voorhanden waren om een gefundeerde uitspraak te kunnen doen welke gevolgen de geplande ingreep voor vleermuizen heeft. Om dit beter in kaart te brengen is in de nazomer van 2009 door Ecochore een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. De bevindingen en conclusies van dit onderzoek zijn beschreven in het rapport "*Aanvullend vleermuisonderzoek Vier Kwartieren III in Riel*" (Ecochore natuurtechniek, november 2009, rapportnummer 09213).

Om dit onderzoek te completeren is in de zomer van 2011 door Ecochore het vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd, specifiek gericht op het in kaart brengen van kraam- en zomerverblijven, vliegroutes en foerageergebieden. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "*Addendum: Vleermuisonderzoek Vier Kwartieren III in Riel*" (Ecochore natuurtechniek, juli 2011, rapportnummer 11319).

In het "*Aanvullend vleermuisonderzoek Vier Kwartieren III in Riel*" (Ecochore natuurtechniek, november 2009, rapportnummer 09213) is de noodzaak beschreven een groenzone in het plangebied te behouden. Naar aanleiding van die bevindingen is door de gemeente de keuze gemaakt de westelijke groenzone in het bestemmingsplan te verankeren. In het westen van het plangebied is een strook opgenomen waar niet gebouwd mag worden. Indien er terecht dat ten aanzien van deze strook de nodige zekerheden moeten worden gesteld. Dit zal alsnog worden gedaan.

De aanvullende gegevens zoals verkregen uit het vleermuisonderzoek "*Addendum: Vleermuisonderzoek Vier Kwartieren III in Riel*" (Ecochore natuurtechniek, juli 2011, rapportnummer 11319), geven de noodzaak voor het behouden van de oostelijke zone als foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen. Door de inpassing van de oostelijke zone, zoals in dit rapport beschreven, ten behoeve van het foerageergebied wordt eveneens voldaan aan de noodzakelijke uitgangspunten zoals in het eerder uitgevoerde onderzoek is opgesteld. Hierdoor is het behoud van de westelijke zone niet meer strikt noodzakelijk en kan gekozen worden alleen de oostelijke zone als vleermuishabitat in te richten en te behouden. Behoud van beide zones zal een belangrijke meerwaarde in kwaliteit van foerageergebied en vlieggeleidingfuncties betekenen in het gebied maar is hierdoor niet meer strikt noodzakelijk. De conclusie van dit rapport heeft aanleiding gegeven om in het oosten van het plangebied een strook grond op te nemen als

foerageergebied. Ondanks dat er geen noodzaak meer bestaat tot behoud van de westelijke zone, zal deze worden behouden waardoor een belangrijke meerwaarde in kwaliteit van foerageergebied en vlieggeleidingsfuncties in het plangebied ontstaat.

Cultuurhistorische monumentale bomen.

Met betrekking tot het gestelde ten aanzien van de cultuurhistorische bomen wijzen wij op het volgende. De provincie Noord-Brabant koestert haar ruimtelijk erfgoed, zoals landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestingwerken, bodemvondsten en monumentale bomen. Dit erfgoed wordt door de provincie gezien als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en de provincie wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijke erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (hierna: CHW 2010). Ook geeft de CHW 2010 alle informatie van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (hierna: CHW 2006). Nieuw op de CHW 2010 is het "*provinciaal belang*". Dit belang bestaat uit 21 cultuurhistorische en 16 archeologische landschappen. In de cultuurhistorische landschappen selecteerde de provincie de meest waardevolle gebieden, de "*Cultuurhistorische vlakken*". Ook selecteerde ze zo'n 160 "*Complexen van cultuurhistorisch belang*". Dit zijn waardevolle klooster- en fabriekscomplexen en landgoederen in het buitengebied. De kaartlagen "*Cultuurhistorische vlakken*" en "*Complexen van cultuurhistorisch belang*" van de CHW 2010 zijn ook opgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant (hierna: Verordening Ruimte). De gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen de waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken beschermen. Voor de complexen van cultuurhistorisch belang biedt de Verordening Ruimte mogelijkheden voor herontwikkeling met functies en bouwmogelijkheden die elders in het buitengebied niet zijn toegestaan. Twee kaartlagen van de CHW 2010 zijn opgenomen in de Verordening Ruimte die doorwerken naar gemeenten.

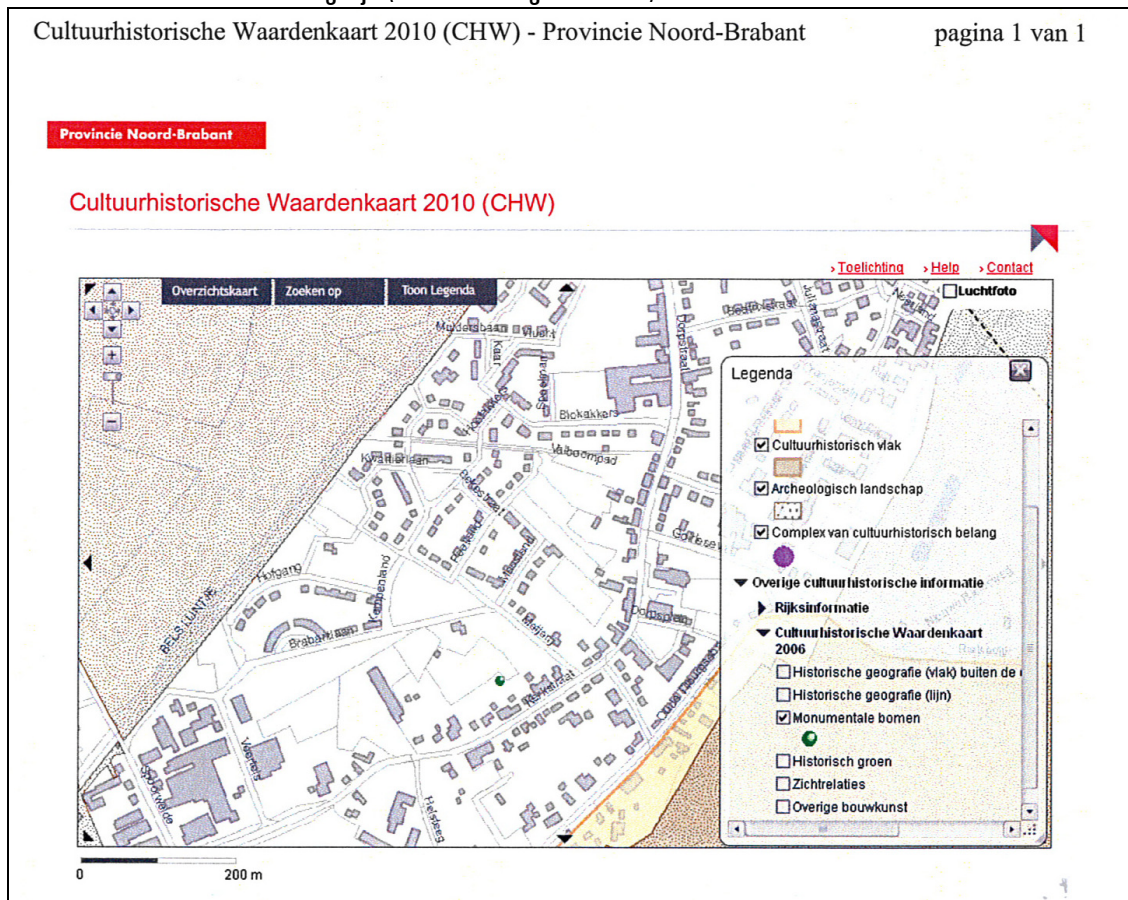
Als eerste is dit de kaartlaag "*Cultuurhistorische vlakken*", waarin de meest kenmerkende deelgebieden van de 21 cultuurhistorische landschappen zijn opgenomen. Artikel 7.4 van de Verordening Ruimte bepaalt dat gemeenten in hun bestemmingsplan -waar nodig- bescherming moeten bieden aan de waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken. Welke waarden en kenmerken dit zijn, is per vlak beschreven op de CHW 2010.

Als tweede is dit de kaartlaag "*Complexen van cultuurhistorisch belang*", waarin de kloostercomplexen, industriële complexen en landgoederen in het Brabantse buitengebied zijn opgenomen. Artikel 7.8 van de Verordening Ruimte bepaalt dat gemeenten in hun bestemmingsplan voor deze complexen ruimte mogen bieden aan nieuwe functies en bebouwing, wat normaal gesproken niet is toegestaan in het buitengebied. Voorwaarde is wel dat één en ander bijdraagt aan het behoud van het complex en dat de mogelijkheden passen in het gebied.

De CHW 2010 geeft alle informatie die eerder op de CHW 2006 te vinden was. De informatie van de CHW 2006 bestaat uit zeven kaartlagen:

- *historische geografie (vlak)*: wat zijn de meest waardevolle gebieden buiten de cultuurhistorische landschappen. De CHW 2006 geeft informatie over circa 100 waardevolle gebieden buiten de cultuurhistorische landschappen. Het gaat hier onder andere om bolle akkers, beekdalen, heidevelden en landgoederen;
- *historische geografie (lijn)*: wat zijn de belangrijkste lijnen in het Brabantse landschap. Op de CHW 2006 staan vele duizenden historische lijnen, zoals wegen, paden, dijken, kaden, kanalen, turfvaarten en sloten.
- *monumentale bomen*: waar staan de meest waardevolle bomen. De CHW 2006 geeft informatie over circa 650 monumentale bomen.
- *historisch groen*: wat zijn de meest waardevolle historische groenstructuren. De CHW 2006 geeft informatie over circa 1000 groenstructuren, zoals lanen, houtwallen, bossen en parken.
- *zichtrelaties*: waar zijn historische zichtrelaties. Op de CHW 2006 staan open gebieden zoals molenbiotopen, schootsvelden en cirkels rond eendenkooien.
- *overige bouwkunst*: waar staan belangrijke historische bouwwerken. De CHW 2006 geeft informatie over circa 20.000 historische bouwwerken, zoals boerderijen, woonhuizen, fabrieken, molen, kerken, kastelen, bunkers, bruggen, grenspalen en standbeelden.
- *historische stedenbouw*: wat zijn de meest waardevolle delen van steden. De CHW 2006 geeft informatie over circa 300 stads- en dorpskernen, woonwijken, fabriekscomplexen en buurtschappen.

Op de CHW 2010 staat aan de Kerkstraat te Riel een groen bolletje weergegeven, hetgeen betekent dat er monumentale bomen aanwezig zijn (zie afbeelding hieronder).

