

| | | |
|---------------|--|-----|
| NR 2014004164 | | |
| AFD | | |
| 20 AUG 2014 | | |
| KOPIE Graf | | B&W |

Gemeenteraad van Goirle
 Postbus 17
 5050 AA Goirle

Datum 19 augustus 2014
 Uw kenmerk Ontwerp bestemmingsplan Kompaan en De Bocht (Goirle)
 Ons kenmerk C14002-19082014 RSC
 Behandeld door _____
 Kopie omgeving Kompaan (waaronder Sporenring, Middeleeuwen, Romeinse tijd, Slijpsteen, Kooksteen, Vuursteen, Ijzertijd en Bronstijd)
 Onderwerp **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Kompaan en de Bocht"**

Geachte Gemeenteraad van Goirle,

Door middel van dit schrijven maken ondergetekenden gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerp Bestemmingsplan "Kompaan en de Bocht" (NL.IMRO.0785.BP2014002 Kompaan-ow01).

Eerder maakten wij reeds gebruik van de inspraakprocedure; door bij schrijven van 29 april 2014 (zie bijlage) onze zienswijze kenbaar te maken, in reactie waarop wij een schrijven van u hebben ontvangen op 23 juni met correspondentienummer 2014002373. Hierin is een eindverslag opgenomen, waarin u onder meer schrijft dat het college niet is overgegaan tot het wijzigen van het voorontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de door ons aangegeven punten uit brief van 29 april jl.

Dit tot onze grote teleurstelling. Enkele aangedragen aspecten zien wij in de beoordeling wel terug. Jammer genoeg echter in een te summiere mate. Wij maken u er graag nomaals op attent dat de voorgenomen ontwikkeling niet passend en dergelijke is, in het beeld en omgeving van de kindvriendelijke, groene, gezinswijk de Boschkens-Oost. Wij handhaven dan ook eerder genoemde punten, laten die hierdoor integraal deel uitmaken en vragen u dan ook om een integrale (her)beoordeling daarvan. Een bestuurlijk overleg achtten wij daarbij eveneens noodzakelijk; wij worden daartoe dan ook graag uitgenodigd, teneinde zo mogelijk en nodig een persoonlijk toelichting te kunnen geven.

Daarbij willen wij hierdoor (alvast) enkele punten uit ons schrijven van 29 april jl. aanvullend onderbouwen, te weten:

- Stedenbouwkundige opzet, architectuur en bestemmingsplanregels;
 - o Met betrekking tot dit aspect merken wij aanvullend op dat wij constateren dat Kompaan, op basis van het gestelde in de beoordeling in het eindverslag, thans gerechtigd lijkt te zijn/te worden om de huidige bebouwing (boven de huidige bestaande kantine) te kunnen ophogen tot 13 meter. Het huidige ontwerp (artist impressions) geeft dit niet weer. Ook op de informatieavond is ons bericht dat een dergelijke invulling niet nodig is om de beoogde totale bedrijfsactiviteiten te kunnen verwezenlijken in de beoogde bebouwing. Ons inziens is een

verdere inperking aan de oostzijde een logische en mogelijke aanpassing op het ontwerp bestemmingsplan; wij verzoeken u hierdoor dan daartoe ook over te gaan.

