



Heemkundige kring "De Vyer Heertganghen"  
Nieuwe Rielseweg 41-43  
5051 PD Goirle  
Tel. 013 - 534 89 72



Aan de Gemeente Goirle  
Oranjeplein 1, GOIRLE  
t.a.v. de heer Jeroen Ludwig  
Aan de Woningstichting Leystromen  
Julianastraat 51, RIJEN  
t.a.v. dhr. H. van de Wildenberg

Goirle, 4 december 2016

Onderwerp: *zienswijze Nieuwbouw hoek Kloosterstraat/Thomas van Diessenstraat Goirle*

Lectori Salutem!

Afgelopen maand november verscheen in Goirle het boek **Kijk op Goirle** van de heren historici Frank en Jef van Gils, met als ondertitel: *Hoe een dorp van aanzicht veranderde*. Het boek brengt in 150 foto's - 75 oude beelden en 75 nieuwe foto's - de verandering van het dorp Goirle tussen 1900 en 2015 in beeld. Goirle veranderde natuurlijk, verbeterde in veel opzichten zelfs. Maar wat het boek vooral laat zien, is niet dat enkele monumentale panden verdwenen zijn (de oude pastorie en de villa van Hendrik van Puijenbroek aan de Bergstraat). Nee, het zijn met name de al te rigoureuze veranderingen die blijkbaar zo kenmerkend zijn voor de stormachtige groei van Goirle. Zo verdwenen hele straatwanden aan de Bergstraat, de Nieuwstraat en de Van Hogendorpstraat en werden hele straathelften omgegooid (Groeneweg en de zuidzijde van de Kalverstraat), en grote stukken aan de Tilburgseweg en de Kloosterstraat werden eenvoudigweg omgelegd... Daarnaast verdween ook nog een typisch historisch relict, de driehoekige *plaetse* vooraan de Bergstraat t.h.v. het oude café Mozes...

Moeten wij hier niet iets van leren?

Goirle, in het bijzonder de Gemeente Goirle en ook de Heemkundige Kring De Vyer Heertganghen krijgen een paar ongenadige vegen uit de pan in dit boekje. Hadden zij niet beter op moeten letten? Want weg is weg... Maar beter laat dan nooit.... Want zie wat er heden dreigt te gebeuren.

Ik kreeg onlangs het plan onder ogen van de geplande nieuwbouw door Leystromen op de hoek van de Kloosterstraat en de Thomas van Diessenstraat. Waar nu nog twee burgerwoningen van twee verdiepingen (in bouwvallige staat) staan, daar verschijnt straks - als het doorgaat - een megalomane kazerne voor kleinschalig wonen voor meervoudig beperkten.

Het getekende plan doet zeer aan mijn ogen. Wat gaat hier nu toch verrijzen? Een megagroot blok steen van liefst 8 m. hoog, met aan de Thomas van Diessenstraat een lang gebouw met de uitstraling van een fabriek van 35 m. lengte. En aan de achterzijde, pal op de perceelsgrens met het romantische Huize Stella, daar verrijst een blinde muur van meer dan 50 m<sup>2</sup> muurvlak. Als het al mag volgens de normen - immers het bestaande huis staat ook op de perceelsgrens - dan nog is het ab-normaal om zo hoog pal naast deze villa een dergelijke blindmuur te bouwen.



Heemkundige kring "De Vyer Heertganghen"  
Nieuwe Rielseweg 41-43  
5051 PD Goirle  
Tel. 013 - 534 89 72

Ik maak mij zorgen over zulke ontwikkelingen, een dergelijk megalomaan gebouw past niet in ons dorp. Waarom zo hoog, waarom zo pal op de perceelsgrens? In de schaduw van dit grote gebouw zal het donker zijn in de tuin van Huize Stella, aardedonker, en er zal niet veel meer groeien.... Wat kan het je schelen als burenen? Je hebt je rechten en geld genoeg.... Maar een sociaal iemand kan dat wel iets schelen!

Een rustieke hoek midden in Goirle verandert in een mastodont. Straatbeelden en zichtlijnen zijn weg... Schuin tegenover deze hoek, wordt de oude eenvoudige muur rondom *Casa di Renzo* met alle mogelijke moeite in stand gehouden, en hier verrijst een bunker van 8 m. hoog. Moet dat nou? Nee, dat moet niet! Kleinschalig wonen in een mastodont... Het klinkt niet alleen bespottelijk, het is het ook! Ik vind het een megalomaan plan en vind het niet passen in de kern van Goirle, notabene aan het plein dat eens ons dorpsplein moet worden.

Ik doe een beroep op uw wijsheid om dit plan ten dele te laten veranderen tot een plan dat recht doet aan ons sociaal dorp Goirle van 22.000 inwoners! Het is hier geen Rotterdam of Almere-city...

Hoogachtend,

Jan A.M. van Eijck ,voorzitter Heemkundige kring De Vyer Heertganghen Goirle



Gemeenteraad van Goirle  
Postbus 17  
5050 AA GOIRLE

Tevens per e-mail: info@goirle.nl

Amsterdam, 5 december 2016

Inzake : **Gemeenteraad van Goirle**  
Uw kenmerk : Ontwerpbestemmingsplan "Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat"  
E-mail : bonnet@suezadvocaten.nl

**ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "THOMAS VAN DIESSENSTRAAT-KLOOSTERSTRAAT"**

Geachte dames en heren,

Namens cliënt, **[redacted]** wonende te (5051 RD) Goirle **aan de Kloosterstraat** die voor deze zaak woonplaats kiest te (1016 CE) Amsterdam aan de Herengracht 320, ten kantore van Suez Advocaten, van welk kantoor ondergetekende als zijn advocaat en gemachtigde optreedt, doe ik u hierbij een zienswijze toekomen op het ontwerpbestemmingsplan "Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat" (hierna: ontwerpbestemmingsplan) welk plan van 27 oktober 2016 tot en met 7 december 2016 ter inzage ligt. Een afschrift van de publicatie in de Staatscourant wordt overgelegd als bijlage 1.

***Inleiding***

Cliënt is eigenaar en bewoner van het pand Kloosterstraat **[redacted]** (Villa Stella). Het pand is aangewezen als rijksmonument.

Op 5 april 2016 heeft een medewerker van Woonstichting Leystromen cliënt geïnformeerd over de bouwplannen voor het perceel gelegen naast dat van cliënt op de hoek Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat. Deze bouwplannen voorzien in de bouw van een wooncomplex bestaande uit 18 appartementen voor jongeren met een beperking. Ten behoeve van de bouwplannen is het thans voorliggende ontwerpplan vastgesteld.

In de huidige situatie is sprake van een grotendeels onbebouwde situatie. Op het perceel van circa 1.400 m2 liggen twee voormalige arbeiderswoningen georiënteerd op de Kloosterstraat. Het overige deel is tuin.

