College

gemeente Goirle

Raadsinformatiebrief

Aan	Raad
Portefeuillehouder	Guus van der Put
Onderwerp	Raadsinformatie herverkaveling Heisteeg
Datum	13-11-2017

Kennisnemen van
Het besluit dat het college heeft genomen ten aanzien van het herverkavelingsvoorstel dat door Ruimte voor Ruimte is voorgelegd.

Inleiding
Op 20 september 2016 hebben wij besloten om, onder voorwaarden, principe medewerking te verlenen aan een herverkaveling van de grote kavels langs de Alphenseweg en de strook langs de weg Heisteeg te Riel. Deze kavels zijn eigendom van Ruimte voor Ruimte.

Er is op 9 mei 2017 een motie ingediend bij uw Raad, inzake het bestemmingsplan Heisteeg.
Uw Raad is verzocht om het overleg tussen omwonenden en Ruimte voor Ruimte, bedoeld om te proberen om in goed overleg met alle partijen tot een bevredigende oplossing te komen, af te wachten. De motie is vervolgens ingetrokken.

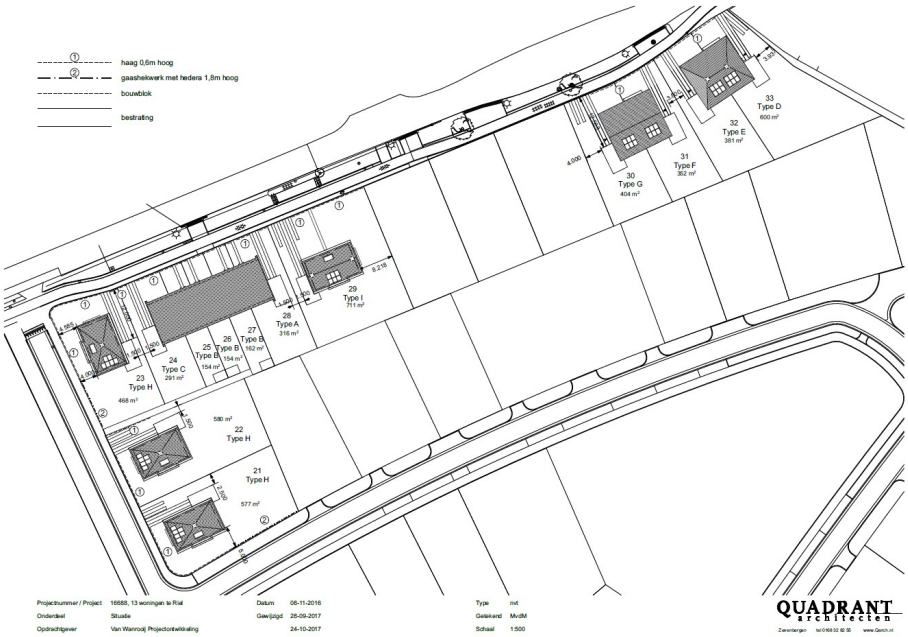
Informatie
Op 31 mei 2017 heeft een eerste overleg van Ruimte voor Ruimte en de gemeente met omwonenden plaatsgevonden. Omwonenden hebben hun bedenkingen tegen de plannen naar voren gebracht. De omwonenden hebben vervolgens een groepje van drie contactpersonen geformeerd.

Naar aanleiding van dit overleg heeft Ruimte voor Ruimte de plannen aangepast. Dit heeft geleid tot 3 alternatieven. Deze zijn door de contactpersonen met hun achterban besproken. Daarna hebben ze hun mening daarover met Ruimte voor Ruimte en de gemeente gedeeld tijdens een overleg op 30 augustus 2017. Tijdens dit overleg zijn de omwonenden zelf met drie voorstellen gekomen.

Dit heeft wederom geleid tot een aanpassing van de plannen door Ruimte voor Ruimte. Ook dit voorstel is voor commentaar voorgelegd aan de omwonenden. Deze hebben hun mening daarover vastgelegd in een brief, die op 24 oktober ook aan uw raad is gestuurd.