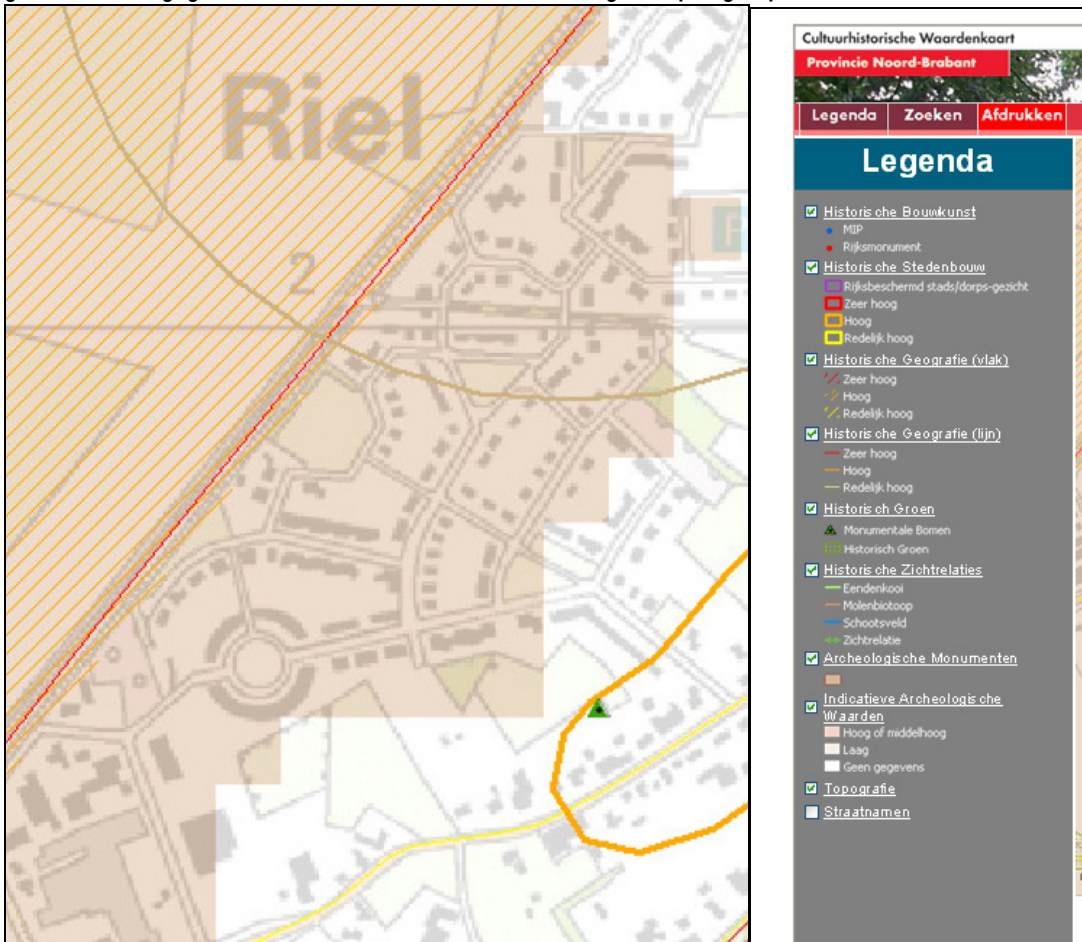


Afbeelding: fragment Cultuurhistorische Waardenkaart 2010.

Bij het aanklikken van dit groene bolletje verschijnt de volgende informatie:

- Monumentale boom
Boomsoort: Quercus Robur (zomereik)
Plantjaar: undefined
- Monumentale boom
Boomsoort: Fraxinus Excelsior (es)
Plantjaar: undefined
- Monumentale boom
Boomsoort: Fagus Sylvatica (beuk) (5)
Plantjaar: undefined

Dit betekent dat er ter plaatse van het groene bolletje 7 monumentale bomen (1 es, 1 zomereik en 5 beuken) staan. De situering van het bolletje op de CHW 2010 wil niet zeggen dat de bomen ook exact op die locatie staan. De meer gedetailleerde gegevens over de bomen kunnen worden geraadpleegd op de CHW 2006 (zie afbeelding hieronder).



Afbeelding: fragment Cultuurhistorische Waardenkaart 2006.

Op de CHW 2006 is ter plaatse van de Kerkstraat een groen driehoekje weergegeven. Door het aanklikken van de informatieknoop en het symbool "monumentale bomen" verschijnt, ten opzichte van de CHW 2010, de volgende informatie: "Brabantlaan Riel".

Als basis voor de input van de CHW 2006 en CHW 2010 is een inventarisatielijst gebruikt van de Bomenstichting Utrecht. Voornoemde bomen staan in het register van de Bomenstichting, onder kaartblad 50E, objectnummer 34, jaarnummer 990598.

De betreffende bomen zijn op de verbeelding weergegeven door middel van de aanduiding "wm" (waardevolle boom). De aldus weergegeven bomen betreffen de bij de Bomenstichting geregistreerde bomen, namelijk 1 zomereik, 1 es en 5 beuken. Deze bomen worden ingevolge het bestemmingsplan beschermd. In artikel 5.4. van de planregels is opgenomen dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding "wm" (waardevolle boom) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. aanleggen en verharderen van interne beheersontsluitingswegen of -paden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- c. het vellen en rooien van houtgewas;
- d. aanbrengen van ondergrondse leidingen.

De voornoemde vergunning kan ingevolge artikel 5.4. van de planregels slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat door het gebruik van de gronden als hiervoor aangegeven de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de bomen niet wordt aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning kunnen

burgemeester en wethouders een onderzoek verlangen, waaruit blijkt dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid van de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de bomen.

In de planregels is evenwel niet geregeld dat ter plaatse van de aanduiding "wm" (waardevolle boom) wordt gebouwd. In de planregels zal worden geregeld dat het niet is toegestaan om binnen voornoemde aanduiding gebouwen te bouwen. Voorts wijzen wij er op dat voor het kappen van overige bomen een kapvergunning nodig is. Voor het verkrijgen van deze vergunning dient een afzonderlijke procedure te worden gevolgd, waar indiener indien wenselijk rechtsmiddelen tegen kan aanwenden.

Tenslotte wijzen wij er op dat in het kader van het wettelijke voorgeschreven overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening de provincie Noord-Brabant bij brief van 11 februari 2010 heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan "*Vier Kwartieren III*" geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen. Ook het ontwerp-bestemmingsplan heeft de provincie geen aanleiding gegeven tot het naar voren brengen van een zienswijze bij de gemeenteraad.

b. Conclusie.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld voor zover is gesteld dat ten aanzien van de in het westen van het plangebied opgenomen strook grond de nodige zekerheden moeten worden gesteld en dat de in het plangebied opgenomen waardevolle bomen niet voldoende zijn beschermd. Voor het overige wordt dit onderdeel van de zienswijze niet gedeeld.

- Op de verbeelding zal:

- in de betreffende strook grond in het westen van het plangebied een specifieke functieaanduiding worden opgenomen, welke is gericht op het in stand houden van deze strook grond;
- in het oosten van het plangebied eveneens een strook grond met een specifieke functieaanduiding worden opgenomen, welke is gericht op het in stand houden van deze strook.

- In artikel 5 van de planregels zal:

- ter bescherming van de betreffende stroken grond in de planregels een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen;
- in de bestemmingsomschrijving worden verwezen naar de op de verbeelding op te nemen functieaanduidingen;
- 5.2.1. worden aangevuld met:
"f. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding "waardevolle boom"(wm) zijn geen bouwwerken toegestaan;"
- 5.2.1. worden aangevuld met:
"g", waarin zal worden aangegeven dat ter plaatse van de in het oosten en het westen van het plangebied weergegeven strook met de specifieke functieaanduiding geen bouwwerken zijn toegestaan.

- Ter aanvulling van de in het bestemmingsplan op te nemen maatregelen zal in een met de projectontwikkelaar te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst worden overeengekomen dat:

- binnen voornoemde stroken niet mag worden gebouwd;
- geen lichtbronnen mogen worden gebouwd/geplaatst;
- de binnen de betreffende groenstroken aanwezige houtopstanden dienen te worden behouden en te worden versterkt;
- er bij sterfte van bomen en/of struiken een herplantplicht geldt;
- er bij het niet nakomen van hetgeen is overeengekomen een boete verschuldigd is.

Voorts zullen deze verplichtingen door middel van een kettingbeding worden opgelegd aan rechtsopvolgers.

- In de plantoelichting zal paragraaf 4.4. (Flora en fauna) worden herschreven.

c. Samenvatting zienswijze, onderdeel archeologie.

Bezwaar wordt gemaakt tegen het feit dat de gemeente Goirle geen nader archeologisch onderzoek laat uitvoeren in het plangebied. In de plandoellichting wordt op onvoldoende gronden afgezien van het in het archeologieonderzoek geadviseerde vervolgonderzoek. De gemeente maakt hier zelf een inschatting van een zeer kleine kans op archeologische vondsten, maar dat is onvoldoende gebaseerd op onafhankelijke, inhoudelijke argumenten en lijkt eigenlijk blij te geven van oneigenlijke sturing van de besluitvorming.

c. Beoordeling.

Voor de beoordeling wordt verwezen naar het gestelde onder *Beoordeling* onder nummer 2.2.

c. Conclusie.

Voor de conclusie wordt verwezen naar het gestelde onder *Conclusie* onder nummer 2.2.

d. Samenvatting zienswijze, onderdeel parkeeroverlast en verkeersoverlast.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de parkeeroverlast. In het bestemmingsplan wordt aangegeven, dat het in te richten binnenterrein voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Een verdere onderbouwing daarvan wordt niet gegeven. Uitgaande van 41 te realiseren woningen dient volgens de norm te worden voorzien in totaal 74 parkeerplaatsen. Voor de woningen te realiseren als vrijstaande en tweekappers mag worden uitgegaan van 1 parkeerplaats op eigen terrein mits dit althans voldoende verankerd is in de desbetreffende regels aangaande het gebruik van de tot "*Wonen*" bestemde gronden en dit is niet het geval. Daarmee is het in stand houden van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein bij deze woningen niet afdwingbaar/handhaafbaar en zal er dus een groot parkeerprobleem ontstaan. Daarnaast wordt bezwaar gemaakt tegen de ongetwijfeld toenemende verkeersoverlast als gevolg van planrealisatie. Het plangebied kent een landelijke inrichting met een hoge cultuurhistorische en ecologische waarde. Het realiseren van een nieuwe woonwijk is dit gebied leidt ongetwijfeld tot hinderlijke verkeersoverlast.

d. Beoordeling.

Parkeeroverlast.

Bij berekening van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de aanbevelingen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, water-, wegenbouw- en verkeerstechniek (hierna: CROW), zoals opgenomen in publicatie nr. 182 "*Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering*" en is de volgende parkeerbehoefte berekend.