In de toekomstige situatie wordt cliënt geconfronteerd met een bouwvlak ten noorden en deels ten westen van zijn monumentale woning waarbinnen een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan.

Het plangebied grenst in het zuiden circa 26 meter aan het perceel van cliënt, waarvan het over een lengte van circa 10 meter circa 3 meter terugspringt ten opzichte van de perceelsgrens. Het bouwvlak ligt op een afstand van circa 3 meter van de Kloosterstraat, zodat het bouwvlak in het zuiden over een lengte van circa 13 meter grenst aan het perceel van cliënt. Het plangebied grenst in het westen circa 19 meter aan het perceel van cliënt, waarvan circa 6 meter tevens de grens van het bouwvlak is. Over een lengte van circa 13 meter grenst aan het perceel van cliënt tevens een gebied waarbinnen uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

Cliënt kan zich met deze toekomstige situatie niet verenigen en heeft daarom tijdig een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan (bijlage 2).

Deze inspraakreactie is niet overgenomen en heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Cliënt kan zich daarom ook met het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan niet verenigen en voert daartoe het volgende aan.

### ***Zienswijze***

Ik zal hierna stapsgewijs ingaan op de beoordeling door het college van de inspraakreactie van cliënt zoals vermeld in het eindverslag van 27 september 2016 (bijlage 3).

### **Uitgangspunt intensivering van het ruimtegebruik in het centrumgebied**

Het college hecht aan intensivering van het ruimtegebruik in het centrumgebied, onder meer door inbreiding en door op compacte wijze te bouwen. De bouwplannen passen in dit uitgangspunt, aldus het college.

Cliënt kan het college hierin niet volgen. Verwezen wordt naar de plantoelichting, waarin duidelijk staat aangegeven dat volgens het door uw raad vastgestelde beleidsdocument "Toekomstvisie gemeente Goirle 2020" het begrip "groen" een van de kernbegrippen is in de gemeente Goirle. De gemeente Goirle wordt gekenmerkt door het dorpse en landschappelijke karakter gelegen in het groen, aldus het beleidsdocument. Bouwplannen van een omvang als de onderhavige passen hier niet in.

### **Adviezen Rijksdienst voor de Monumentenzorg en RACM**

In zijn inspraakreactie heeft cliënt verwezen naar het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg van 6 juli 2006 opgesteld in het kader van een eerdere discussie over bouwplannen op het perceel Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat. Dit advies was voor het college destijds aanleiding geen verdere medewerking te verlenen aan het realiseren van die bouwplannen.



Het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is helder en luidt als volgt:

*"Huize Stella is architectuurhistorisch van belang wegens de gaafheid van het exterieur en interieur en de architectuurhistorische, typologische en functionele zeldzaamheid. In de bestaande situatie is aan weerszijden van Huize Stella relatief kleinschalige bebouwing gesitueerd en is de villa enigszins teruggelegen van de weg. Deze ligging benadrukt het vanuit architectuurhistorisch oogpunt bijzonder en vanuit stedenbouwkundig oogpunt statig karakter van de villa.*

*Hoewel de kenmerkende terugliggende situering blijft behouden, is de nieuwbouw niet alleen in de perceelsgrens en daarmee op slechts geringe afstand van Huize Stella gesitueerd, maar is ze ook zodanig hoog en volumineus, dat de villa lijkt te worden verdrongen en dat monumentale uitstraling ervan in de verdrinking raakt.*

*Ik heb begrip voor een vergroting van het bouwvolume ten opzichte van de bestaande situatie maar door de situering en de hoogte, ontstaat in het huidig plan een bouwmassa die de monumentale waarde, maar ook de belevingswaarde van Huize Stella aantast/verstoort.*

*Ik wil adviseren om het appartementencomplex althans ter hoogte van de villa meer uit de perceelsgrens te situeren, zodat de vrije ligging van het rijksmonument blijft behouden en om de bouwhoogte ter hoogte van de villa te beperken tot die van de villa zelf."*

Bij brief van 12 maart 2007 heeft de opvolger van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM), vervolgens aangegeven dat het erom gaat de nieuwbouw zodanig te ontwerpen en te situeren dat het aspect van "vrije ligging" van de villa in stand blijft. Dit kan door nieuwbouw op gepaste afstand van de villa te plaatsen en de hoogte van de nieuwbouw te beperken. Ook de architectuur van de nieuwbouw of het verder terugbrengen van de rooilijn van de nieuwbouw zal daarin een rol kunnen spelen, aldus de RACM.

Het onderhavige ontwerpplan is volgens het college opgesteld met inachtneming van het advies van de RACM, waarbij de bouwhoogte is verlaagd, de bebouwing deels verder van de perceelsgrens is gesitueerd, de rooilijn is teruggelegd en rekening is gehouden met de architectuur.

Weliswaar is de maximale bouwhoogte volgens de verbeelding verlaagd naar 9 meter, maar het plangebied grenst in het zuiden nog steeds circa 26 meter aan het perceel van cliënt, waarvan het over een lengte van circa 10 meter circa 3 meter terugspringt ten opzichte van de perceelsgrens. In het westen grenst het plangebied circa 19 meter aan het perceel van cliënt. Daarbij grenst het bouwvlak in het zuiden over een lengte van circa 13 meter aan het perceel van cliënt en in het westen circa 6 meter. Kortom, plangebied en bouwvlak zijn voor het overgrote deel nog steeds gesitueerd op de perceelsgrens. Hiermee wordt dus geenszins tegemoet gekomen aan het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg als ook het advies van de RACM om de nieuwbouw op gepaste afstand van de villa te plaatsen en zo het aspect van "vrije ligging" van de villa in stand te houden.



Daarbij komt, dat volgens de in de regels opgenomen algemene afwijkingsregels (artikel 10) het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van de voorgeschreven maten voor de bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken. Voorts kan het bevoegd gezag volgens de algemene wijzigingsregels (artikel 11) bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en aanduidingen wijzigen.

U begrijpt dat deze regels het college dusdanig veel vrijheid geven, dat cliënt in de toekomst zomaar kan worden geconfronteerd met een bouwhoogte hoger dan 9 meter en met een bouwvlak volledig gesitueerd op de perceelsgrens. Dit is onwenselijk en levert strijd op met de rechtszekerheid.

#### Welstands- en monumentencommissie

Het bouwplan is ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie uitgebreid met een monumentendeskundige. Deze commissie heeft waardering voor de opzet van het ontwerp, zelfs voor de massaverhoging aan de voorkant van het plan, aldus het college. De positie van dit plan naast Villa Stella wordt goed voorstelbaar gevonden.