- o Ook zijn wij van mening dat de bijgesloten foto in uw eindverslag niet representatief is voor de feitelijke weergave van de huidige bebouwing ten opzichte van onze woningen. Het geeft geen realistisch beeld.
- Verkeersafwikkeling en parkeren;
 - o In de bijlage tonen wij u een aantal foto's van de huidige parkeerproblematiek. Meer functies, meer cliënten, meer personeel en meer bezoekers zullen dit probleem vergroten. Het huidige parkeerterrein wordt daarbij ook nog eens verkleind, althans voor zover ons bekend wordt daarop ook een wadi gesitueerd (dit werd door Kompaan eerder ook aangegeven). De problematiek zal daardoor alleen maar verergeren. Ons inziens kan dit niet adequaat worden ondervangen door de beoogde aanleg van (louter) circa 100 parkeerplaatsen.
 - o Daarnaast zijn wij van mening dat het aspect van de groene entree van de wijk ten zeerste onderbelicht blijft in de beoordeling. Een parkeeroplossing genereren aan deze entree verslechterd ten zeerste het beeld van de groene wijk "Boschkens", temeer nu uit het plan dient te worden afgeleid dat wordt uitgegaan van een totale verharding van het parkeerterrein. Wij refereren op dit punt graag aan het beeldkwaliteitsplan (BKP) van de Boschkens Oost en zien graag dat de gemeente aan Kompaan oplegt dat zij daaraan gehouden is (voor wat betreft de inrichting van het beoogde buitenterrein en de beoogde bebouwing).
 - o Aanvullend en aansluitend op de waterparagraaf (hoofdstuk 6) constateren wij dat de beoogde wadi is gesitueerd op het eerder voorgenomen parkeerterrein aan de westzijde (beoogd parkeer / "kiss and ride" terrein voor het taxivervoer). De toegankelijkheid van de taxibusjes naar scholengemeenschap De Keyzer komt daarmee eveneens in gedrang en vormt met name een extra belasting op de ontsluiting van de wijk en voert de druk op met betrekking tot de verkeersafwikkeling aangaande het parkeerterrein, hetgeen ons inziens onacceptabel is.
 - o U moet inzien dat het hier niet louter gaat om een hoofdaansluiting op de wijk, maar dat dit , de enige ontsluiting betreft voor gemotoriseerde voertuigen! Een alternatief is er niet. De Heijningestraat is immers geen doorgang meer voor gemotoriseerd verkeer. Bij opschaling ontstaat dan ook al snel een onaanvaardbare situatie. Dit dient te worden voorkomen.
 - o In het eindverslag merkt u aanvullend op dat er nadere verkeersmaatregelen kunnen worden getroffen, teneinde dit verder te voorkomen. Wij zijn uiterst benieuwd naar deze maatregelen en vragen ons af hoe de gemeente hierop invulling wenst te geven, aangezien deze gronden niet meer in haar bezit zijn.
Daarbij merken wij op dat dergelijke wellicht noodzakelijke nadere verkeersmaatregelen zijn weerslag hebben in negatieve zin op de economische uitvoerbaarheid van dit plan, hetgeen thans niet in de beoordeling / eindverslag door u wordt meegenomen.
- Milieuaspecten
 - o Graag zien wij de meting waaraan u op dit punt refereert in uw eindverslag overlegd.
- Flora en Fauna
 - o Het bestemmingsplan kan, zoals u ook concludeert, niet eerder worden vastgesteld zodra de aanvullende onderzoeken en de daarbij horende mitigerende maatregelen bekend zijn, en indien en voor zover hierin voor Kompaan positief wordt geoordeeld. Wij zien de resultaten van het flora en fauna onderzoek dan ook graag tegemoet.
 - o Binnen de conclusies van het onderzoek van Zoon Ecologie, is ons onduidelijk hoe wordt omgegaan met de aanbeveling "geen nieuwe toegangen vanuit gebouw naar het bosje" als opgenomen op pagina 23 van het onderzoek. Dit aspect in de advisering komt in de beoordeling in het eindverslag niet terug. Dit verdient nadere aandacht. Het is maar de vraag of het ontwerp hieraan strookt.
 - o Wij onderstrepen eveneens dat de algehele handhaving ten tijde van uitvoering inderdaad van wezenlijk belang is voor de flora en fauna in het gebied.
- Waterhuishouding
 - o Ons valt op dat de conclusies van twee specialistische bedrijven (Terra Milieu en Geofox) in de uitvoerde verkennende bodemonderzoeken aan elkaar tegenstrijdig zijn. Dit geeft aanleiding voor nader uit te voeren onderzoek. Temeer nu we het hier hebben over een bijzonder waterhuishoudingsinfiltratiesysteem in de wijk.

- Economische uitvoerbaarheid
 - o Economische uitvoerbaarheid is tweeledig bedoeld in eerdere zienswijze. De haalbaarheid van de ontwikkeling an sich versus de huidige marktomstandigheden (lees korten rijksoverheidsbudgetten) enerzijds en financiële bijdrage (vanuit initiatiefnemer) aan bovenwijkse voorzieningen anderzijds. Immers hebben de ontwikkelingen grote impact op de toegankelijkheid van de wijk. Dit komt in uw eindverslag nauwelijks naar voren; wij vragen u daarom dan ook om een nadere beoordeling van deze aspecten van onze zienswijze.
 - o Graag ontvangen wij de anterieure overeenkomst (verzoek in het kader van de WOB).

