

Geacht gemeenteraad,

3-8-2022

Hierbij ontvangt u mijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat" bekend onder IMRO nummer NL.IMRO.0785.BP2021007Hoektilbu-ow01. Mijn reactie voorziet in een viertal onderwerpen. Ik verwacht op elk onderwerp een uitgebreide beantwoording.

Behandelen inspraakreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan lag vanaf 10 februari voor drie weken ter inzage. Een zeer korte termijn om een goed onderbouwde reactie op papier te zetten. Aangezien dit nog de informele fase van een bestemmingsplanprocedure is kunnen reacties die buiten deze zeer korte termijn worden ingediend gewoon worden meegenomen om zo tot een inhoudelijk beter plan te komen. Tot mijn teleurstelling heeft de gemeente Goirle de arrogantie om binnen drie weken een reactie te verwachten op een uitgebreid plan, maar wacht het zelf maar liefst negentien (19!) weken met een bericht dat er niets met mijn inspraakreactie wordt gedaan. De moeite die een inwoner neemt om een reactie op te stellen wordt blijkbaar niet gewaardeerd. Helaas blijven alle onderwerpen uit de inspraakreactie actueel in deze zienswijze. Het had het college maar ook de behandelend ambtenaar gesierd om vanuit een positieve insteek dit plan en dus ook mijn reactie op te pakken en niet voor de standaard 'kop in het zand' methode te opereren. Ik verwacht een reactie waarom niets met de inspraakreactie is gedaan en dan bedoel ik niet een standaard beantwoording dat de inspraakreactie buiten de termijn was.

Parkeren

Bij bestemmingsplannen wordt in Nederland voor parkeren over het algemeen gebruik gemaakt van CROW publicatie 381. Zo ook dit bestemmingsplan. Volgens uw berekening zijn afgerond 44 parkeerplaatsen nodig. Echter stelt de toelichting dat de gemeenteraad een minimale eis heeft gesteld van 47 parkeerplekken. Er wordt vervolgens zeer summier uitgelegd dat daar aan wordt voldaan. Enige onderbouwing ontbreekt. Bij de berekening van het aantal noodzakelijk parkeerplekken wordt altijd gekeken naar een worst case scenario. Hoeveel parkeerplekken zijn nodig indien de functies worden gerealiseerd die de hoogste parkeernorm hebben. In de berekening van de gemeente wordt alleen uitgegaan van wonen en commerciële ruimtes. Alle andere functies die het bestemmingsplan toestaat zijn niet meegenomen. Zo komt de berekening wel erg goed uit, maar is deze niet correct! Hieronder wel een complete berekening per toegestane functie. Zeker met het toestaan van horeca slaat u de plank volledig mis. Horeca is bekend al een functie die veruit de hoogste parkeernorm heeft. Hieronder door mij per toegestane functie de parkeernorm zoals die in de CROW publicatie is opgenomen.

Voor wonen staan de regels maximaal 28 eenheden toe, waarbij niet is vastgelegd hoe de verdeling van het woningtype is. In de parkeerberekening dient dus te worden uitgegaan van de worst-case en dat zijn huur appartementen midden/goedkoop (incl. sociale huur). De minimale norm hiervoor in de binnenstad is 1,2 parkeerplek. Indien hier andere appartementen worden gebouwd is de norm zelfs nog hoger.

Op de begane grond zijn ook bedrijven categorie A en B toegestaan. Het bouwvlak is circa 1174 m² groot (gemeten met de meettool op ruimtelijkeplannen.nl). Voor dienstverlening geldt hetzelfde als bedrijven. Ook deze mogen uitsluitend op de begane grond worden gerealiseerd, waarbij geen maximale maat is opgenomen in het bestemmingsplan. Dus kan worden uitgegaan van het bouwvlak. CROW publicatie 381 kent diverse soorten bedrijven en dienstverlening met uiteenlopende parkeernormen. Er zijn twee typen die het dichtste bij de toegestane bedrijven komen. Dit zijn:

- Kantoor (zonder baliefunctie) = 2,35 pp per 100 m² bvo (5% bezoekers)
- Commerciële dienstverlening (met balie functie) = 2,95 pp per 100 m² bvo (20% bezoekers)

Detailhandel is wel beperkt tot maximaal 656 m² bvo. Indien we hierbij uitgaan van het type binnenstad in de CROW publicatie geldt een parkeernorm van 3,6 pp per 100 m² bvo.