Allereerst merkt cliënt op dat hij niet over het advies van de welstandscommissie beschikt. Het advies zit niet als bijlage bij de plantoelichting hetgeen wel voor de hand zou hebben gelegen, met name nu het hier een rijksmonument betreft. Cliënt kan in dit stadium dan ook niet anders dan volstaan met de opmerking dat "waardering hebben voor" en "goed voorstelbaar" wel erg mager overkomt als motivering voor de welstandsaspecten van een bouwplan als de onderhavige. Zeker, gezien de adviezen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en de RACM.

#### Onevenredige belangenafweging

Het college erkent dat het woon- en leefklimaat van cliënt door het te bouwen wooncomplex zal worden aangetast. De gemeenteraad kan echter na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen, aldus het college.

Voorop staat, dat cliënt reeds eerder heeft aangegeven te willen streven naar een plan dat zich positief verdraagt tot zijn monumentale woning en de locatie. Met het thans voorliggende plan wordt hieraan niet voldaan.

Naar de mening van cliënt is dan ook sprake van een onevenredige belangenafweging. Het woongenot van cliënt wordt in ernstige mate aangetast. Niet valt in te zien, dat de belangen van Woonstichting Leystromen zwaarder dienen te wegen dan de belangen van cliënt. Het college heeft dit ook niet duidelijk gemaakt.

#### Aantasting woon- en leefklimaat

##### *Vrij uitzicht en privacy*

Cliënt vreest voor zijn vrije uitzicht als direct naast zijn perceel een wooncomplex bestaande uit twee bouwlagen en met een bouwhoogte van 9 meter wordt gebouwd. Vanuit de tuin is het zicht op het kloostergebouw al meer dan een eeuw bepalend geweest. Door de nieuwbouw zal dit uitzicht volledig verdwijnen.



Dit wordt door hem ervaren als een aanmerkelijke verslechtering van zijn woon- en leefklimaat. Gelet op het feit dat het bouwvlak aan zowel de noord- als de westzijde van zijn perceel op de perceelsgrens is gesitueerd, zal er direct inkijk ontstaan in de woning en op het terras en de tuin. Dit heeft tevens een ingrijpende aantasting van de privacy tot gevolg.

Volgens het college heeft niemand recht op blijvend vrij uitzicht. Het college doelt daarmee waarschijnlijk op vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Echter, deze jurisprudentie heeft met name betrekking op dicht verstedelijkt gebied. Cliënt woont in een gebied dat volgens de gemeentelijke beleidsdocumenten wordt gekenmerkt door het dorpse en landschappelijke karakter gelegen in het groen. Dit groene aspect wordt nog eens benadrukt door het tuinontwerp van architect E. Lens hetgeen bijdraagt aan de kwaliteit van de woonomgeving. Zoals reeds aangegeven valt niet in te zien waarom de belangen van Woonstichting Leystromen zwaarder moeten wegen in deze dan de belangen van cliënt.

Woonstichting Leystromen is bereid om de ramen in het wooncomplex, die uitkijken op het perceel van cliënt in matglas uit te voeren en daarover een overeenkomst te sluiten om een en ander privaatrechtelijk te waarborgen. Dit neemt niet weg, dat sprake blijft van aantasting van het woon- en leefklimaat.

#### *Groenvoorziening*

De bouwplannen betekenen niet alleen een dramatische aantasting van het tuinontwerp van architect Lens, maar leiden tevens tot een kaalslag. Immers, de groene begrenzing van het perceel van cliënt zal langs de hele noord- en westzijde moeten verdwijnen ten behoeve van de bouwwerkzaamheden en nooit meer terugkomen. Het betreft hier een beukenhaag alsmede enkele bomen en struiken met een totale lengte van ongeveer 35 meter.

Woonstichting Leystromen heeft aangeboden de schade ten gevolge van de bouwwerkzaamheden te vergoeden. Op voorhand is echter duidelijk dat handhaving van het groen en daarmee het tuinontwerp van architect Lens niet mogelijk zal zijn. Ook dit beschouwt cliënt als een forse aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

#### Bezinning

Naar de mogelijke schaduw hinder door de voorziene uitbreiding is een bezonningsstudie verricht. Uit deze studie valt volgens het college af te leiden dat in het voor- en najaar vanaf 18.00 uur en in de zomer vanaf 18.00 uur op het perceel van cliënt aan de achterzijde van het pand extra schaduwwerking ontstaat als gevolg van de in het plan voorziene bebouwing. Desondanks is het college van oordeel dat geen onaanvaardbare situatie zal ontstaan met betrekking tot de bezinning.

Allereerst merkt cliënt op dat uit dit onderzoek geenszins conclusies kunnen worden getrokken. Het onderzoek bestaat uit een aantal afbeeldingen met bomen en zonder bomen, maar daaruit valt niet af te leiden op welke data en tijdstippen deze afbeeldingen betrekking hebben. Kortom, het is cliënt volstrekt onduidelijk hoe het college aan zijn conclusies komt. Aan het onderzoek kan dan ook niet de waarde worden gehecht, die het college daaraan geeft.



Cliënt blijft dan ook bij zijn standpunt, dat het bouwplan zeker zal zorgen voor een forse schaduwtoename ten opzichte van de huidige situatie met alle gevolgen van dien voor de lichtinval in de woning. Immers, ieder uurtje zon en daarmee de lichtinval in huis is een verrijking. Voor cliënt betekent dit een onaanvaardbare aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

#### Waardedaling woning

Voorts vreest cliënt voor een waardedaling van zijn woning. Deze schade had hij niet kunnen voorzien nu het betreffende perceel volgens het vigerende bestemmingsplan grotendeels de bestemming "Tuin" heeft. Cliënt wordt dan ook onevenredig in zijn belangen geschaad.

Tevens ziet cliënt de waarde van zijn woning afnemen door de negatieve uitstraling die zijn perceel zal krijgen door een wooncomplex van een dergelijke omvang direct gesitueerd op zijn perceelsgrens. Hij zal hierdoor schade leiden bij de verkoop van zijn woning dan wel zijn woning onverkoopbaar maken. Dit is reeds zichtbaar door het feit dat het aantal bezichtigingen sinds het bekend worden van de bouwplannen sterk is gereduceerd naar nul.

#### Vrees voor schade aan woning/overlast bouwactiviteiten

De woning van cliënt is zoals gezegd een rijksmonument. Cliënt is gelet op de leeftijd van het pand bang voor scheurvorming als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Hij acht de kans daarop zeer groot hetgeen onherstelbare schade aan zijn woning tot gevolg zal hebben.

Cliënt wil dan ook graag van u vernemen welke maatregelen worden genomen om te voorkomen dat er schade aan zijn woning/perceel ontstaat. Een nulmeting voorafgaand aan de werkzaamheden acht hij in dit kader in ieder geval op zijn plaats.