	Norm	Maximum aantal woningen	Nodig	Eigen terrein	Nodig in openbare ruimte
Tussenwoningen	1,55	19	29,5	0	30
Betaalbare hoekwoning	1,6	4	6,4	4	3
Tweekappers	1,8	16	28,8	32	0
Vrijstaand	2,0	25	50	50	0
Totaal					33

Het parkeren voor de woningen en al het bezoekersparkeren wordt volledig in het gebied opgevangen.

In artikel 5.3.3 (Parkeren) van de planregels (abusievelijk staat er in de planregels 5.4.3) is geregeld dat met uitzondering van de woningen die op de verbeelding de aanduiding "*aeg*" (aaneengebouwd) hebben, elke woning parkeergelegenheid dient te bieden op het eigen bouwperceel, minimaal volgens de normen van de CROW/ASVV, publicatie 182. Dit betekent derhalve dat bij tweekappers en vrijstaande woningen parkeergelegenheid volgens de normen in de CROW/ASVV, publicatie 182, op eigen terrein dient plaats te vinden en dat dit derhalve kan worden afgedwongen.

Ten behoeve van de woningen met de aanduiding "aeg" (aaneengebouwd) worden binnen de bestemming "*Verkeer-Verblijfsgebied*" 41 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan het op grond van de parkeerbalans vereiste aantal van 33 parkeerplaatsen.

Verkeersoverlast.

De dichtstbijzijnde afstand van indieners woning ten opzichte van de plangrens bedraagt ongeveer 50 meter. Wat betreft de gestelde hinderlijke verkeers- en geluidsoverlast als gevolg van het plan overwegen wij dat de ontsluiting van het plangebied voor auto's is voorzien via de Kerkstraat, ten zuiden van het plangebied. Deze ontsluiting ligt op een afstand van ongeveer 190 meter van indieners woning. Voor voetgangers en fietsers is er een tweede ontsluiting mogelijk via de Brabantlaan, in het noorden van het plangebied. De noordelijke ontsluiting is op de verbeelding weergegeven door middel van de aanduiding "sv-iv" (specifieke vorm van verkeer-langzaam verkeer). Deze ontsluiting fungeert tevens als calamiteitenontsluiting. Dit betekent dat autoverkeer vanuit de ten noorden van het plangebied gelegen woonwijk niet kan "*doorsteken*", via het plangebied, richting Kerkstraat en andersom dat doorgaand autoverkeer richting de Brabantlaan niet mogelijk is. De afstand van indieners woning ten opzichte van de noordelijke langzaam verkeersontsluiting bedraagt ongeveer 170 meter en ten opzichte van de zuidelijke ontsluiting ongeveer 190 meter. De centrale ruimte zal worden ingericht als een ruimte waar de auto te gast is en het plangebied zal worden ingericht als een 30 kilometer-zone. De nieuw aan te leggen wegenstructuur grenst niet aan indieners perceel maar wordt daarvan afgescheiden door de nieuw te bouwen woningen en de daarachter liggende tuinen. Voorts zal het aantal verkeersbewegingen vanwege de nieuwe wijk gezien het aantal te bouwen woningen beperkt zijn en kan met maatregelen, zoals het inrichten van de ontsluitingsweg als 30 kilometer zone, de overlast vanwege het verkeer worden beperkt.

Gelet hierop is niet aannemelijk dat het plan ter plaatse van indieners woning verkeersoverlast met zich zal brengen, (nog daargelaten de omstandigheid dat in dit kader nadere verkeersmaatregelen kunnen worden getroffen), dat op grond daarvan van onderhavig plan dient te worden afgezien.

d. Conclusie.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld voor zover het stelt dat in de plantoelichting geen onderbouwing is gegeven ten aanzien van het aspect parkeren. Voor het overige wordt de zienswijze niet gedeeld.

- In de plantoelichting zal een paragraaf worden opgenomen waarin specifiek op het aspect parkeren en verkeer zal worden ingegaan.
- Gelet op de kennelijke verschrijving in de planregels van 5.4.3. (Parkeren) onder 5.3. (Specifieke gebruiksregels) zal dit worden gewijzigd in: 5.3.3. (Parkeren).

e. Samenvatting zienswijze, onderdeel indeling van het bestemmingsplan.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de manier waarop de indeling van het bestemmingsplan is gemaakt. Een te groot aantal woningen wordt gerealiseerd ten opzichte van de "*verwerkingscapaciteit*" van het plangebied. Volbouwen met te weinig leefruimte en te weinig parkeergelegenheid leidt tot overlast in de directe omgeving en aantasting van de directe leefomgeving.

e. Beoordeling.

De dynamiek in de kern Riel brengt met zich mee dat de druk op de ruimte groot is en groot blijft. Het is daarom van groot 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 verband hechten wij aan intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door inbreiding en door op compacte wijze te bouwen.

Met de gekozen stedenbouwkundige opzet, waarin verdichting plaatsvindt ten opzichte van de bestaande situatie, wordt op een evenwichtige wijze aansluiting gevonden op de bestaande woonwijken. Verder komt de invulling van het plangebied tegemoet aan het uitgangspunt dat zuinig met de beschikbare ruimte dient te worden omgegaan.

Het plangebied voorziet in een centrale ruimte. Rondom deze centrale ruimte zijn grondgebonden woningen gesitueerd in diverse soorten en prijsklassen. Aan de noordrand is ruimte voor de bouw van aangeschakelde woningen in de betaalbare en goedkopere prijsklasse. Aan de zuidrand is plaats voor vrijstaande woningen op grotere kavels. Op de kanten van de centrale ruimte zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor zowel halfvrijstaande woningen als vrijstaande woningen. Met deze inrichting wordt de dorpschaal niet overschreden. Daarnaast zorgt de differentiatie in woningtypes en de kleine series van aaneengebouwde woningen voor een dorpsvariatie. Onder deze omstandigheden kan niet worden gesproken van "volbouwen" maar van een kwalitatief hoogwaardige inrichting.

e. Conclusie.

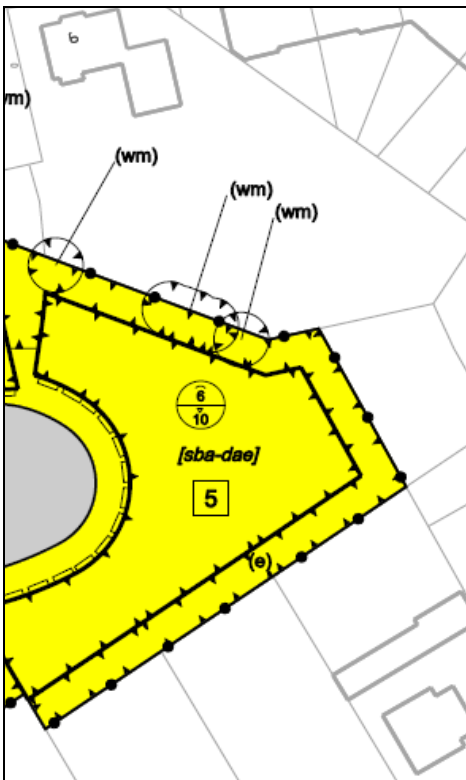
Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

f. Samenvatting zienswijze, onderdeel foutieve voorstelling van zaken aangaande de inrichting van het plangebied.

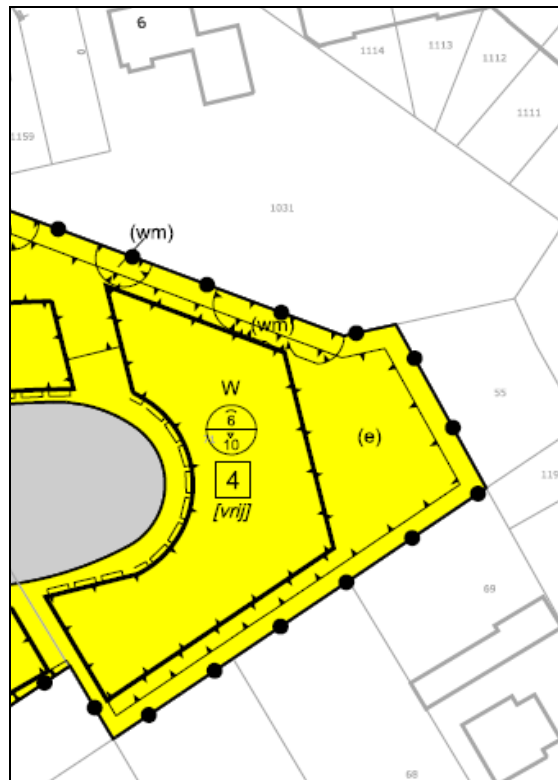
In het eindverslag van de inspraakprocedure wordt op de pagina's 6 en 7 gesteld dat het gestelde verlies van woongenot, privacy en verlies van uitzicht niet ernstig is en daarbij wordt als argument aangevoerd dat op een bepaalde strook geen bijgebouwen zijn toegestaan. Deze bepaalde strook grond is in het plangebied als erf aangeduid. Echter in artikel 5.2.3. van de planregels staat dat daar wel degelijk bijgebouwen mogen worden geplaatst. Met de actuele vrijbouw-mogelijkheden is er dus wel degelijk forse aantasting van het woongenot, aantasting privacy etc. te verwachten en is de reactie op de inspraakreacties een verkeerde voorstelling van zaken. Dit zou toch niet moeten kunnen en ook hier lijkt dus de voorbereiding op de besluitvorming twijfelachtig sturend.

f. Beoordeling.

Na de inspraakprocedure is besloten om, onder meer (schuin) achter het perceel van indiener, op de verbeelding een strook te leggen waarbinnen geen bijgebouwen zijn toegestaan.

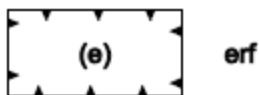


Afbeelding: fragment verbeelding voorontwerp.



Afbeelding: fragment verbeelding ontwerp-bestemmingsplan.

Functieaanduidingen



Binnen voornoemde strook grond is op de verbeelding de aanduiding "erf" (e) niet weergegeven. Ingevolge artikel 5.2.3, onder a, van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan, mogen bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de gronden met de aanduiding "erf". Gelet op het feit dat binnen de op de verbeelding weergegeven strook grond de aanduiding "erf" (e) niet is weergegeven mogen daarbinnen ook geen bijgebouwen worden gebouwd.

f. Conclusie.

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

g. Samenvatting zienswijze, onderdeel woningen zijn niet noodzakelijk.

Indiener is van oordeel dat de beoogde woningbouw niet noodzakelijk is.

g. Beoordeling.

Allereerst wijzen wij er op dat indiener zijn stelling, dat de woningen niet noodzakelijk zijn, niet heeft gemotiveerd zodat onduidelijk is waar deze op gebaseerd is. Door de gemeente is voldoende onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid. In de plantoelichting is hierop niet uitvoerig ingegaan en dit zal worden aangepast.

De nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd door een projectontwikkelaar. Deze partij zal het project ook financieren en derhalve heeft het project voor de gemeente Goirle geen financiële consequenties. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. Dit alles is ook vastgelegd in een door de gemeente Goirle en de betreffende projectontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst. Met betrekking tot eventuele planschade is overeengekomen dat deze door de projectontwikkelaar zal worden gedragen.

Uit de door SBGO in opdracht van de gemeente uitgevoerde onderzoeken "De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle" (SBGO, oktober 2010), "De woningmarkt in Goirle 2010-2015; jongeren die terug willen keren, Woonbehoefte van jongeren die terug willen verhuizen naar de gemeente Goirle" (SBGO, januari 2011) en de door de gemeenteraad op 19 april 2011 vastgestelde "Woonvisie gemeente Goirle" blijkt dat er behoefte is aan de in het plangebied te realiseren woningen.

Verder wijzen wij er op dat op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses en de regionale woningbouwafspraken 2010 (vastgelegd in de voortgangsrapportage Wonen regio Midden-Brabant die op 9 december 2010 zijn vastgesteld in het regionaal Ruimtelijk overleg) wordt aangenomen dat voor de periode 2011-2020 in de gemeente Goirle behoefte is aan 1.070 woningen. Op basis van regionale afspraken bouwt de gemeente Goirle voor een deel voor regio opvang (behoefte waaraan Tilburg niet kan voldoen) en is afgesproken dat de gemeente Goirle in deze periode 1450 woningen mag bouwen. In het woonbehoefteonderzoek "De woningmarkt in Goirle 2010-2015, Woonbehoefte gemeente Goirle" (SBGO, oktober 2010) zijn op pagina 29 de woningtekorten / overschotten inzichtelijk gemaakt (een tekort is als er een min teken voor staat) voor de eerste 5 jaars-periode. Hieruit blijkt dat bij inwoners van de gemeente Goirle onder andere een behoefte bestaat aan goedkope koop, middeldure en dure koop. Dit zijn de categorieën die in het bestemmingsplan "Vier Kwartieren III" worden gebouwd. Voorts blijkt dat de belangstelling voor de nieuw te bouwen nu al groot is.

g. Conclusie.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld. Wel zal in de plantoelichting in hoofdstuk 7 nader op de economische uitvoerbaarheid worden ingegaan. Tevens zal paragraaf 3.5.3. van de plantoelichting aangepast worden.

h. Samenvatting zienswijze, onderdeel goot- en bouwhoogte,

Indiener verzoekt om ten aanzien van de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen goot- en bouwhoogte aansluiting te zoeken bij de planregels voor goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,50 meter en 7,50 meter in het vigerende bestemmingsplan "*Kom Riel*".

h. Beoordeling.

Het plangebied wordt globaal omsloten door de straten Veertels, Gravenhof, Brabantlaan, Meijerij, Kerkstraat en Alphenseweg. Het omliggende gebied is begrepen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "*Kom Riel*". De toegestane maximale goot- en bouwhoogte is op de plankaart van het bestemmingsplan "*Kom Riel*" weergegeven door middel van een aanduiding. Voor bebouwing aan de Veertels is een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter toegestaan. Het betreft hier een bedrijventerrein. Voor de woningen aan het Gravenhof, de Brabantlaan en de Meijerij is een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter toegestaan. Woningen aan de Kerkstraat tenslotte mogen een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter hebben. Indiener verzoekt om de goot- en bouwhoogte van onderhavig bestemmingsplan aan te passen aan de op grond van de plankaart van bestemmingsplan "*Kom Riel*" opgenomen aanduiding "*W1*" op grond waarvan een maximale goothoogte van 4,50 meter en een maximale bouwhoogte van 7,50 meter is toegestaan. Deze goot en bouwhoogte voorziet in het woningtype van een (tot anderhalve) bouwlaag met kap. Dit woningtype past niet bij de woonwensen van de doelgroepen waarvoor in het plangebied "*Vier Kwartieren III*" wordt gebouwd.

Aansluitend bij de woonwijk "*Vier Kwartieren II*" zal in het plangebied woningbouw worden gerealiseerd die voorziet in twee bouwlagen met een kap. In het bestemmingsplan "*Kom Riel*" was ten behoeve van dit woningtype voorzien in een goot- en bouwhoogte van 6 meter en 9 meter. In het plangebied kan met de door indiener voorgestane goot- en bouwhoogte (van 4,50 meter en 7,50 meter), gelet op de in het plangebied voorgestane woningbouw, niet worden voldaan aan de in het Bouwbesluit opgenomen eis dat een verblijfsgebied/verblijfsruimte boven de vloer tenminste 2.60 meter dient te bedragen. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de dikte van een verdiepingsvloer van circa 30-40 centimeter. Bij een woning met twee bouwlagen met kap betekent dit een overschrijding van de door indiener gewenste bouwhoogte van 7,50 meter.

Voorts bestaan er geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de in het plangebied opgenomen goot- en bouwhoogte van 6 meter en 10 meter, die in een stedelijke omgeving als onderhavig niet ongebruikelijk zijn en aansluiten bij de voor het woongebied "*Vier Kwartieren II*" geldende goot- en bouwhoogten (van 6 meter en 9 meter). Gelet ook op de afstand tussen indieners woning en de bouwvlakken waarbinnen het realiseren van woningen met voornoemde goot- en bouwhoogte is toegestaan, worden indieners belangen niet onevenredig aangetast op grond waarvan geoordeeld zou moeten dat de in het plan opgenomen goot- en bouwhoogten aangepast dienen te worden zoals door indiener gewenst.

h. Conclusie.

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

2.5. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens particulier (nummer5).

a. Samenvatting zienswijze, onderdeel verlies woongenot, privacy en toenemende verstening van de omgeving.

Bezwaar wordt gemaakt tegen het verlies van woongenot, privacy en toenemende verstening van de omgeving (de achterzijde van de Brabantlaan/Kerkstraat en Meijerij). Door de geplande woningbouw aan de achterzijde van het eerste gedeelte van de Brabantlaan, grenzend aan de Meijerij en grenzend aan de achtertuin van het perceel aan de Brabantlaan, zal het woongenot en de nu bestaande privacy en het unieke uitzicht, waarin de cultuurhistorische monumentale bomen beeldbepalend zijn aanzienlijk, zo niet volledig, verloren gaan. Het gebied vormt nu een onbebouwde barrière tussen de in de woonwijk "Vier Kwartieren II" gerealiseerde bebouwing en de vanouds bestaande lintbebouwing in de vorm van de Kerkstraat. Door tussen beide gebieden afstand in acht te nemen, blijft het historisch karakter van de Kerkstraat als oud bebouwingslint herkenbaar. Ecologisch gezien is thans sprake van een uniek gebied, hetgeen passend is in deze tijd. Relevant is dat het landelijk karakter, dat sinds honderden jaren aanwezig is, behouden blijft. Verder zal een onbebouwd gebied in deze omgeving bijdragen aan het openhouden van de bebouwingsstructuur en "lucht verschaffen". Gebaseerd op bovenstaande feiten wordt verzocht om dit inbreidingsgebied te ontzien, zoals ook het gebied liggend achter Kerkstraat 8, 10 en 24 (waarvan een perceel bestempeld is als planetarium², met monumentale bomen). Als alternatief voor dit inbreidingsgebied zou het gebied ten westen van "het Bels Lijntje" aangewezen kunnen worden. Tevens wordt voorgesteld een deel van het plangebied groen te houden en in te richten, bijvoorbeeld als arboretum.

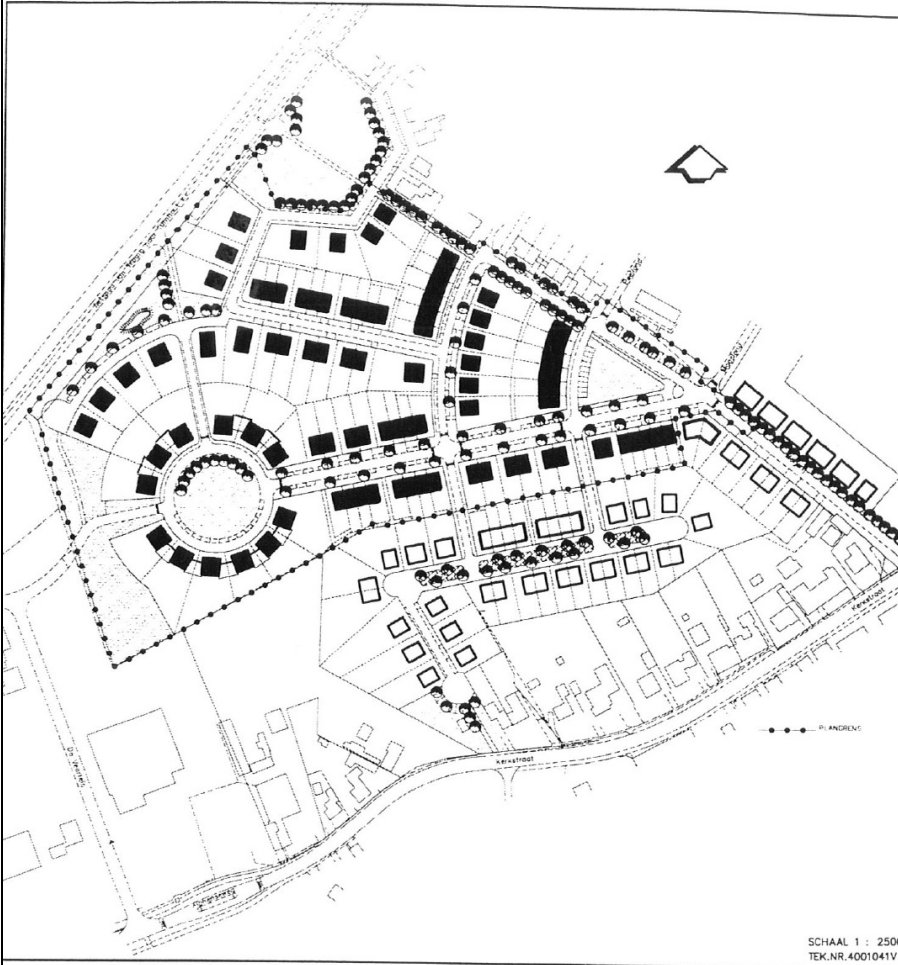
a. Beoordeling.

