Geachte [redacted]

Op d.d. 2 oktober 2017 ontvingen wij van u per e-mail het aangepaste plan van Ruimte voor Ruimte. U heeft ons gevraagd om een reactie op het aangepaste plan van Ruimte voor Ruimte te geven, zodat u onze mening in het advies dat u aan het college geeft, kunt meenemen. In deze brief zullen ondergetekende (nogmaals) hun visie weergeven op deze kwestie in het algemeen en op het aangepaste plan van Ruimte voor Ruimte in het bijzonder.

Gesprek 30 augustus 2017

Op 30 augustus jl. hebben ondergetekende (in navolging op het gesprek d.d. 31 mei 2017) een prettig gesprek gevoerd met vertegenwoordigers van de gemeente Goirle en Ruimte voor Ruimte. U (betrokken ambtenaren gemeente Goirle) gaf aan het begin van het gesprek aan dat projectontwikkelaar Van Wanrooij in deze kwestie niet enkel en alleen de herontwikkeling bepaald en het wat betreft de gemeente Goirle ook niet noodzakelijkerwijs dé aangewezen partij is om de herverkaveling te realiseren (dit blijkt helaas niet uit het verslag dat ons is toegezonden, maar is wel degelijk in die strekking medegedeeld).

Dit gaf een basis van vertrouwen om verder met elkaar te spreken. We hebben van gedachte gewisseld en hadden er vertrouwen in dat Ruimte van Ruimte iets zou doen met onze schetsen (zie bijlage 2), maar óók met onze opmerkingen over een mogelijke brandgang en een ruimere afstand tussen Kerkstraat 81 te Riel en de nog te realiseren woningen.

Schetsen Ruimte voor Ruimte

Opvallend en - eerlijkheid gebied te zeggen – teleurstellend is dat Ruimte voor Ruimte 'aangepaste' plannen stuurt, terwijl dit – op één punt na, namelijk een lagere goot- en dakhoogte voor wat betreft de rijtjeswoningen – precies dezelfde plannen zijn, zoals de plannen waarmee zij gestart zijn en zoals Van Wanrooij (nog steeds) op hun website heeft staan. Naar onze mening beschikt Ruimte voor Ruimte over een zekere mate van lef om dit 'aangepaste' plan terug te koppelen aan omwonenden en vragen wij ons af of wij bij hetzelfde gesprek aanwezig zijn geweest.

Visie omwonenden

Vooropgesteld dat het 'aangepaste' plan van Ruimte voor Ruimte niet de volledige uitkomst is van de overleggen met omwonenden de (tegen-)argumenten van omwonenden nogmaals op een rij:

1. met betrekking tot de ingetekende vrijstaande woning 'Type I', getekend naast de vrijstaande woning gelegen aan de Kerkstraat 81 te Riel, het volgende:
   a. het (al meerdere keren) aangegeven struikelblok betreft de goot- en dakhoogte op het aangrenzende perceel (zie bijlage 1). In het vigerende bestemmingsplan is een langgevelboerderij ingetekend, waarvoor een lage goot- en dakhoogte (te weten 3,5 en 9,5 meter) geldt. Ondergetekende hadden het gesprek verlaten met de veronderstelling dat de optie bekeken zou worden om de langgevelboerderij richting de vrijstaande woning gelegen aan de Kerkstraat 81 te Riel op te schuiven, én daarbij te onderzoeken of een parkeerhof gerealiseerd kan worden om aan de geldende parkeernormen te voldoen. In het verslag van d.d. 13 september 2017 is aangegeven dat een

parkeerhof niet haalbaar is. Tijdens het gesprek heeft mevrouw Torremans echter aangegeven dat zij eerder naar die mogelijkheid gekeken heeft en dacht dat aangrenzende percelen dit geen optie zouden vinden en dat zij zich afvroeg of een parkeerhof wel passend zou zijn aan de hoofdroute van Riel. Zij wekte de indruk dat zij bereid was om opnieuw naar de mogelijkheid van een parkeerhof te kijken. Omwonenden gaven aan geen probleem te hebben met een parkeerhof, mits dit parkeerhof enkel dient voor de bewoners van de langgevelboerderij. Bovendien is er reeds een parkeerhof aan de hoofroute van Riel gerealiseerd, namelijk het parkeerhof gelegen aan de inrit van het Koningshof.

b. de vraag rijst waarom de rijtjeswoningen nu wel een lage goot- en dakhoogte hebben, maar de vrijstaande woning een hoge goot- en dakhoogte heeft. Een hogere goot- en daghoogte is op het gehele perceel (kijkend naar het vigerende bestemmingsplan) niet gewenst.