Voorts zullen de bouwactiviteiten gedurende de hele zomer voor de nodige overlast zorgen, zoals het aan- en afrijden van vrachtwagen, geluidsoverlast, etc. Cliënt zal hierdoor niet meer ongestoord in zijn tuin kunnen zitten.

Overigens behoudt cliënt zich het recht voor om bij gelegenheid planschade te claimen.

#### Ontbreken noodzaak

Tot slot blijkt niet van het bestaan van een strikte noodzaak tot het bouwen van een wooncomplex met maximaal 18 woningen. Het aantal woningen kan naar de mening van cliënt dan ook gemakkelijk worden gereduceerd, zodanig dat een minder volumieus bouwwerk ontstaat. In dat geval kan worden gebouwd een stuk van de perceelsgrens af, waardoor zowel de adviezen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg als de RACM worden gerespecteerd alsmede aan de belangen van cliënt tegemoet wordt gekomen.



**Concluderend**

Op grond van het vorenstaande is cliënt van mening dat in het ontwerpingsplan geen althans onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen. Het ontwerpingsplan is derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening evenals met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder begrepen het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb) en het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb).

Namens cliënt verzoek ik u dan ook vriendelijk, doch dringend het ontwerpingsplan zodanig te wijzigen dat aan deze zienswijze tegemoet wordt gekomen.

Met vriendelijke groet,



Sabine Bonnet  
Advocaat



# STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

bijlage 1

Nr. 56207

26 oktober

2016

## Ontwerp-bestemmingsplan "Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat" (Goirle)

gemeente  
**goirle**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle maakt bekend, dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 27 oktober 2016 het ontwerp-bestemmingsplan "Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat" (NL.IMRO.0785.BP2016003Kloosters-ow01) gedurende zes weken (tot en met 7 december 2016) voor een ieder ter inzage ligt.

### Doel, ligging en begrenzing

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 18 appartementen op het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie B, nummers 6078 (gedeeltelijk) en 6963, plaatselijk bekend hoek Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat te Goirle. Voor de exacte omvang en ligging van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding (plankaart).

### Ter visie en reageren

Het ontwerp-bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp liggen gedurende bovengenoemde termijn ter inzage, op werkdagen van 9.00 tot 12.30, uur in de hal van het gemeentehuis, Oranjeplein 1 te Goirle en kan dan, of na afspraak, worden ingezien.

Het plan is ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website: <https://www.goirle.nl> en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder over het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad van Goirle, naar keuze, op de volgende wijze:

- schriftelijk (adres: gemeenteraad van Goirle, postbus 17, 5050 AA Goirle), of
- mondeling, na afspraak met de behandelend ambtenaar (telefoon 013 - 5310 658).

*Goirle, 26 oktober 2016  
het college van burgemeester en wethouders  
Michel Tromp Mark van Stappershoef  
gemeentesecretaris burgemeester*



onderwerp: inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan "Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat"

Aan het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle

Goirle, 18 juli 2016

Geacht college,

Hierbij wil ik graag, namens mijn cliënt, **[naam]**, eigenaar en bewoner van het pand Kloosterstraat 12, beter bekend als Villa Stella, reageren op het in het kader van de inspraakprocedure ter inzage liggend voorontwerp bestemmingsplan "Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat".

Op 5 april j.l. is de **[naam]** voor het eerst door een medewerker van Woonstichting Leystromen geïnformeerd over de bouwplannen voor de hoek Kloosterstraat-Thomas van Diessenstraat, grenzend aan zijn woning. Naar aanleiding van dat overleg heeft hij kanttekeningen en bezwaren tegen het plan per brief bij de woningstichting onder de aandacht gebracht. Naar nu blijkt is in het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan op geen enkele wijze rekening gehouden met deze bezwaren, zoals verwoord in de genoemde brief.

In het licht van de eerdere discussie over bouwplannen op deze locatie in het jaar 2006/2007, zult u de bijzondere belangstelling van de **[naam]** voor deze nieuwe plannen begrijpen. In die tijd was met name het advies van de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg, nu Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, voor uw college aanleiding het bouwplan niet door te zetten. Hieronder het meest relevante citaat uit het toenmalig advies.

Huize Stella is architectuurhistorisch van belang wegens de gaafheid van het exterieur en interieur en de architectuurhistorische, typologische en functionele zeldzaamheid. In de bestaande situatie is aan weerszijden van Huize Stella relatief kleinschalige bebouwing gesitueerd en is de villa enigszins teruggelegen van de weg. Deze ligging benadrukt het vanuit architectuurhistorisch oogpunt bijzonder en vanuit stedenbouwkundig oogpunt statig karakter van de villa.

Hoewel de kenmerkende terugliggende situering blijft behouden, is de nieuwbouw niet alleen in de perceelsgrens en daarmee op slechts geringe afstand van Huize Stella gesitueerd maar is ze ook zodanig hoog en volumineus, dat de villa lijkt te worden verdrongen en dat monumentale uitstraling ervan in de verdrinking raakt.

Ik heb begrip voor een vergroting van het bouwvolume ten opzichte van de bestaande situatie maar door de situering en de hoogte, ontstaat in het huidige plan een bouwmassa die de monumentale waarde maar ook de belevingswaarde van Huize Stella aantast / verstoort.

Ik wil adviseren om het appartementencomplex althans ter hoogte van de villa meer uit de perceelsgrens te situeren, zodat de vrije ligging van het rijksmonument blijft behouden of om de bouwhoogte ter hoogte van de villa te beperken tot die van de villa zelf.

Naar de mening van mijn cliënt blijft dit advies onverkort actueel. Weliswaar is de bouwhoogte van het nieuwe plan aangepast, het gestelde in het advies over de situering van het bouwplan ten opzichte van de perceelgrens blijft aan de orde. Het nieuwe plan volgt aan de noord- en westzijde de perceelgrens van het eigendom van [redacted], met alle negatieve gevolgen van dien.

Ik beseef dat de adviesrol van genoemde rijksdienst is gewijzigd en dat er door initiatiefnemer contact is geweest met het Monumentenhuis Brabant. Van belang is echter dat de inhoudelijke argumenten om tegen het plan te zijn in de huidige vorm en situering, onverkort van kracht blijven. Ik ga ervan uit dat de gemeentelijke Welstand- en Monumentencommissie ook in die zin kritisch naar het nu voorliggende voorontwerp én het bouwplan zal kijken.

Het is zeker niet de opzet van mijn cliënt een bouwplan hoe dan ook tegen te houden, het is wel de bedoeling uiteindelijk te streven naar een plan dat zich positief verdraagt tot zijn monumentale woning en de locatie.