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de bouw van woningen in het zuidwesten van de kern Riel, in het gebied dat globaal wordt omsloten door de Veertels, Alphenseweg, Kerkstraat, Meijerij, Brabantlaan en Gravenhof. De afstand tussen de gevel van indieners woning tot de in het plan dichtstbijzijnde bouwvlak bedraagt ongeveer 30 meter. Gelet op het feit dat de gronden thans onbebouwd zijn, is (enige) vermindering van het woongenot niet uit te sluiten. In onderhavig geval kan, gelet op de huidige situatie, niet worden ontkend dat verwezenlijking van het plan een wijziging in de woonbeleving van indiener met zicht brengt. Wij wijzen er echter op, dat bebouwing van de in geding zijnde gronden voor indiener een voorzienbare toekomstige ontwikkeling betreft, die bekend was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan "Vier Kwartieren II" (vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen en Riel op 25 april 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 5 november 1996, nummer 159873), op basis van welk plan indieners woning is gebouwd. Dit blijkt immers uit de verkavelingsopzet zoals opgenomen in de plantoelichting van het bestemmingsplan "Vier Kwartieren II", waarin een doorkijk wordt gegeven naar het toekomstig woongebied ten zuiden van de woonwijk "Vier Kwartieren II". Gelet op voornoemde afstand en de situering van indieners woning/perceel ten opzichte van het plangebied zijn wij van mening dat het gestelde verlies van woongenot, privacy en uitzicht niet zodanig ernstig is dat hieraan de betekenis toekomt die indiener daaraan wenst te zien. Het bestemmingsplan zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van indieners belangen.

Voor zover indiener met zijn zienswijze beoogt te wijzen op bestaande rechten, onder meer ten aanzien van uniek vrij uitzicht, 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. Indiener kan derhalve geen aanspraak maken op een blijvend vrij uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy. Niet is gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan in onderhavig geval een uitzondering moet worden gemaakt op dit uitgangspunt.

² Bedoeld is arboretum.

Verkavelingsopzet



Afbeelding: verkavelingsopzet opgenomen in de plantoelichting van het bestemmingsplan "Vier Kwartieren II".



Afbeelding: verbeelding ontwerp-bestemmingsplan.

Met betrekking tot de door indiener genoemde alternatieve locatie ten westen van het "Bels Lijntje", merken wij op dat alternatieve locaties slechts dan in zicht komen, indien op voorhand duidelijk blijkt van ernstige bezwaren tegen het voorgestane gebruik waarop het plan zien. Daarvan is in onderhavig geval geen sprake. Dit geldt eveneens ten aanzien van het voorstel om een deel van het plan groen te houden.

Het historisch karakter van de Kerkstraat als oud bebouwingslint zal door realisering van het plan herkenbaar blijven.

Verder merken wij nog in zijn algemeenheid op dat de dynamiek in het centrum van de kern Riel met zich mee brengt dat de druk op de ruimte groot is en groot blijft. Het is daarom van groot 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 verband hechten wij aan intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door inbreiding en door op compacte wijze te bouwen.

a. Conclusie.

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

b. Samenvatting zienswijze, onderdeel: Flora en fauna.

Indiener maak bezwaar tegen de vernietiging van flora en fauna aan de achterzijde van de Brabantlaan/Kerkstraat en de Meijerij). Het gebied grenzend aan het eerste gedeelte van de Brabantlaan, grenzend aan de Meijerij kent een landelijke inrichting met een hoge cultuurhistorische en ecologische waarde. Door uitvoering van het ontwerp-bestemmingsplan verdwijnt dit stuk natuur, met de daarbij behorende fauna en flora. Voortplantingsplaatsen, waaronder een uniek stuk bos en vaste rust- en verblijfplaatsen van een aanzienlijk aantal dieren wordt onherroepelijk verstoord en vernield. De landschappelijke natuurlijke waarden tussen industriegebied en woongebied worden dus volledig opgegeven voor niet noodzakelijke, specifiek op deze locatie, gerichte woningbouw. De cultuurhistorische monumentale bomen staan sinds november 2000 geregistreerd op de Cultuur Historische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en zijn beeldbepalend voor het gebied. De afstandsnormen ten aanzien van deze cultuurhistorische monumentale bomen zijn niet vastgelegd in het ontwerp-bestemmingsplan. Als stelregel hanteert de bomenstichting te Utrecht, 50 meter als norm. Verzocht wordt om deze norm over te nemen.

De snelle inventarisatie die uitgevoerd is geeft aan dat er nader veldonderzoek gedaan moet worden naar vleermuizen en steenmarters. Het uitgevoerde onderzoek in de nazomer is immers niet compleet. Het bestemmingsplan mag niet vastgesteld worden voordat daar meer duidelijkheid over is. Aan de gegeven voorwaarden om geen ontheffing aan te moeten vragen kan niet voldaan worden door middel van dit bestemmingsplan. Er dient dus wel een ontheffing aangevraagd en verkregen te worden. Voor dit plangebied moeten bestaande waardevolle bomen gekapt worden. Hiertegen maakt cliënt bezwaar omdat het hier om beeldbepalende, monumentale bomen gaat. Het bestemmingsplan doet onvoldoende om de bestaande monumentale en waardevolle bomen te beschermen.

b. Beoordeling.

Voor de beoordeling wordt verwezen naar het gestelde onder *b. Beoordeling* onder nummer 2.4.

b. Conclusie.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld voor zover is gesteld dat er nog onderzoek diende te worden uitgevoerd, alsmede dat het bestemmingsplan onvoldoende doet om de waardevolle bomen te beschermen. Voor het overige wordt dit onderdeel van de zienswijze niet gedeeld.

- Op de verbeelding zal:

- in de betreffende strook grond in het westen van het plangebied een specifieke functieaanduiding worden opgenomen, welke is gericht op het in stand houden van deze strook grond;
- in het oosten van het plangebied eveneens een strook grond met een specifieke functieaanduiding worden opgenomen, welke is gericht op het in stand houden van deze strook.

- In artikel 5 van de planregels zal:
 - ter bescherming van de betreffende stroken grond in de planregels een aanlegvergunningenstelsel worden opgenomen;
 - in de bestemmingsomschrijving worden verwezen naar de op de verbeelding op te nemen functieaanduidingen;
 - 5.2.1. worden aangevuld met:
"f. ter plaatse van de op de verbeelding voorkomende aanduiding "waardevolle boom"(wm) zijn geen bouwwerken toegestaan;"
 - 5.2.1. worden aangevuld met:
"g", waarin zal worden aangegeven dat ter plaatse van de in het oosten en het westen van het plangebied weergegeven strook met de specifieke functieaanduiding geen bouwwerken zijn toegestaan.
- Ter aanvulling van de in het bestemmingsplan op te nemen maatregelen zal in een met de projectontwikkelaar te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst worden overeengekomen dat:
 - binnen voornoemde stroken niet mag worden gebouwd;
 - geen lichtbronnen mogen worden gebouwd/geplaatst;
 - de binnen de betreffende groenstroken aanwezige houtopstanden dienen te worden behouden en te worden versterkt;
 - er bij sterfte van bomen en/of struiken een herplantplicht geldt;
 - er bij het niet nakomen van hetgeen is overeengekomen een boete verschuldigd is.

Voorts zullen deze verplichtingen door middel van een kettingbeding worden opgelegd aan rechtsopvolgers.
- In de plantoelichting zal paragraaf 4.4. (Flora en fauna) worden herschreven.

c. Samenvatting zienswijze, onderdeel archeologie.

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat er sprake is van een hoge verwachtingswaarde. De uitgevoerde second opinion neemt niet weg dat er nog steeds sprake is van een hoge verwachtingswaarde. In ieder geval kan niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een lage verwachtingswaarde. Dat betekent dat het bestemmingsplan niet vastgesteld mag worden voordat er een proefsleuvenonderzoek is gedaan. Dat blijkt ook uit jurisprudentie van de Raad van State.

c. Beoordeling.

Voor de beoordeling wordt verwezen naar het gestelde onder *Beoordeling* onder nummer 2.2.

c. Conclusie.

Voor de conclusie wordt verwezen naar het gestelde onder *Conclusie* onder nummer 2.2.

d. Samenvatting zienswijze, onderdeel parkeerverlast en verkeersoverlast.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt aangegeven dat het in te richten binnenterrein wordt voorzien van voldoende parkeergelegenheid. Helaas wordt nagelaten daarvan een verdere onderbouwing te geven.

Uitgaande van 41 te realiseren woningen dient te worden voorzien in totaal 74 parkeerplaatsen. Voor de woningen te realiseren als vrijstaande en tweekappers mag worden uitgegaan van 1 parkeerplaats op eigen terrein mits dit althans voldoende verankerd is in de desbetreffende regels aangaande het gebruik van de tot woningen bestemde gronden. Dit is niet het geval. Daarmee is het in stand houden van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein bij deze woningen niet afdwingbaar/handhaafbaar en zal er dus een parkeerprobleem ontstaan.

Het gebied grenzend aan het eerste gedeelte van de Brabantlaan, grenzend aan de Meijerij en grenzend aan de achtertuin van het perceel aan de Brabantlaan, kent een landelijke inrichting met een hoge cultuurhistorische en ecologische waarde. Het realiseren van een nieuwe woonwijk in dit gebied leidt ongetwijfeld tot hinderlijke verkeer- en geluidsoverlast.

d. Beoordeling.

Parkeeroverlast.

Bij berekening van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de aanbevelingen van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de grond-, water-, wegebouw- en verkeerstechniek (hierna: CROW), zoals opgenomen in publicatie nr. 182 "*Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering*" en is de volgende parkeerbehoefte berekend.

	Norm	Maximum aantal woningen	Nodig	Eigen terrein	Nodig in openbare ruimte
Tussenwoningen	1,55	19	29,5	0	30
Betaalbare hoekwoning	1,6	4	6,4	4	3
Tweekappers	1,8	16	28,8	32	0
Vrijstaand	2,0	25	50	50	0
Totaal					33

Het parkeren voor de woningen en al het bezoekersparkeren wordt volledig in het gebied opgevangen.

In artikel 5.3.3 (Parkeren) van de planregels (abusievelijk staat er in de planregels 5.4.3) is geregeld dat met uitzondering van de woningen die op de verbeelding de aanduiding "*aeg*" (aaneengebouwd) hebben, elke woning parkeergelegenheid dient te bieden op het eigen bouwperceel, minimaal volgens de normen van de CROW/ASVV, publicatie 182. Dit betekent derhalve dat bij tweekappers en vrijstaande woningen parkeergelegenheid volgens de normen in de CROW/ASVV, publicatie 182, op eigen terrein dient plaats te vinden en dat dit derhalve kan worden afgedwongen.

Ten behoeve van de woningen met de aanduiding "*aeg*" (aaneengebouwd) worden binnen de bestemming "*Verkeer-Verblijfsgebied*" 41 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan het op grond van de parkeerbalans vereiste aantal van 33 parkeerplaatsen.