   Wij willen u vriendelijk verzoeken om (toch) in overweging te nemen de langgevelboerderij op te schuiven naar de vrijstaande woning gelegen aan de Kerkstraat 81 te Riel en daarbij een parkeerhof te realiseren en 'Type I' (eventueel) aan de andere kant van de langgevelboerderij toe te staan **of** in ieder geval enkel een langgevelboerderij en/of vrijstaande woning toe te staan met een goothoogte van 3,5 meter en een dakhoogte van 9,5 meter. Wellicht is het een optie dat de gemeente Goirle dit perceel terugneemt en het perceel zelf aan (een) particulier(en) onder de voorwaarden van genoemde goot- en dakhoogte verkoopt.

c. een punt van aandacht is ook de EPC-norm die de vrijstaande woning aan de Kerkstraat 81 te Riel moet halen. Om aan de EPC-norm te kunnen voldoen, zoals vastgelegd in de bouwvergunning, dienen de bewoners zonnepanelen te plaatsen. De vraag is echter of de opbrengst van deze zonnepanelen wel optimaal zullen zijn, indien de ingetekende vrijstaande woning 'Type I' gerealiseerd gaat worden. De bewoners maken zich daar ernstige zorgen over. Bovendien houden bewoners de gemeente Goirle aansprakelijk indien blijkt dat de zonnepanelen niet het optimale rendement halen door een gerealiseerd bouwwerk.

2. met betrekking tot de ingetekende brandgang het volgende: het is begrijpelijk dat bij een rijtjeswoning het prettig is de percelen aan de achterkant te ontsluiten. Dit hoeft echter niet noodzakelijkerwijs zo te zijn. Er zijn bijvoorbeeld twee-onder-een-kap woningen in het plan Heisteeg gerealiseerd die ook niet via de achterkant ontsloten zijn. Dit geldt eveneens voor het Koningshof. In dit plan is aan de voorzijde een "achterom" gerealiseerd. Een ander voorbeeld betreft de looierij van Vermeulen (eerder genoemd) gelegen aan de Dorpstraat nummer 33 en 35 te Riel. Deze woningen worden middels een onderdoorgang aan de achterkant ontsloten. Met betrekking tot een langgevelboerderij is ook een voorbeeld te geven. Niet iedere woning van de woonboerderij gelegen aan de Kerkstraat 43 te Riel heeft een ontsluiting aan de achterzijde van de woning. Tijdens het gesprek is aangegeven dat het wellicht mogelijk is om een achterpad te realiseren zonder dat dit grenst aan de bestaande kavels. Wij willen u vriendelijk verzoeken om (toch) een andere optie voor een brandgang in

overweging te nemen. In geval een langgevelboerderij met vier woningen wordt toegestaan, is het mogelijk om in het midden een brandgang te realiseren, zodat alle vier de wooneenheden aan de achterkant een ontsluiting hebben. Ondergetekende hebben ook moeite gedaan om een alternatief (door midden van fotomateriaal) aan te leveren. Bovendien is het de vraag of de ingetekende 'Type H' woningen wel aantrekkelijk zijn met een brandgang en naastgelegen parkeerplaatsen.

Tot slot

Wij kunnen alleen de hoop uitspreken dat u (betrokken ambtenaren gemeente Goirle) bovenstaande punten meeneemt in uw advies aan het college van Burgemeester en Wethouders. Wij begrijpen dat een projectontwikkelaar uit is op winstmaximalisatie en dat is zijn goed recht, maar wij willen ook benadrukken dat waar waardevermeerdering ontstaat voor de een (in dit geval Van Wanrooij) waardevermindering ontstaat voor de ander (in dit geval omwonenden). Wij hopen dat het vertrouwen dat na het gesprek d.d. 30 augustus jl. is ontstaan, niet teniet gedaan zal worden. Wij hebben de indruk gekregen dat niet alleen de wil van projectontwikkelaar Van Wanrooij leidend is, maar óók de belangen van omwonenden worden meegewogen. Mocht u (betrokken ambtenaren gemeente Goirle) het college van Burgemeester en Wethouders adviseren om – zonder enige wijziging – met het meest recent verschenen plan van Ruimte voor Ruimte akkoord te gaan, dan zullen ondergetekende elke juridische mogelijkheid benutten om bestemmingsplanwijziging ongegrond te laten verklaren en planschade te claimen.

Vriendelijk verzoeken wij u (betrokken ambtenaren gemeente Goirle) om ons een kopie van het advies aan het College van Burgemeester en Wethouders aan ons te verstrekken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]