Over het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan en het daaronder liggende bouwplan wil ik graag op voorhand de volgende opmerkingen maken:

- Zowel aan de noord- als aan de westzijde staat het bouwblok op de perceelgrens, hetgeen inhoudt dat de groene begrenzing van het perceel van cliënt aan die zijden geheel zal verdwijnen en ook nooit meer terug kan komen. Niet alleen de groenvoorziening op de grond van de Woonstichting zal moeten verdwijnen, maar ook de beplanting op zijn eigen terrein. Langs de hele west- en noordzijde van de tuin staan op zijn grond een beukenhaag alsmede enkele bomen en struiken. Deze totale beplanting (met een totale lengte van ongeveer 35 meter) zal moeten verdwijnen ten behoeve van metselwerkzaamheden en stelgebouw. Het betreft hier niet alleen een kaalslag maar ook een dramatische aantasting van het tuinontwerp van architect E. Lens. De Woonstichting geeft aan de gevolgen voor het groen van het bouwen op de perceelgrens nader te zullen bekijken, op voorhand is duidelijk dat handhaving van dit groen niet mogelijk zal zijn.  
U zult begrijpen dat mijn cliënt dit beschouwt als een forse vermindering van het woongenot, in het bijzonder het waardevolle groene karakter van de tuin rondom zijn pand.
- De wijze waarop de bebouwing op de perceelgrens is gesitueerd en georiënteerd, houdt voor de heer [redacted] in dat vanuit diverse binnen- en buitenruimten op de eerste en hogere verdiepingen inklik in zijn tuin en delen van zijn woning mogelijk is. Hij acht dit een forse inbreuk op zijn privacy. Het aanbrengen van zogenaamd 'melkglas' in de betreffende raamvlakken, zoals de Woonstichting suggereert is planologisch niet afdwingbaar, dus biedt mijn cliënt geen zekerheid dat het structureel wordt opgelost.
- Vanuit de tuin is het zicht op het kloostergebouw al meer dan een eeuw bepalend geweest. Door de nieuwbouw aan de noordzijde zal dit uitzicht volledig verdwijnen. De opmerking van de Woonstichting dat er in de nieuwe situatie ook niet meer vanuit het 'klooster' inklik kan plaatsvinden, is in deze geen argument.
- Het geplande 7 meter hoge gebouw op de noordwesthoek zal de bezonning op het avondterras aanzienlijk verstoren dan wel laten verdwijnen. De Woonstichting kondigt in haar reactie op de brief van mijn cliënt een bezonningstudie aan. Ik wacht graag de resultaten daarvan af en kom daar indien nodig verder in de procedure nog op terug.
- Er is blijkbaar door de opdrachtgever en de architect gezocht naar een maximaal rendement van het kavel met zoveel mogelijk wooneenheden. Het zou mijns inziens beter zijn geweest





Rozenoord Advies  
t.a.v. de heer Ir. J. Smeulders  
Vliertstraat 20  
5261 EL Vught

<b>Kenmerk</b>	<b>Uw brief van</b> 18 juli 2016	<b>Zaaknummer</b> 2016-004626	<b>Verzenddatum</b> 6 oktober 2016
<b>Onderwerp</b> Inspraakreactie bestemmingsplan	<b>Behandeld door</b> Jeroen Ludwig Tel (013) 5310 658	<b>Afschrift aan</b>	<b>Bijlage(n)</b> 1

Geachte heer Smeulders

Het voorontwerpbestemmingsplan "Thomas van Dlessenstraat-Kloosterstraat" heeft ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegen van 30 juni tot en met 20 juli 2016. Bij brief van 18 juli 2016 heeft u namens de [redacted], Kloosterstraat 12 te Goirle, over dit bestemmingsplan een inspraakreactie naar voren gebracht.

Uw inspraakreactie hebben wij niet overgenomen. In deze brief gaan wij daar verder op in en geven wij aan hoe de verdere procedure is.

**Beoordeling van de zienswijze.**

Van de gevolgde inspraakprocedure is een eindverslag opgesteld, waarin uw inspraakreactie samengevat is weergegeven en gemotiveerd beoordeeld. Voor de beoordeling van uw inspraakreactie verwijzen wij korthedshalve naar bijgevoegd eindverslag. Volledigheidshalve wijzen wij er nog op dat uw inspraakreactie weliswaar niet door ons wordt gedeeld maar dat de op grond van de verveelding (plankaart) toegestane maximale bouwhoogte wel is aangepast.

**Verdere procedure.**

De volgende stap is dat een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Dit zal vooraf bekend worden gemaakt door middel van een publicatie in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang", in de "Staatscourant" en op de gemeentelijke website. In die publicatie kunt u dan lezen welke mogelijkheden voor u open staan om, indien u dat wenst, op het ontwerp-bestemmingsplan te reageren. Aangezien u van ons geen afzonderlijk bericht ontvangt, adviseren wij u om voornoemde bekendmaking goed in de gaten te houden.

Correspondentieadres | Postbus 17 | 5050 AA Goirle | (013) 5310 610 | info@goirle.nl  
Bezoekadres | Gemeentehuis Goirle | Oranjesplein 1 | www.goirle.nl  
IBAN-nummer | NL86 BNGH 02 85 00 28 48

als er vooraf overleg zou zijn geweest over de wensen van de aan- en omwonenden en ideeën omtrent de aanvaardbaarheid van een plan.

Concluderend en in de geest van het aangehaald advies van de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg wil ik graag het slot van het advies nog eens aanhalen, waarmee deels tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren van mijn cliënt, het meer (ongeveer 2 meter) uit de perceelgrens situeren van het bouwplan.

Gezien de aard en inhoud van de bezwaren van cliënt tegen het bouwplan zou ik graag in overleg treden met uw college over de opzet van het voorontwerp bestemmingsplan en de wijze waarop dit kan worden bijgesteld tot een voor alle betrokkenen aanvaardbaar plan. Daarmee kunnen hopelijk ook lange zienswijze-procedures worden voorkomen.

In afwachting van uw reactie en met behoud van rechten, verblijf ik,

met vriendelijke groet

Ir. J. Smeulders

Roozenoord Advies, Vught



Bladnummer  
2 van 2

Zaaknummer  
2016-004626

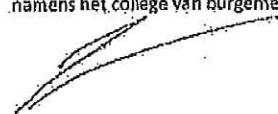
Datum  
6 oktober 2016



Heeft u nog vragen?

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben aarzelt u dan niet om contact op te nemen met onze bovengenoemde medewerker.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van burgemeester en wethouders,



Janké Bolt  
afdelingshoofd Ontwikkeling

### 3. Overzicht van de gevolgde procedure.

#### 3.1. Algemeen.

Artikel 150 van de Gemeentewet draagt de gemeenteraad op een Inspraakverordening vast te stellen, waarin regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. Deze verordening is de door de gemeenteraad van Gorle op 20 december 2005 vastgestelde "Inspraakverordening Gorle" (hierna te noemen: de inspraakverordening). Ten aanzien van bestemmingsplannen is op 14 december 2010 door de gemeenteraad besloten inspraak te verlenen. Tevens is een inspraakprocedure vastgesteld (zie paragraaf 1.4. *Inspraakprocedure*). Conform artikel 5 van de inspraakverordening van de gemeente Gorle, dienen burgemeester en wethouders ter afronding van de inspraak een eindverslag op te maken. Voorliggend stuk behelst dit verslag en bestaat, zoals voorgeschreven in artikel 5, tweede lid, onder a, b, en c, van de inspraakverordening, uit een overzicht van de gevolgde procedure en, indien van toepassing, een weergave van de zienswijze(n) die tijdens de inspraaktermijn naar voren zijn gebracht en een reactie op deze zienswijze(n).