Verkeersoverlast.

De dichtstbijzijnde afstand van indieners woning ten opzichte van de plangrens bedraagt ongeveer 25 meter. Wat betreft de gestelde hinderlijke verkeers- en geluidsoverlast als gevolg van het plan overwegen wij dat de ontsluiting van het plangebied voor auto's is voorzien via de Kerkstraat, ten zuiden van het plangebied. Deze ontsluiting ligt op een afstand van ongeveer 185 meter van indieners woning. Voor voetgangers en fietsers is er een tweede ontsluiting mogelijk via de Brabantlaan, in het noorden van het plangebied. De noordelijke ontsluiting is op de verbeelding weergegeven door middel van de aanduiding "*sv-lv*" (specifieke vorm van verkeer-langzaam verkeer). Deze ontsluiting fungeert tevens als calamiteitenontsluiting. Dit betekent dat autoverkeer vanuit de ten noorden van het plangebied gelegen woonwijk niet kan "*doorsteken*", via het plangebied, richting Kerkstraat en andersom dat doorgaand autoverkeer richting de Brabantlaan niet mogelijk is. De afstand van indieners woning ten opzichte van de noordelijke langzaam verkeersontsluiting bedraagt ongeveer 80 meter en ten opzichte van de zuidelijke ontsluiting ongeveer 185 meter. De centrale ruimte zal worden ingericht als een ruimte waar de auto te gast is en het plangebied zal worden ingericht als een 30 kilometer-zone. De nieuw aan te leggen wegenstructuur grenst niet aan indieners perceel maar wordt daarvan afgescheiden door de nieuw te bouwen woningen en de daarachter liggende tuinen. Voorts zal het aantal verkeersbewegingen vanwege de nieuwe wijk gezien het aantal te bouwen woningen beperkt zijn en kan met maatregelen, zoals het inrichten van de ontsluitingsweg als 30 kilometer zone, de overlast vanwege het verkeer worden beperkt.

Gelet hierop is niet aannemelijk dat het plan voor ter plaatse van indieners woning verkeers- en geluidsoverlast met zich zal brengen, nog daargelaten de omstandigheid dat in dit kader nadere verkeersmaatregelen kunnen worden getroffen.

f. Samenvatting zienswijze, onderdeel bebouwing van bijgebouwen.

Als reactie op de inspraak in het voorontwerp wordt door de gemeente gesteld dat er achter het perceel aan de Brabantlaan een strook zal worden aangelegd waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. Dit stuk is aangeduid als erf (e), echter gelet op de voorschriften geeft artikel 5.2.3. aan dat daar wel degelijk bijgebouwen mogen worden gebouwd. Een en ander betekent dat de inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan niet goed vertaald is naar het ontwerp-bestemmingsplan.

f. Beoordeling.

Voor de beoordeling wordt verwezen naar het gestelde onder *f. Beoordeling* onder nummer 2.4.

f. Conclusie.

Voor de conclusie wordt verwezen naar het gestelde onder *f. Conclusie* onder nummer 2.4.

g. Samenvatting zienswijze, onderdeel financiële haalbaarheid, planschade.

Door de gemeente in onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Goirle voldoende belangstelling is voor deze woningen, omdat in het plan Boschkens, gerealiseerd tussen de A58 en de weelderige bossen van Goirle nog altijd niet alle woningen/kavels/appartementen zijn verkocht. Het gerealiseerd nieuwbouw in Boschkens ligt 5 kilometer verderop. Gevreesd wordt dat er leegstand ontstaat. Verzocht wordt om alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Hierbij hoort ook een onderzoek naar de uit te keren planschade. Deze planschade komt voor rekening van de gemeente en kan daarom de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan op het spel zetten. Er dient daarom onderbouwd te worden dat uit te keren planschade geen belemmering is voor de financieel-economische haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

g. Beoordeling.

Voor de beoordeling wordt verwezen naar het gestelde onder *g. Beoordeling* onder nummer 2.4.

Wat betreft de niet verkochte woningen in Boschkens wijzen wij er op dat het totaal aantal woningen in Boschkens-Oost 384 woningen is, waarvan er op dit moment circa 15 nog te koop staan, waarbij het bovendien om een specifieke woningbouwtypologie gaat waar het plangebied niet in voorziet. Gelet hierop kan worden gesteld dat er geen sprake is van leegstand.

g. Conclusie.

Dit onderdeel van de zienswijze wordt gedeeld voor zover is gesteld dat onduidelijk is of er voldoende belangstelling is voor de woningen in het plangebied omdat in het plan Boschkens nog niet alle woningen/kavels/appartementen zijn verkocht. Voor het overige wordt dit onderdeel van de zienswijze niet gedeeld.

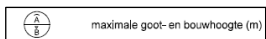
In de plantoelichting zal in hoofdstuk 7 uitvoeriger op de economische uitvoerbaarheid worden ingegaan.

h. Samenvatting zienswijze, onderdeel bouwhoogte.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan aangeduide bouwhoogte. Gelet op de bouwregels welke ingevolge bestemmingsplan "*Kom Riel*" van toepassing zijn op de bestaande bebouwing langs de Kerkstraat, wordt verzocht de aanduiding "*W*" te vervangen door "*W1*", welke aangeeft dat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,50 meter en 7,50 meter bedragen. Dit past architectonisch beter in het dorpsbeeld, wat zoveel mogelijk gehandhaafd moet blijven.

h. Beoordeling .

Allereerst wijzen wij er op dat de goot- en bouwhoogte op de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan niet wordt weergegeven door middel van de aanduiding "W" maar door een maataanvoeringsaanduiding:



Voor het overige wordt voor de beoordeling verwezen naar het gestelde onder *h. Beoordeling* onder nummer 2.4.

h. Conclusie.

Voor de conclusie wordt verwezen naar het gestelde onder *h. Conclusie* onder nummer 2.4.

1. Zienswijze particulieren

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA Goirle



Bezwaarschrift Plan Vierkwartieren III te Riel.

Riel, 4 Januari 2011

Geacht College,

Via deze weg wil ik U onze zienswijzen geven op de ter inzage liggende plannen
"Vierkwartieren III" te Riel.

In de plantoelichting lezen wij op pag. 18 alinea 3.5.6

"Bij bedrijven terrein Riel moet een afschermende beplanting naar zowel het buitengebied als de aanpalende woonwijk tot stand worden gebracht"

Dit lezende verbaasd het ons dat op de plankaart op het gedeelte bestemming "bedrijven" het bouwvlak van dit gedeelte zo kort mogelijk tegen de bestaande woning op de Alphenseweg is ingetekend.

Ons verzoek is daarom rekening houdende met de aangehaalde alinea uit de plantoelichting, om dit bouwvlak zoveel mogelijk te verplaatsen richting de Veertels.

Op deze manier wordt volgens ons zoveel mogelijk recht gedaan, aan het geen in de plantoelichting (zie ook alinea 4.5) is aangegeven.

Hoogachtend,

NR. 2011000045		
AFD.		
- 5 JAN. 2011		
KOPIE		B&W

2. Zienswijze particulier

Aan het college van Burgemeester en Wethouders,
en de Gemeenteraad van de gemeente Goirle.

Alphen 28 januari 2011.

Van; [REDACTED]
Alphen en Riel.

Bij deze dienen ondergetekenden namens de [REDACTED] een zienswijze in
m.b.t het ontwerpbestemmingsplan Vier Kwartieren 3 te Riel.

[REDACTED]
[Handwritten signature]

[REDACTED]
[Handwritten signature]

Contactadres [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

NR2011000554		
AFD.		
31 JAN. 2011		
gruffie KOPIE		B&W

Concepttekst Ontwerpbestemmingsplan Vier Kwartieren

Aan het College van Burgemeester en Wethouder gemeente Goirle

Geacht College,

Op dit moment ligt het Ontwerpbestemmingsplan Vier kwartieren III (Riel) ter inzage. Als *voorgeschiedenis* brengen wij daarover een zienswijze in.

Onze zienswijze betreft het besluit om geen nader archeologisch onderzoek te laten uitvoeren in het plangebied. Dit besluit vinden wij onzorgvuldig. Het is niet goed onderbouwd en met dit besluit dreigt informatie over de voorgeschiedenis van Riel voorgoed ongezien verloren te gaan.

Een stukje van onze voorgeschiedenis gaat mogelijk ongezien verloren.

In de toelichting stelt de gemeente 'dat er over het verleden van Goirle door recent onderzoek voor nu voldoende bekend is. Dat mag wellicht gelden voor Goirle zelf, doch zeker niet voor Riel. Er is in de kern van Riel niet eerder / geen ??? archeologisch onderzoek uitgevoerd

Het terrein ligt in de kern van het dorp en is de afgelopen eeuw niet of nauwelijks bebouwd geweest zoals te zien op oude topografische kaarten. Hier zijn mogelijk de sporen te vinden van mogelijk de oudste middeleeuwse bewoning van Riel (vroeg middeleeuwen tot 1225). Daar moet ons inziens zeer zorgvuldig mee worden omgegaan en dat wordt nu niet gedaan.

Het besluit is niet goed onderbouwd

In de toelichting bij het bestemmingsplan valt te lezen (pag. 22) dat 'de aanwezigheid van eventuele archeologische resten niet overtuigend is aangetoond' en later op die pagina; 'gezien de zeer kleine kans dat daadwerkelijk archeologie wordt aangetroffen kiest de gemeente er niet voor vervolgonderzoek uit te voeren'.

Dit is een conclusie die op grond van het tot nu toe uitgevoerde onderzoek niet getrokken kan worden en dus ook niet getrokken mag worden. In gebieden met plaggendecken (esdek) kan alleen iets met zekerheid over nog aanwezige archeologische resten gezegd worden als er proefsleuven worden gegraven. Boringen zeggen iets over de bodemopbouw, maar in een dergelijk gebied niets over de archeologische waarden die er onder zitten. De mate van intactheid van de bodemopbouw is geen criterium, het gaat om de mate van verstoring van het archeologische niveau door moderne bodembewerkingen of ingrepen die bepalen of nog behoudenswaardige, voldoende intacte resten zijn te verwachten.

Naar aanleiding van het booronderzoek had een vervolgstap moeten worden genomen door middel van proefsleuven om aard, omvang en behoudenswaardigheid van de eventuele archeologische resten vast te stellen (conform advies Bilan). Dat kan niet met alleen booronderzoek worden aangetoond. Uit de bijgevoegde onderzoeksrapporten blijkt dat er nodige discussie is geweest tussen het onderzoeksbureau (Bilan) en de adviseurs (Past to Present / Archeologic). Dat laat onverlet dat het vooronderzoek onvolledig is. Het onderzoeksproces is niet adequaat geweest en de gemeente heeft dus een selectiebesluit genomen op basis van onvolledig (voor)onderzoek.