- Veiligheid
 - o Dit aspect baart met name grote zorg in de wijk. Drugsverslaafden in een kindvriendelijke wijk etc is onwenselijk. Kompaan en de gemeente lijken (met name) op dit punt in te steken op handhaving. Handhaving is curatief, maar in de beoogde ontwikkeling dient hier preventief mee rekening te houden. En dit dient verder te gaan dan enkel gericht op het terrein van Kompaan, maar ook op de wijk. Een nadere invulling hiervan en nader overleg hieromtrent is ons inziens nodig.

- Overlast
 - o Graag vernemen wij de kennelijk voorgenomen maatregelen die Kompaan gaat treffen om de overlast tijdens de bouw tot een minimum te beperken.

Graag worden wij in de gelegenheid gesteld om de punten nader toe te lichten.

Tevens houden wij ons voorbehouden om genoemde punten/zienswijzen nader aan te vullen.

Met vriendelijke groet,





College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA Goirle

Datum 29 april 2014
Uw kenmerk
Ordnings kenmerk C14001-28042014 RSC
Behandeld door
Kopie Bewoners van Sporenring 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34
te Goirle
Onderwerp **Zienswijze voorontwerpbestemmingsplan "Kompaan en de Bocht"**

Geacht college,

Middels dit schrijven maken ondergetekenden gebruik van de gelegenheid tot het indienen van een inspraakreactie/zienswijze op het Voorontwerp Bestemmingsplan "Kompaan en de Bocht" (NL.IMRO.0785.BP2014002Kompaan-vo01).

Tijdens de informatieavond d.d. 17 april jl. zijn onder andere buurtbewoners in de Boschkens door architect en bestuur van Kompaan geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen aan de Rillaersebaan 75 te Goirle. Een uiteindelijk vast te stellen Bestemmingsplan "Kompaan en de Bocht" zou de mogelijkheid moeten bieden voor de verplaatsing en huisvesting van "de Bocht" bij Kompaan.

Als buurtbewoners achten wij deze verplaatsing van de Bocht, naar woonwijk de Boschkens niet gepast. Het huisvesten van de bewoners van de Bocht en de daarmee aantrekkende bezoekers past niet bij een woonwijk met gezinnen, jonge kinderen en een brede school. De huidige locatie van de Bocht aan Tilburgseweg zou ons inziens daarbij heroverwogen moeten worden, alvorens nieuwbouw te plegen. Ook is de huidige locatie gesitueerd tegen een industrieterrein en in woongebied met een lage bewoningsdichtheid, waardoor overlast tot een minimum beperkt is. De bereikbaarheid van deze locatie is daarbij vele malen beter, gezien de ontsluiting via de Tilburgseweg en de busdiensten in de directe nabijheid. Daarentegen is de Boschkens een gesloten, kindvriendelijke gezinsrijke woonomgeving die per openbaar vervoer niet direct bereikbaar is. Kosten efficiëntie kan daarbij geen overweging zijn versus maatschappelijk belangen en veiligheid.

Ondanks dit uitdrukkelijke standpunt worden onderstaand specifieke punten opgesomd betreffende de inhoud van het Voorontwerp Bestemmingsplan:

Stedenbouwkundige opzet, architectuur en bestemmingsregels:

De gekozen stedenbouwkundige opzet waarbij gebouwen haaks op elkaar gesitueerd worden tonen weinig structuur. Het terrein van Kompaan kenmerkt zich met een spreiding in gebouwen over het terrein en juist geen concentratie. Een verdubbeling van het bebouwingsoppervlak en 100% bebouwingspercentage is daarbij een enorme verruiming en niet acceptabel. Een verruiming van 60% naar 100% is daarbij niet

gerechtvaardigd. Logischerwijs zou één van de verlaten panden elders op het terrein geschikter zijn om hier nieuwbouw/ renovatie te plegen.