De schriftelijke reactie van de omwonenden is teruggekoppeld en besproken met Ruimte voor Ruimte. Dit heeft geleid tot een wederom aangepast plan. Dit eindplan, gevisualiseerd in de volgende tekening, is 6 november ter besluitvorming aan ons college voorgelegd.

Bladnummer *Datum*
2 9 november 2017



Ook op dit plan hebben omwonenden gereageerd. De e-mailreactie van 3 november is al in bezit van uw raad. Samengevat komt de reactie van omwonenden er op neer dat zij teleurgesteld zijn in het eindresultaat. Omwonenden hebben de volgende bezwaren:

- Omwonenden willen dat de nieuwe bebouwing aan de westzijde wordt opgeschoven én dat daarbij wordt onderzocht of een parkeerhof gerealiseerd kan worden tussen deze woning en de rechts aangrenzende reeds gerealiseerde vrijstaande woning Kerkstraat 81.
- De goot- en dakhoogte van de nieuw beoogde vrijstaande woning naast het blokje rijwoningen is hoger dan nu in het geldend bestemmingsplan is toegestaan en omwonenden verzoeken om direct grenzend aan de reeds gerealiseerde vrijstaande woning Kerkstraat 81 slechts bebouwing toe te staan met een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 9,5 meter.
- Omwonenden maken zich zorgen of de EPC-normen zoals vastgesteld in de bouwvergunning van Kerkstraat 81 wel gehaald kunnen worden als naast deze woning hogere woningbouw op kortere afstand wordt toegestaan.
- Omwonenden hebben bezwaar tegen de achter de rijwoningen ingetekende brandgang.

Wij hebben het plan, zoals dat nu door Ruimte voor Ruimte is ingediend, beoordeeld en vastgesteld dat het op hoofdlijnen voldoet aan de randvoorwaarden, die het college in september 2016 aan het verlenen van medewerking heeft verbonden.
Ook wij stellen vast het plan beperkt afwijkt van het plan zoals dat in september 2016 aan ons is voorgelegd. Verschil is dat meer ruimte gezocht is ten opzichte van de woning Kerkstraat 81, namelijk 8 meter in plaats van 3 meter. Dit, door in plaats van haaks parkeren, extra parkeerplaatsen langs de Alphenseweg te realiseren. Verder is de brandgang ingekort.
Omwonenden hebben zelf aangegeven dat een blokje rijwoningen de voorkeur geniet, mits het woningen in maximaal één bouwlaag met een kap betreft. Een randvoorwaarde die het college eerder specifiek heeft gesteld, maar waar door de gepresenteerde tekeningen op de website van Van Wanrooij verwarring over is ontstaan.

Toetsend aan de gebruikelijke uitgangspunten (belangenafweging, beeldkwaliteit, stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk, openbare ruimte e.d.) kunnen wij niet anders dan concluderen dat het plan van Ruimte voor Ruimte met een aantal kleine aanpassingen aanvaardbaar

is. Ook is duidelijk dat omwonenden om hen moverende redenen zich tegen het plan verzetten Hoewel begrijpelijk, is het in het kader van de belangenafweging niet redelijk om hierdoor de plannen van Ruimte voor Ruimte af te wijzen. Wel zullen wij Ruimte voor Ruimte vragen om zich meer in te spannen, om de tussenwoningen zonder achterpad langs de reeds gerealiseerde woningen bereikbaar te maken.

Vervolg
Op basis van het gewijzigde voorstel zal aan Ruimte voor Ruimte worden gevraagd om het concept voorontwerp bestemmingsplan aan te passen. Dit zal aan ons college ter besluitvorming worden voorgelegd. Daarna start de gebruikelijke inspraak en daarna de periode van ter visie legging. Uiteindelijk beslist uw raad over de herverkaveling.

Communicatie
Omwonenden en Ruimte voor Ruimte zijn over het besluit geïnformeerd.