De gemeente onderbouwt dit besluit mede met een verwijzing naar de provincie 'de provincie heeft geen opmerkingen bij het bestemmingsplan'. Uit de reactie van de provincie op het bestemmingsplan blijkt echter overduidelijk dat de provincie inhoudelijk hierover niet oordeelt. Na de inwerkingtreding van de nieuwe wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is de rol van de provincie veranderd, zoals bij de gemeente toch bekend zou moeten zijn. De provincie kijkt nu alleen nog naar de opbouw van het plan en de planregels, zoals geformuleerd staat in het interim beleid (Paraplunota 2008).

De gemeente is, conform de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) en de daarbij behorende beleidsregel (Bamz) zelf verantwoordelijk voor haar archeologisch erfgoed. Het gegeven dat de provincie geen opmerkingen heeft, zegt dus niets over het beleid ten aanzien van archeologie. De gemeente heeft ons inziens bij dit bestemmingsplan haar verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed onvoldoende genomen. Wij verzoeken de gemeente alsnog een vervolgonderzoek via proefsleuven te laten uitvoeren en pas daarna het selectiebesluit te nemen.

Een vervolgonderzoek is geen 'academische kwestie' zoals in de toelichting wordt gesuggereerd. Het gaat ons erom dat deze eenmalige kans om meer te weten te komen over de ontstaansgeschiedenis van Riel, niet voorgoed verloren gaat.

3. Zienswijze particulier

Pagina 1 van 1

[Redacted]
Van:

CC:

Verzonden: Tuesday, February 01, 2011 5:32 PM

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Vier Kwartieren 111- Riel.

NR. 2011000613	
AFD.	
02 FEB 2011 17:24	
KOPIE	B&W

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Goirle,

Wij hebben kennis genomen van de argumenten van onze collega's van de [Redacted] inzake Uw besluit met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Vier Kwartieren 111-Riel.

Wij ondersteunen hun visie en zijn eveneens van oordeel dat mogelijke informatie over de voorgeschiedenis van Riel hierdoor wellicht verloren kan gaan.

Wij zijn het in alle opzichten met hun eens en betreuren een onomkeerbaar besluit.

Met vriendelijke groet,

Namens de [Redacted]
[Redacted]
[Handwritten Signature]

2/1/2011

4. Zienswijze particulier



Riel, 31 januari 2011.

NR. 2011000654		
AFD.		
02 FEB. 2011		
KOPIE <i>grillie</i>		B&W

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders en de Gemeenteraad
van de Gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA Goirle

Onderwerp:

Bezwaar/zienswijze "Ontwerp-Bestemmingsplan Vier Kwartieren III, Riel

Geacht College en Geachte leden van de Gemeenteraad,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot "ontwerp-bestemmingsplan Vier Kwartieren III te Riel", zoals aangekondigd in het Goirles Belang van woensdag 22 december 2010. Enerzijds zijn de bezwaren gericht tegen de vernietiging van flora en fauna in dit door de gemeente aangewezen inbreidingsgebied, anderzijds tegen de woningbouw aan de achterzijde van het gebied Kerkstraat / Brabantlaan / De Meijerij.

1. Ik maak bezwaar tegen het verlies van woongenot, privacy en toenemende verstening van de omgeving (de achterzijde van de Kerkstraat / Brabantlaan en De Meijerij).
2. Ik maak bezwaar tegen de vernietiging van flora en fauna aan de achterzijde van de Kerkstraat / Brabantlaan / De Meijerij. Tevens maak in onder dit punt bezwaar tegen het feit dat de Gemeente Goirle geen nader archeologisch onderzoek laat uitvoeren in dit plangebied.
3. Ik maak bezwaar tegen de aantasting van de grondstructuren door de geplande bebouwing.
4. Ik maak bezwaar tegen de ongetwijfeld toenemende verkeersoverlast als gevolg van planrealisatie.
5. Ik maak bezwaar tegen de parkeeroverlast.
6. Ik maak bezwaar tegen de manier waarop de indeling van het bestemmingsplan is gemaakt en de omvang van het aantal van de op grond daarvan te realiseren woningen.
7. Ik maak bezwaar tegen de foutieve voorstelling van zaken aangaande de inrichting van het plangebied.

Ad. 1.) **Bezwaar tegen het verlies van woongenot, privacy en toenemende verstening van de omgeving.**

Door de geplande woningbouw aan de achterzijde van Kerkstraat / Brabantlaan / De Meijerij zal het woongenot en de nu bestaande privacy en het unieke uitzicht, waarin de cultuur historische monumentale bomen beeldbepalend zijn aanzienlijk, zoniet volledig verloren gaan. Het gebied vormt nu een onbebouwde barrière tussen de in Vier Kwartieren II gerealiseerde bebouwing en de vanouds bestaande lintbebouwing in de vorm van de Kerkstraat. Door tussen beide gebieden de bestaande open afstand in acht te nemen, blijft het historisch karakter van de Kerkstraat als oud bebouwingslint herkenbaar. Een onbebouwd gebied in een stedelijke omgeving draagt bij aan het openhouden van de bebouwingsstructuur. Dit geeft lucht aan de leefomgeving en daar is vanuit meerdere invalshoeken in onze samenleving behoefte aan. De mogelijke verstening van dit gebied brengt daar blijvend verandering in en dat mag toch niet gebeuren. Ecologisch gezien is thans sprake van een uniek gebied, hetgeen passend in deze tijd nuttig aanwendbaar kan blijven voor de inwoners van Riel. Relevant is dat het landelijk karakter, dat sinds honderden jaren aanwezig is, behouden blijft.

Ad. 2.) **Bezwaar tegen de vernietiging van flora en fauna.**

Het gebied grenzend aan het eerste gedeelte van de Brabantlaan, grenzend aan de Meijerij kent een landelijke inrichting met een hoge cultuurhistorische en ecologische waarde. Door uitvoering van het bestemmingsplan verdwijnt dit stuk natuur, met de daarbij behorende fauna en flora. Voortplantingsplaatsen, waaronder een uniek stuk bos en vaste rust- en verblijfplaatsen van een aanzienlijk aantal dieren worden onherroepelijk verstoord en vernield. De landschappelijke natuurlijke waarden tussen industriegebied en woongebied worden dus volledig opgegeven voor niet noodzakelijke, specifiek op deze locatie, gerichte woningbouw.

In het uitgevoerde aanvullend vleermuisonderzoek wordt geconcludeerd, dat indien de kwaliteit van alle drie de lijnvormige houtopstanden sterk verminderd of deze verdwijnen een ontheffing aangevraagd dient te worden. Indien minimaal één element wordt behouden én versterkt én er geen toename van (strooi)licht op dit element optreedt, is geen ontheffing noodzakelijk. Bedoelde lijnvormige houtopstanden zijn op figuur 4 van het onderzoek van Ecochore nader aangegeven. Uit de plannen volgt, dat slechts het meest westelijke element behouden kan blijven. Hiervoor moeten dan in het plan wel de nodige zekerheden worden gesteld, bijvoorbeeld middels een specifieke bestemming, maar dat is niet gebeurd.

In de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan wordt op onvoldoende gronden afgezien van het in het onderzoek archeologie geadviseerde vervolgonderzoek. De gemeente maakt hier zelf een inschatting van een zeer kleine kans op archeologische vondsten, maar dat is onvoldoende gebaseerd op

onafhankelijke, inhoudelijke argumenten en lijkt eigenlijk blijkt te geven van oneigenlijke sturing van de besluitvorming.

Ad. 3.) Bezwaar tegen het door de geplande bebouwing aantasting van de grondstructuren, met name de aantasting van de grondstructuren ter plaatse van de cultuur historische monumentale bomen.

De cultuur historische monumentale bomen staan sinds november 2000 geregistreerd op de Cultuur Historische Waardekaart van de provincie Noord-Brabant en zijn beeldbepalend voor het gebied. De afstandsnormen ten aanzien van deze cultuur historische monumentale bomen zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is zeer relevant, dat de gemeente dit gebied ontziet om het behoud van deze bomen te waarborgen. Ik veronderstel, dat de provincie Noord Brabant deze mening onderschrijft; zij hebben immers besloten ter bevordering van de duurzaamheid van deze bomen, deze bomen op de Cultuur Historische Waardekaart te plaatsen.

Ad. 4.) Bezwaar tegen de ongetwijfelde toenemende verkeersoverlast als gevolg van planrealisatie.

Het plangebied kent een landelijke inrichting met een hoge cultuurhistorische en ecologische waarde. Het realiseren van een nieuw woonwijk in dit gebied leidt ongetwijfeld tot hinderlijke verkeersoverlast.

Ad. 5.) Bezwaar tegen de tegen de te verwachten parkeeroverlast.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven, dat het in te richten binnenterrein voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Een verdere onderbouwing daarvan wordt niet gegeven.

Uitgaande van 41 te realiseren woningen dient volgens de norm te worden voorzien in totaal 74 parkeerplaatsen. Voor de woningen te realiseren als vrijstaande en tweekappers mag worden uitgegaan van 1 parkeerplaats op eigen terrein mits dit althans voldoende verankerd is in de desbetreffende regels aangaande het gebruik van de tot Wonen bestemde gronden en dit is niet het geval. Daarmee is het in stand houden van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein bij deze woningen niet afdwingbaar/handhaafbaar en zal er dus een groot parkeerprobleem ontstaan.

Ad. 6.) Bezwaar tegen de manier waarop de indeling van het bestemmingsplan is gemaakt.

Er wordt een te groot aantal woningen gerealiseerd tov de "verwerkingscapaciteit" van het plangebied. Volbouwen met te weinig leefruimte

en te weinig parkeergelegenheid leidt tot overlast in de directe omgeving en aantasting van de directe leefomgeving.

Ik verzoek u qua voorwaarden tav bouwregels aansluiting te zoeken bij de bouwregels welke behoren bij het bestemmingsplan "Kom Riel" , onderdeel bestaande bebouwing langs de Kerkstraat. Hierin geldt voor de woningen onder "W1" een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 4,5 en 7,5 meter.



Ad 7. Bezwaar tegen de foutieve voorstelling van zaken aangaande de Inrichting van het plangebied.

In het eindverslag "inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Vier Kwartieren III" wordt op pagina's 6 en 7 (tevens van toepassing voor punt 2.12 in dit verslag) gesteld, dat het gestelde verlies van woongenot, privacy en verlies van uitzicht niet ernstig is en daarbij wordt als argument aangevoerd dat op een bepaalde strook grond geen bijgebouwen zijn toegestaan. Deze bepaalde strook grond is in het plangebied als erf aangeduid. Echter in de planregels c.q. voorschriften (artikel 5.2.3) staat aangegeven, dat daar wel degelijk bijgebouwen mogen worden geplaatst. Met de actuele vrij-bouw-mogelijkheden is er dus wel degelijk forse aantasting van het woongenot, aantasting privacy etc. te verwachten en is de reactie op de inspraakreacties een verkeerde voorstelling van zaken. Zou toch eigenlijk niet moeten kunnen en ook hier lijkt dus de voorbereiding op de besluitvorming twijfelachtig sturend.