Hoofd- en bijgebouwen zouden daarbij juist van elkaar moeten onderscheiden (ondergeschikt in aard en vorm). Een half verdiept gebouw en terras-/ balkonruimte aan voor-/ en zijzijde gesitueerd maken duidelijk dat architectonisch nog de nodige uitwerking noodzakelijk is ten aanzien van onder andere privacy. Ook het toestaan van een rijwielstalling van maximaal 6 meter hoogte en een oppervlakte van 40 m² lijkt ons niet gebruikelijk. Het nieuw te bouwen gebouw mag volgens de nieuwe planregels (plankaart) overal 13 meter hoog worden. De impressies ten tijden van de informatieavond lieten enkel een verhoging tot 13 meter aan de zijde van de parkeervoorziening zien. Daarbij werd wel de opmerking gemaakt dat in de aanvraag ruimte zou worden ingebouwd voor enige ophoging, echter nimmer voor het gehele bebouwingsoppervlak. Binnen de nieuwe kaders mag en kan dit binnen het gehele bouwvlak, waaronder de huidige kantine. Dit zal een totaal ander beeld geven dan de impressies suggereren.

Verkeersafwikkeling en parkeren:

In tegenstelling tot het in de plantoelichting gesuggereerde dat de nieuwe verkeerssituatie nauwelijks invloed heeft op de afwikkeling verkeer in de omgeving is te betwijfelen. Deze zal terdege invloed hebben op de wijk. Het betreft hier de hoofdontsluiting voor al het verkeer van en naar de woningen en naar de brede school de Bron. In de ochtend is het enorm druk met het brengen van kinderen naar school en vertrekkende werknemers naar het werk. Ook zoekt het personeel van Kompaan dan een parkeerplek op de toch al beperkte parkeergelegenheid in de wijk. Een verruiming van de voorzieningen met personeel, schoolbusjes scholengemeenschap De Keyzer, bezoekers en klanten zal deze situatie niet verbeteren en zelfs verslechteren. De gehanteerde parkeerbalans gebaseerd op tellingen is daarbij uiterst twijfelachtig te noemen.

Het creëren van een parkeerterrein als entree van ook een woonwijk is stedenbouwkundig niet fraai te noemen. Ook het toepassen van grasbetontegels (waar gras niet in groeit!) voor een zogenaamde groene uitstraling zal nimmer de uitstraling geven van de groene huidige entree die de naam van de wijk eer aandoet. Daarbij is het geopteerde parkeerterrein nog niet in eigendom van initiatiefnemer en wordt deze huidige groenstrook inmiddels volop als parkeerterrein gebruikt.

Tevens de aan- en afvoer (expeditie) van goederen naar het Kompaan gebouw in de huidige situatie laat te wensen over. Vrachtwagens blokkeren regelmatig de weg waardoor de wijk nagenoeg ontoegankelijk is, met als gevolg een verkeersopstopping en een gevaarlijke situatie voor langzaam verkeer in de toch al uiterst bijzonder aangelegde bochtconstructie naar de wijk.

Milieuaspecten:

In het voorgenomen bestemmingsplan wordt uitgegaan van milieuklasse 2 en een bebouwingsvrijzone van 30 meter tot woningen. Het is twijfelachtig te noemen of er in een straal van 30 meter rondom bestemmingplankaders geen woningen staan. Mogelijk staan deze zelfs al op eigen terrein of ter hoogte van de even beginnummers aan de Sporenring. Overigens is deze contour op de plankaart als belemmering niet opgenomen, waardoor toetsing niet mogelijk is.

Flora en Fauna:

Het verdwijnen van waardevolle bomen in een bosrijk gebied is uiterst onwenselijk voor het aanzicht van het terrein en de omgeving. Ook zal door toevoeging van hoogbouw meer impact ontstaan op bomen en struiken die gehandhaafd blijven. Met het verdwijnen van meer dan 30 waardevolle bomen en daarmee verstoring van verblijfplaatsen en broedplaatsen van div. uilensoorten, spechten, vleermuizen, zwaluwen, div. zangvogels, buizerd e.d. is het weghalen van deze bomen te heroverwegen. Mitigerende maatregelen zijn nog niet benoemd en uitgewerkt. Daarbij zijn tellingen in december en februari niet representatief voor de werkelijke flora en fauna in dit gebied.