#### 3.2. Object van inspraak

Object van inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan "Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat".

#### 3.3. Subject van inspraak

Inspraak is verleend aan ingezetenen van de gemeente Gorle en belanghebbenden.

#### 3.4. Inspraakprocedure

De wijze waarop inspraak wordt gegeven is geregeld in de inspraakverordening. Artikel 4, tweede lid, van de inspraakverordening bepaalt dat ons college voor één of meer beleidsvoornemens een andere inspraakprocedure kan vaststellen, waarbij kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4, eerste lid, van de inspraakverordening (waarin een standaardprocedure is opgenomen).

Van deze mogelijkheid is op 14 december 2010 gebruik gemaakt, waarbij de volgende inspraakprocedure is vastgesteld.

1. Burgemeester en wethouders leggen het voorontwerpbestemmingsplan, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan, ter inzage.
2. Voorafgaand aan de terinzagelegging geven burgemeester en wethouders in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.
3. In de kennisgeving als bedoeld onder 2, wordt vermeldt:
  - waar en wanneer de stukken ter inzage liggen;
  - wie in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen naar voren brengen en
  - op welke wijze dat kan geschieden.



4. Insprekers kunnen bij burgemeester en wethouders schriftelijk een zienswijze omtrent het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.
5. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen bedraagt drie weken. De termijn vangt aan met de dag, waarop het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De artikelen 6:8 en 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling daarvan hebben gedurende drie weken, van 30 juni 2016 tot en met 20 juli 2016, ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven op de gemeentelijke website, in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirle's Belang" van 29 juni 2016, alsmede op de in de gemeente gebruikelijke wijze door middel van aankondiging van de bekendmaking op het gemeentelijke publicatiebord. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden ingezetenen van de gemeente Goirle en belanghebbenden schriftelijk zienswijzen omtrent het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Goirle.

#### Schriftelijke zienswijzen.

Van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen is een maal gebruik gemaakt. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de NAW( naam, adres woonplaats) gegevens van de inspreker niet opgenomen:

3.	Adviesbureau namens particulier	Bij brief/e-mail van 18 (ontvangen 18) juli 2018
----	---------------------------------	--

#### 1.5. Ontvankelijkheid.

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van de inspraakreactie kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor gestelde termijn van drie weken, bij het college van burgemeester en wethouders naar voren zijn gebracht. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 juni 2016 drie weken ter inzage gelegen. Dit betekent concreet dat 20 juli 2016 (om 24.00 uur) de laatste dag was om omtrent het voorontwerpbestemmingsplan bij ons college een inspraakreactie naar voren te brengen. De ontvangen inspraakreactie is binnen de daarvoor genoemde termijn naar voren gebracht en kan derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

## 2. Samenvatting en beoordeling van de kenbaar gemaakte zienswijzen.

Hieronder wordt de inspraakreactie samengevat en beoordeeld. Dit betekent niet dat die onderdelen van de inspraakreactie die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. De inspraakreactie wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de inspraakreactie volgt de beoordeling. Daar waar hier wordt gesproken over het voorontwerpbestemmingsplan dan wel voorontwerp is daarmee bedoeld het voorontwerpbestemmingsplan "Thomas van Dessenstraat-Kloosterstraat", zoals het ten behoeve van de inspraak ter inzage heeft gelegen. Hierna wordt per inspraakreactie een samenvatting gegeven. Onder *Beoordeling* wordt de inspraakreactie beoordeeld en onder het kopje *Conclusie* is aangegeven of, en zo ja op welke punten, de inspraakreactie al dan niet aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

### 2.1. Nummer 1 (Particulier)

#### *Samenvatting.*

Inspreker is op 5 april 2016 door Woonstichting Leystromen geïnformeerd over de bouwplannen. Naar aanleiding daarvan heeft hij kanttekeningen en bezwaren tegen het plan bij de woonstichting naar voren gebracht. In het voorontwerp is op geen enkele wijze rekening gehouden met deze bezwaren.

In het licht van eerdere bouwplannen voor deze locatie in 2006/2007 was het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg voor het college aanleiding het bouwplan niet door te zetten. Inspreker is van mening dat dit advies onverkort actueel is. Weliswaar is de bouwhoogte van het nieuwe plan aangepast, het gestelde in het advies over de situering ten opzichte van de perceelsgrens blijft aan de orde. Het nieuwe plan volgt aan de noord- en westzijde de perceelsgrens van Insprekers eigendom, met alle negatieve gevolgen van dien. Inspreker realiseert zich dat de adviesrol van genoemde Rijksdienst is gewijzigd en dat er door initiatiefnemer contact is geweest met het Monumentenhuis Brabant. Van belang is echter dat de inhoudelijke argumenten om tegen het plan te zijn in de huidige vorm en situering, onverkort van kracht blijven. Inspreker gaat ervan uit dat de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie ook in die zin kritisch naar het nu voorliggende voorontwerp én het bouwplan zal kijken.

Het is niet Insprekers opzet een bouwplan hoe dan ook tegen te houden, het is wel de bedoeling uiteindelijk te streven naar een plan dat zich positief verdraagt tot zijn monumentale woning en de locatie.