Tot slot horeca, waarbij categorie B, C en D zijn toegestaan, met een maximale oppervlakte van 507 m². Het type horeca met de hoogste parkeernorm in de CROW publicatie is hierbij een restaurant. Dit heeft een parkeernorm van 11 pp per 100m² bvo.

Als we dan voor elke functie berekenen wat de maximale parkeernorm is, uitgaand van 'binnenstad' en dan de laagste normering. Dit geeft het volgende resultaat:

Wonen	28 x 1,2 = 33,6 pp
Bedrijven	1174 x 2,95 = 32,45 pp
Dienstverlening	11,74 x 2,95 = 32,45 pp
Detailhandel max 656 m ² bvo	6,56 x 3,6 = 23,6 pp
Horeca B, C en D max 507 m ² bvo	5,07 x 11 = 55,77 pp

Een worst case berekening zou hiermee een combinatie zijn van wonen met horeca. Dit levert een parkeer vraag op van 33,6 + 55,77 = 89,37, afgerond 90 parkeerplaatsen. Dat is dus het dubbele (!) dan wat er nu wordt gevraagd. En dat zonder enige onderbouwing. Leg dat maar eens uit...

Volgens vraag, waarom wordt bij de berekening voor parkeren ineens gebruik gemaakt van CROW publicatie 381, terwijl er gewoon een geldende GVVP is, die tot 2023 geldig is. Hoe zit dit nu precies?

Daarnaast wordt in de toelichting geschreven dat de toets of er voldoende parkeerplekken aanwezig zijn wordt gedaan ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag. Dat is correct, echter wordt hierbij onder andere getoetst aan wat het bestemmingsplan aan regels oplegt. Ook moet een bestemmingsplan wel haalbaar zijn, ook op parkeren, anders kan het niet worden vastgesteld. De regels (artikel 7.3.1) stellen dat de parkeernormen uit publicatie 381 gelden. Wat is het nu precies? Moeten er 47 parkeerplekken komen of moet er worden getoetst aan de CROW publicatie? De regels stellen namelijk dat aan de publicatie moet worden getoetst. Elke onderbouwing ontbreekt. En is het college zich er van bewust dat zonder enige onderbouwing dit een precedent schept voor elk nieuw plan in onze gemeente ten aanzien van parkeren? Elk ander nieuw plan kan met 50% afwijken van de algemeen geldende parkeernormen, zonder enige onderbouwing. Dat gaat nog eens een uitdaging worden om je auto kwijt te kunnen in Goirle.

Onderbouwing stedenbouwkundige uitgangspunten

De toelichting schrijft: *"Met de ontwikkeling wordt een passende aansluiting gevonden bij de dorpse maat en schaal. Het plan zoekt aansluiting op de markante villa's in de omgeving en het zicht op het torentje van de naastgelegen villa Pijnenburg blijft gehandhaafd. De nieuwbouw aan de Kalverstraat bouwt voort op de "pandsgewijze" gevelopbouw van de Hovel en aan de Tilburgseweg wordt voortgebouwd op de historische lintbebouwing met "pandjes". Het plan zoekt aansluiting bij de dorpse schaal van de directe omgeving."*

Tegenover de planlocatie zit een prima opticien. Ik wil de opsteller bij KuiperCompagnons, behandelend ambtenaar en wethouder aanraden om hier eens een bezoek te brengen en daarna de planlocatie nogmaals te bezoeken. Deze onderbouwing raakt kant nog wal. Het plan voorziet in een maximale bouwhoogte van 19 m bij het accent op de hoek en overige plekken maximaal 16 m hoog.



Figuur 1: schets van het nieuwe plan

Totaal niet in lijn met de bebouwing rondom de locatie, niet eens in het gehele centrum. Twee laag met kap en in enkele gevallen zelfs één laag en een kap. De enige uitzondering in de omgeving is het nieuwbouw gedeelte van de Hovel naast de planlocatie waar vier bouwlagen aanwezig zijn. Hier mag dan ook maximaal 13,5 meter hoog worden gebouwd. Dat scheelt dus 1 tot 2 bouwlagen ten opzichte van het voorliggende plan. Zie de afbeeldingen hieronder hoe de locatie en omgeving er daadwerkelijk uitziet.