Waterhuishouding:

De wijk Boschkens heeft een bijzondere waterhuishouding middels infiltratie onder het wegdek. Afgelopen jaren heeft de wijk vele malen te kampen gehad met wateroverlast op straat. Volgens berekeningen zou dit eens per 10 jaar voorkomen! Het vergroten van het verhard oppervlak (waaronder parkeerplaatsen) en bebouwingsoppervlak heeft ongetwijfeld invloed voor waterhuishouding van de wijk. Daarnaast geven bodemonderzoeken aanleiding om de waterhuishouding te herzien, gezien de aanwezigheid van nikkel en pcb's.

Economische uitvoerbaarheid:

Op de informatieavond is gesproken over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het terugdringen van overheidsbudgetten en tekorten op de exploitatie. De economische toets beperkt zich enkel tot het schrijven dat er geen gevolgen zijn voor de gemeentelijke financiën. De haalbaarheid van de totale investering zou daarbij eveneens getoetst moeten worden met verschillende scenario's als het verder beperken in deze zorginstanties. Bouwen voor leegstand heeft in deze tijd al helemaal geen zin en de toekomstbestendigheid van dergelijke gebouwen hebben geen tweede leven. Ook de herbestemming van de huidige locatie dient daarbij in oogschouw te worden genomen.

Gemeente heeft met initiatiefnemer anterieure afspraken gemaakt met betrekking tot kosten. Welke financiële middelen worden ter beschikking gesteld aan bovenwijkse voorzieningen?

Veiligheid:

Het aantrekken van bezoekers die mogelijk overlast kunnen veroorzaken en gevoel van onveiligheid geven in een kindvriendelijke wijk kan het gevolg worden van de verplaatsing van de Bocht naar het terrein van Kompaan. Het terrein van Kompaan is op vele plekken dag en nacht toegankelijk voor eenieder en het is niet ondenkbaar dat bezoekers voor de cliënten van de Bocht hier gebruik van zullen maken.

Tijdens de informatieavond werd aangegeven dat het gebouw veilig is voor in- en uitbraak naar het Kompaan terrein en er nachtbewaking is op het terrein. Voor de woonwijk met gezinnen en jonge kinderen zijn en worden geen voorzieningen opgenomen en getroffen. De woonwijk is niet voorbereid op situaties waarbij ongewenste bezoekers een bezoek brengen aan de Bocht. Meer dan drie maal per jaar komt er politie te pas op de huidige locatie van de Bocht!

Onder deze cliënten bevinden zich daarnaast ook drugsverslaafden, hetgeen op een terrein waar ook kinderen zich bevinden niet echt wenselijk is. Een hekwerk van 2,5 meter hoogte houdt dat niet tegen. Ook door de inmiddels aanwezige alleenstaande minderjarige asielzoekers zijn de activiteiten op het terrein verruimd, zonder bekendmaking in de directe woonomgeving, waardoor andere invullingen gecreeerd zijn en kunnen worden met de onderhavige bestemmingsplanwijzigingsverzoek.

Overlastaspecten: Indien de bouwactiviteiten op deze locatie tot stand komen is goed omgevingsmanagement van uiterst belang. De wijk is zojuist verlost van een ontstaansperiode van 7 jaren (met bouwoverlast). Een bouw met een verwachte bouwtijd van 2 jaar draagt niet bij aan het eindelijk tot rust komen van een wijk.

Het college moet zich afvragen waarom een dergelijke opvang niet op de bestaande locatie kan blijven met een grondige renovatie. Pak daarbij ook eerst de huidige problematiek op i.p.v. extra problemen op te zoeken door de komst van de Bocht naar een nog 'veilige' woonwijk. De entree van de Boschkens wordt daarbij nadrukkelijk aangetast en het zicht op mooie natuurwaarde zal verdwijnen. Hiervoor in de plaats komt een groot gebouw en een parkeerplaats als entree!

Graag worden wij in de gelegenheid gesteld om de punten nader toe te lichten.

Tevens houden wij ons voorbehouden om genoemde punten/zienswijzen nader aan te vullen.

Met vriendelijke groet,
Namens bewoners van de Sporenring te Goirle