Gelet op het nu voorliggende voorontwerp en het daaronder liggende bouwplan wil Inspreker de volgende opmerkingen maken:

- zowel aan de noord- als westzijde staat het bouwblok op de perceelsgrens, hetgeen betekent dat de groene begrenzing van Insprekers perceel geheel zal verdwijnen en ook nooit meer terug kan komen. Niet alleen de groenvoorziening op de grond van de Woonstichting zal moeten verdwijnen, maar ook de beplanting op Insprekers terrein. Längs de hele west- en noordzijde van de tuin staan een beukenhaag alsmede enkele bomen en struiken. Deze totale beplanting (met een totale lengte van ongeveer 35 meter) zal moeten verdwijnen ten behoeve van de



metselwerkzaamheden en stelgerbouw. Het betreft hier niet alleen een kaalslag, maar ook een dramatische aantasting van het tuinontwerp van architect E. Lens. De Woonstichting geeft aan de gevolgen voor het groen van het bouwen op de perceelsgrens nader te zullen bekijken, op voorhand is duidelijk dat handhaving van dit groen niet mogelijk zal zijn;

- de wijze waarop de bebouwing op de perceelsgrens is gesitueerd en georiënteerd, houdt voor Inspreker in dat vanuit diverse binnen- en buitenruimten op de eerste en hogere verdiepingen inzicht in zijn tuin en delen van zijn woning mogelijk is. Hij acht dit een forse inbreuk op zijn privacy. Het aanbrengen van zogenaamd "melkglas" in de betreffende raamvlakken, zoals de Woonstichting suggereert is planologisch niet afdwingbaar, dus biedt Inspreker geen zekerheid dat het structureel wordt opgelost;
- vanuit de tuin is het zicht op het kloostergebouw al meer dan een eeuw bepalend geweest. Door de nieuwbouw aan de noordzijde zal dit uitzicht volledig verdwijnen. De opmerking van de Woonstichting dat er in de nieuwe situatie ook niet meer vanuit het "klooster" inzicht kan plaatsvinden, is in deze geen argument;
- het geplande 7 meter hoge gebouw op de noordwesthoek zal de bezonning op het avondterras aanzienlijk verstoren dan wel laten verdwijnen. De Woonstichting kondigt in haar reactie op Insprekers brief een bezonningstudie aan,
- er is blijikbaar door de opdrachtgever en de architect gezocht naar een maximaal rendement van het kavel met zoveel mogelijk wooneenheden. Het zou beter zijn geweest als er vooraf overleg zou zijn geweest over de wensen van de aan- en omwonenden en ideeën omtrent de aanvaardbaarheid van een plan.

Concluderend en in de geest van het aangehaalde advies van de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg wil Inspreker graag het slot van het advies nog eens aanhalen, waarmee deels tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren, het meer (ongeveer 2 meter) uit de perceelsgrens situeren van het bouwplan.

**Beoordeling.**

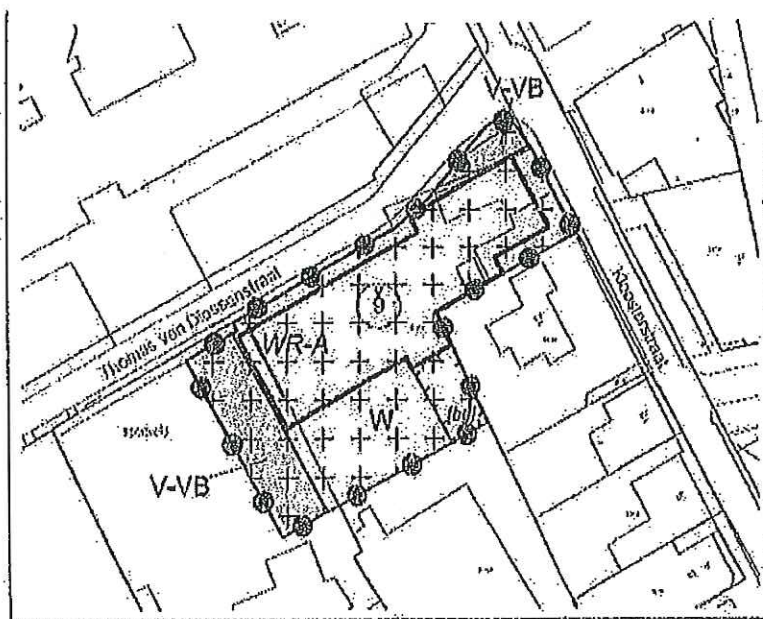
Het voorontwerp voorziet in een planologisch-juridische regeling voor de bouw van een wooncomplex bestaande uit 18 appartementen voor jongeren met een beperking op de hoek van de Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat in de kern Golrle.

Ten noorden en deels ten westen van insprekers woning voorziet het voorontwerp in een bouwvlak waarbinnen een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan.

Het plangebied grenst in het zuiden circa 26 meter aan insprekers perceel, waarvan het over een lengte van circa 10 meter circa 3 meter terugspringt ten opzichte van de perceelsgrens.

Het bouwvlak ligt op een afstand van circa 3 meter van de Kloosterstraat, zodat het bouwvlak in het zuiden over een lengte van circa 13 meter grenst aan insprekers perceel.

Het plangebied grenst in het westen circa 19 meter aan insprekers perceel waarvan circa 6 meter tevens de grens van het bouwvlak is. Over een lengte van circa 13 meter grenst aan insprekers perceel een gebied waarbinnen uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.

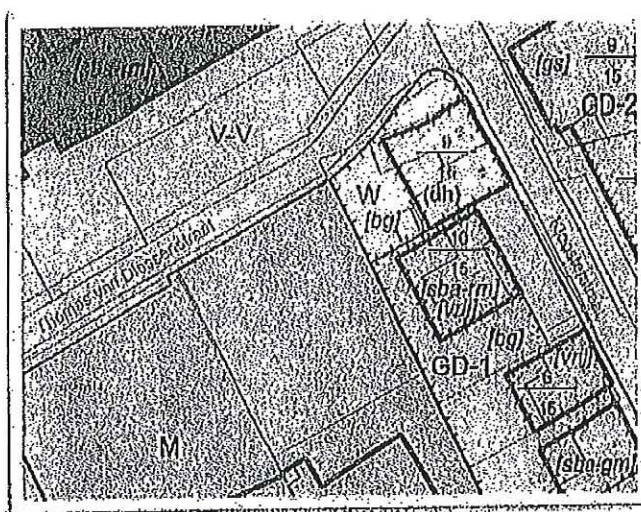


Afbeelding: verbeelding voorontwerpbestemmingsplan "Thomas van Diessenstraat-Kloosterstraat".

Op grond van het geldende, door de gemeenteraad op 17 september 2013, vastgestelde bestemmingsplan "Centrumgebied", ligt ten noorden van insprekers perceel de bestemming "Wonen". Op de verbeelding is een bouwvlak weergegeven van circa 16 bij 16 meter, grenzend aan insprekers perceel, waarbinnen bebouwing met een bouwhoogte van 15



meter is toegestaan. Voor het overige grenst insprekers perceel aan een gebied waarbinnen uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan met een bouwhoogte van 5 meter.



W Wonen

maximale goot- en bouwhoogte (m)

Afbeelding: fragment verbeelding geldende bestemmingsplan "Centrumgebied".

In zijn algemeenheid merken wij op dat de dynamiek in het centrum van de kern Goirle met zich mee brengt dat de druk op de ruimte groot is en groot blijft. Het is daarom van belang om zuinig met de resterende ruimte om te gaan en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte opnieuw en beter te benutten. In dit verband hechten wij aan intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door inbreiding en door op compacte wijze te bouwen. Het voorontwerp past in dit uitgangspunt.