Op basis van bovenstaande argumenten maak ik , eigenaar en bewoner van de woning aan de  bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Vierkwartieren III te Riel.

Ik verzoek u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp-bestemmingsplan niet verder te behandelen.

Hoogachtend,

5. Zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand namens particulier

achmea  rechtsbijstand

AANTEKENEN

Gemeenteraad Goirle
Postbus 17
5050 AA GOIRLE

Vooruitgezonden per fax

NR. 2011000656		
AFD.		
03 FEB. 2011		
KOPIE		B&W

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Prins Willem-Alexanderlaan 651
Apeldoorn



Telefoon (013) 462 37 10
Fax (013) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
2 februari 2011
Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Vier
Kwartieren III

Ons kenmerk
R203613831
Uw kenmerk

Behandeld door
mr. D. Pool
Telefoon (055) 579 65 24
Fax (013) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Geachte heer, mevrouw,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan Vier Kwartieren III ter inzage gelegd. De heer 
 is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie, omschrijving bezwaren

De woning van cliënt grenst op enkele tientallen meters van het nieuwe plangebied. Enerzijds zijn de bezwaren gericht tegen de vernietiging van flora en fauna in dit door de gemeente aangewezen inbreidingsgebied, anderzijds tegen verschillende facetten van de woningbouw gepland aan de achterzijde van het eerste gedeelte van de Brabantlaan / Kerkstraat, grenzend aan de Meijerij.

A.) Ontzien van het eerste gedeelte van het inbreidingsgebied, liggend tussen de Brabantlaan / Kerkstraat, grenzend aan de Meijerij (met name, kadastraal perceel 64 en 71 in de gemeente Goirle/Riel)

Cliënt maakt bezwaar tegen het verlies van woongenot, privacy en toenemende verstening van de omgeving (de achterzijde van de Brabantlaan / Kerkstraat en Meijerij). Door de geplande woningbouw aan de achterzijde van het eerste gedeelte van de Brabantlaan, grenzend aan de Meijerij en grenzend aan de achtertuin van het perceel aan de Brabantlaan, zal het woongenot en de nu bestaande privacy en het unieke uitzicht, waarin de cultuur historische monumentale bomen beeldbepalend zijn aanzienlijk, zoniet volledig verloren gaan. Het gebied vormt nu een onbebouwde barrière tussen de in Vier Kwartieren II gerealiseerde bebouwing en de vanouds bestaande lintbebouwing in de vorm van de Kerkstraat. Door tussen beiden gebieden afstand in acht te nemen, blijft het historisch karakter van de Kerkstraat als oud bebouwingslint herkenbaar. Ecologisch gezien is thans sprake van een uniek gebied, hetgeen passend in deze tijd. Relevant is dat het landelijk karakter, dat sinds honderden jaren aanwezig is, behouden blijft.

Rabobank Nederland 10 10 50 674
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
2 februari 2011

Bestemd voor

Bladnummer
2

Verder zal een onbebouwd gebied in een deze omgeving bijdragen aan het openhouden van de bebouwingsstructuur en "lucht verschaffen".

Gebaseerd op bovenstaande feiten verzoekt cliënt u om dit inbreidingsgebied te ontzien, zoals ook het gebied liggend achter kerkstraat 8, 10 en 24, (waarvan een perceel bestempeld is als planetarium, met monumentale bomen), ontzien is.

Als **alternatief** voor dit inbreidingsgebied zou het gebied ten westen van "het Bels Lijntje" aangewezen kunnen worden.

B.) Bezwaar tegen de vernietiging van flora en fauna

B1. Flora en fauna

Cliënt maakt bezwaar tegen de vernietiging van flora en fauna aan de achterzijde van de Brabantlaan / Kerkstraat en Meijerij.

Het gebied grenzend aan het eerste gedeelte van de Brabantlaan, grenzend aan de Meijerij kent een landelijke inrichting met een hoge cultuurhistorische en ecologische waarde. Door uitvoering van het ontwerp bestemmingsplan verdwijnt dit stuk natuur, met de daarbij behorende flora en fauna.

Voorplantingsplaatsen, waaronder een uniek stuk bos en vaste rust- en verblijfplaatsen van een aanzienlijk aantal dieren worden onherroepelijk verstoord en vernield. De landschappelijke natuurlijke waarden tussen industriegebied en woongebied worden dus volledig opgegeven voor niet noodzakelijke, specifiek op deze locatie, gerichte woningbouw.

De cultuur historische monumentale bomen staan sinds november 2000 geregistreerd op de Cultuur Historische Waardekaart van de provincie Noord-Brabant en zijn beeldbepalend voor het gebied. De afstandsnormen ten aanzien van deze cultuur historische monumentale bomen zijn niet vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan. Als stelregel hanteert de bomenstichting te Utrecht, 50 meter als norm. Cliënt verzoekt u deze norm over te nemen.

B2. Archeologie

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat er sprake is van een hoge verwachtingswaarde. De uitgevoerde second opinion neemt niet weg dat er nog steeds sprake is van een hoge verwachtingswaarde. In ieder geval kan niet geconcludeerd worden dat er sprake is van een lage verwachtingswaarde. Dat betekent dat het bestemmingsplan niet vastgesteld mag worden **voordat** er een proefsleuven onderzoek is gedaan. Dat blijkt ook uit jurisprudentie van de Raad van State.

B3. Flora en fauna

De snelle inventarisatie die uitgevoerd is geeft aan dat er vanaf mei nader veldonderzoek gedaan moet worden naar vleermuizen en steenmarters. Het uitgevoerde onderzoek in de nazomer is immers niet compleet. Het bestemmingsplan mag niet vastgesteld worden voordat daar meer duidelijkheid

over is. Aan de gegeven voorwaarden om geen ontheffing aan te moeten vragen kan niet voldaan worden middels dit bestemmingsplan. Er dient dus wel een ontheffing aangevraagd en verkregen te worden.

Voor dit plangebied moeten bestaande waardevolle bomen gekapt worden. Hiertegen maakt cliënt bezwaar omdat het hier om beeldbepalende, monumentale bomen gaat. Zoals u zelf al schrijft is zelfs de aanduiding 'waardevolle boom' niet voldoende om de bomen te beschermen. Met zulke bomen in de achtertuin is het te verwachten dat de nieuwe bewoners al gauw zullen proberen om die bomen te verwijderen. Dit bestemmingsplan doet onvoldoende om de bestaande monumentale en waardevolle bomen te beschermen.

C.) Bezwaar tegen verschillende zaken betreffende het "Ontwerp bestemmingsplan Vier Kwartieren III".

C1. Financiële haalbaarheid, planschade

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Goirle/Riel voldoende belangstelling is voor deze woningen, omdat in het plan de boschkens, gerealiseerd tussen de A58 en de woelderige bossen van Goirle nog altijd niet alle woningen/kavels/appartementen zijn verkocht. Het gerealiseerd nieuwbouw plan de Boschkens ligt 5km verderop. Cliënt vreest dat er leegstand ontstaat. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Hierbij hoort ook een onderzoek naar de uit te keren planschade. Deze planschade komt voor rekening van de gemeente en kan daarom de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan op het spel zetten. Er dient daarom onderbouwd te worden dat uit te keren planschade geen belemmering is voor de financieel-economische haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

C2. De bebouwing van bijgebouwen in het ontwerp bestemmingsplan.

Als reactie op de inspraak in het voorontwerp wordt door de gemeente gesteld dat er achter het perceel aan de Brabantlaan een strook zal worden aangelegd waar geen bijgebouwen zijn toegestaan. Dit stuk is aangeduid als ERF (e), echter gelet op de voorschriften geeft artikel 5.2.3 aan dat daar wel degelijk bijgebouwen mogen worden gebouwd. Een en ander betekent dat de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan niet goed vertaald is naar het ontwerp bestemmingsplan.

C3. Bezwaar tegen de tegen de te verwachten parkeeroverlast.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat het in te richten binnen terrein wordt voorzien van voldoende parkeergelegenheid. Helaas wordt nagelaten daarvan een verdere onderbouwing te geven.

Vervolg op de brief van
2 februari 2011

Bestemd voor

Bladnummer

4

Uitgaande van 41 te realiseren woningen dient te worden voorzien in totaal 74 parkeerplaatsen. Voor de woningen te realiseren als vrijstaande en tweekappers mag worden uitgegaan van 1 parkeerplaats op eigen terrein mits dit althans voldoende verankerd is in de desbetreffende regels aangaande het gebruik van de tot wonen bestemde gronden. Dit is niet het geval. Daarmee is het in stand houden van minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein bij deze woningen niet afdwingbaar/handhaafbaar en zal er dus een parkeerprobleem ontstaan.

C4. Kavelindeling

Clïënt maakt bezwaar tegen de kavelindeling van het ontwerp bestemmingsplan, met name 10 woningen (aeg) die aan de achterkant grenzen van Brabantlaan 11 t/m Brabantlaan 21. Initieel waren in de verkavelingopzet hiervoor 6 woningen gepland in een open structuur, mede gelet op het dorpskarakter en daarmee samenhangende open (luchtige) bebouwingen, vanwege het behoud van het dorpskarakter, verzoekt cliënt aanpassing van het aantal woningen van 10 naar 6.

C5. Bezwaar tegen bouwhoogte 6/10 in ontwerp bestemmingsplan

Clïënt maakt bezwaar tegen de in dit ontwerp bestemmingsplan aangeduide bouwhoogte. Gelet op de bouwregels welke ingevolge bestemmingsplan "Kom Riel" van toepassing zijn op de bestaande bebouwing langs de Kerkstraat, verzoekt cliënt de aanduiding W te vervangen door W1, welke aangeeft dat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten respectievelijk 4,50 meter en 7,50 meter bedragen. Dit past architectonisch beter in het dorpsbeeld, wat zoveel mogelijk gehandhaafd moet blijven.

C6. Verkeersoverlast

Het gebied grenzend aan het eerste gedeelte van de Brabantlaan, grenzend aan de Meijerij en grenzend aan de achtertuin van het perceel aan de Brabantlaan, kent een landelijke inrichting met een hoge cultuurhistorische en ecologische waarde. Het realiseren van een nieuw woonwijk in dit gebied leidt ongetwijfeld tot hinderlijke verkeers- en geluidsoverlast.

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,



mr. B. Pool