Inspreker betoogt dat de bouw van het wooncomplex leidt tot een aantasting/verstoring van de ruimtelijke uitstraling van zijn naast het plangebied gestudeerde woning aan de Kloosterstraat 12 te Goirle welke woning is aangewezen als rijksmonument. In dit verband verwijst inspreker onder meer naar het advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (hierna: RDMZ) van 6 juli 2006.

In 2006 is een procedure gestart om ter plaatse van het plangebied bebouwing te realiseren. Over dit plan heeft Inspreker destijds ook ingesproken. In het kader van die procedure heeft de RDMZ bij brief van 6 juli 2006 een advies uitgebracht dat er, samengevat, op neer komt dat het bouwplan de monumentale en belevingswaarde van Hulze Stella aantast/verstoort. Op grond hiervan is destijds besloten Insprekers zélfswijze te honoreren en het plan niet doorte zetten.

Vervolgens is advies gevraagd aan de opvolger van de RDMZ, de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (hierna: RACM), om duidelijkheid te krijgen over de aanvaardbaarheid van de situering en omvang van toekomstige nieuwbouw ten opzichte van Hulze Stella.

Bij brief van 12 maart 2007 heeft de RACM aangegeven dat het erom gaat om de nieuwbouw zodanig te ontwerpen en te situeren dat het aspect van "vrije ligging" van de villa in stand blijft. Enerzijds kan dit door nieuwbouw op gepaste afstand van de villa te plaatsen en de hoogte van de nieuwbouw te beperken, anderzijds zal ook de architectuur van de nieuwbouw of bijvoorbeeld het verder terugbrengen van de rooilijn van de nieuwbouw daarin een rol spelen, aldus de RACM. Voorts overweegt de RACM dat het de rol van de welstandscommissie is om in overleg met de ontwerper naar een passende oplossing voor goede inpassing van het ontwerp in zijn omgeving te zoeken waarbij recht wordt gedaan aan het monumentale karakter van Hulze Stella.

Met inachtneming van het advies van de RACM is onderhavig voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, waarbij met inachtneming van de adviezen van de RDMZ en RACM:

- de bouwhoogte is verlaagd;
- de bebouwing deels verder van de perceelsgrens is gesitueerd;
- de rooilijn is teruggelegd;
- rekening is gehouden met de architectuur dat tot uitling komt in het ingetogen ontwerp, met respect voor en afgestemd op de monumenten, waaronder Hulze Stella.

Ook is het bouwplan, afkomstig van het gerenommeerde architectenbureau Bedaux de Brouwer, ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd. In het kader van deze beoordeling was er sprake van een geïntegreerde welstands- en monumentencommissie en is de commissie voor de bouwplanbespreking uitgebreid met een monumentendeskundige. Deze commissie heeft waardering voor de heldere en kloeke opzet van het ontwerp. Dit geldt ook voor de massaverhoging aan de voorkant van het plan, als markering op de hoek. De commissie stelt in haar advies van 24 mei 2016 expliciet: *"De positie van dit plan naast het rijksmonument (Villa Stella) wordt met deze plaatsing en geleiding van de massavorm goed voorstelbaar gevonden."*

Niet in geschil is dat het wooncomplex is voorzien op een dichte afstand van Insprekers woning, en dat als gevolg daarvan niet valt uit te sluiten dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woning door het wooncomplex in enige mate zal worden aangetast ten opzichte van de tot dusver bestaande, grotendeels onbebouwde, situatie. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen evenwel in het algemeen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en



na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht.

Naar de mogelijke schaduw hinder door de voorziene uitbreiding is een bezonningsstudie verricht. In deze bezonningsstudie zijn afbeeldingen opgenomen van de schaduwwerking ten gevolge van de zon voor 21 maart, 21 juni en 21 september, vanaf 09:00, 12:00, 15:00 en 18:00 uur. Uit de bezonningsstudie valt af te leiden dat in het voor- en najaar vanaf 18:00 uur, en in de zomer vanaf 18:00 uur, op Insprekers perceel aan de achterzijde van zijn woning extra schaduwwerking ontstaat als gevolg van de in het plan voorziene bebouwing gelegen aan de noord- en westzijde van Insprekers woning. Daarbij moet worden opgemerkt dat een deel van deze schaduwwerking wordt veroorzaakt door op gemeentegrond aanwezige (en blijvende) kastanjabomen. Voor het overige blijft ongestoorde bezonnings van Insprekers perceel mogelijk.

Gelet op de resultaten van deze bezonningsstudie en daarbij in aanmerking genomen de aanwezigheid en de schaduwwerking van de reeds bestaande kastanjabomen zijn wij van oordeel dat er geen onaanvaardbare situatie zal ontstaan met betrekking tot de bezonnings

Gelet op de resultaten van de bezonningsstudie, alsmede op voornoemde aanpassingen, die tegemoet komen aan het advies van de RACM, alsmede op het positieve advies van de geïntegreerde Welstands- en Monumentencommissie, zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van Insprekers belangen. Daarbij nemen wij ook in aanmerking dat de noordgevel van Hulze Stella een blinde gevel is, dat het hier een stedelijke woonomgeving betreft gelegen in de het centrum van de kern van Golrle en dat Woonstichting Leystromen bereid is om de ramen in de nieuwbouw die uitkijken op Insprekers perceel in matglas uit te voeren en zich ook bereid heeft verklaard om daarover met Inspreker een overeenkomst te sluiten zodat dit privaatrechtelijk is gewaarborgd. Daarnaast speelt ook dat Woonstichting Leystromen bij aantasting van Insprekers tuin ten gevolge van de uitvoering van de bouwplannen bereid is om deze op haar kosten te herstellen. Tenslotte nemen wij ook in overweging dat de bouwhoogte in het voorontwerp (9 meter) ten opzichte van de in het geldende bestemmingsplan "Centrumgebied" toegestane bouwhoogte (van 15 meter) fors is verlaagd. Daarbij speelt ook dat Insprekers woning en het plangebied in het centrum van Golrle liggen en dat de toegestane bouwhoogte, de bebouwingsdichtheid en de situering van de in het plangebied toegestane bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing niet ongebruikelijk zijn in een stedelijke omgeving.

#### **Conclusie.**

De Inspraakreactie wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan. Niettemin wordt de verbeelding aangepast door binnen het bouwvlak te werken met verschillende bouwhoogten omdat uit het te realiseren bouwplan blijkt dat niet overal een bouwhoogte van 9 meter is vereist.

**3. Tenslotte.**

De inspraakprocedure heeft niet geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit eindverslag zal worden toegestuurd naar degenen die bij ons college een zienswijze over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt en ter kennis worden gebracht van de gemeenteraad.

Gorle, 27 september 2016.  
het college van burgemeester en wethouders,



Michel Tromp  
gemeentesecretaris



Mark van Stappershoef  
burgemeester