Figuur 2: Zicht vanaf het Kloosterplein. Geen hoogbouw, juist markante bebouwing niet in lijn met het plan.



Figuur 3: Zicht vanaf Tilburgseweg in Noordelijke richting. Geen hoogbouw, alleen twee laag en een kap. Met uitzondering van de opticien.



Figuur 4: Zicht over het plangebied met restaurant Flanders en de achterzijde van de Hovel. Allemaal lage bebouwing.



Figuur 5: Zicht op de planlocatie met de nieuwbouw van de Hovel, drie lagen hoog.



Figuur 6: Zicht op de Kalverstraat. Een laag en kap of twee lagen en een kap. Alleen de nieuwbouw is drie lagen appartementen.

Ook de voorgevellijn aan de Kalverstraat loopt niet gelijk met die van de naastgelegen bebouwing van de Hovel. Trek dit gelijk.

Neem een voorbeeld aan het plan op de hoek Raadhuisstraat en Van Leuvenlaan in Alphen. Ik ken dit project zeer goed omdat ik hier zelf de projectleider van ben geweest bij de gemeente Alphen-Chaam. Het eerste plan waarmee de ontwikkelaar kwam was vergelijkbaar als wat er nu voor deze locatie is ingediend. Totaal inspiratieloos waarbij geen rekening is gehouden met de naastliggende omgeving. Na intens overleg heeft de architect van de ontwikkelaar een nieuw plan gemaakt. Een plan waarbij het woningbouwprogramma gelijk was aan het oorspronkelijke plan (dus dezelfde financiële opbrengst). Maar de uitstraling is aangesloten op de omgeving. Hierdoor lijken enkele losse wooneenheden te zijn gerealiseerd die verschillen in kleur, goothoogte, bouwhoogte, gevellijn. Dit geeft een speels en dorpskarakter. Iets wat totaal niet gezegd kan worden van voorliggende plannen. Een eis die zeer gemakkelijk in een bestemmingsplan is vast te leggen met een beeldkwaliteitsplan of in de anterieure overeenkomst.



Figuur 7: het plan op de hoek Raadhuisstraat en Van Leuvenlaan Alphen

Onderbouwing commerciële ruimtes

Het plan voorziet in circa 600 m2 aan commerciële ruimte. Er ontbreekt echter een onderbouwing naar de vraag hiervan. Sinds de verbouwing van de Hovel is deze nog nooit (!) volledig gevuld geweest. Er wordt nu dus een plan voorgesteld met nog meer commerciële ruimte, terwijl we het huidige aanbod niet eens gevuld krijgen. Is er daadwerkelijk vraag naar dit soort voorzieningen?

Hoe zit het met de Ladder van stedelijke vernieuwing voor de detailhandel? De toelichting geeft hier geen antwoord op, terwijl er een wettelijke verplichting is met een ondergrens van 500 m2 voor detailhandel. Dit plan voorziet in maximaal 656 m2 aan detailhandel. Dus u zal moeten onderbouwen dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben en dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden. Eerst zal een kwantitatieve afweging moeten plaats vinden of op lange termijn überhaupt vraag is naar de voorzieningen. Daarna dient een kwalitatieve afweging te worden gemaakt dat er geen harde plancapaciteit beschikbaar is, behoefte is, staande leegstaande panden en de planologische plannen geen leegstand tot gevolg heeft.

Voorliggende plan voorziet in nagenoeg alle denkbare functies, van bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca tot woningen. Het lijkt er op dat er geen enkele visie ligt wat de gemeente precies met de locatie wil en daarmee maar alles toestaat. Voor uitsluitend woningbouw is een onderbouwing toegevoegd. Elke andere functie niet. Gemeente Goirle, doe je huiswerk en bouw niet voor leegstand. Dat hebben we al genoeg. Ga voor kwaliteit!

De locatie heeft meer dan 10 jaar braak gelegen. De looptijd van een bestemmingsplan is 10 jaar, omdat het daarna wettelijk gezien aan vernieuwing toe is. In al die tijd is er geen besluit genomen voor een nieuw plan of een omgevingsvergunning verleend. Hiermee kan de vraag worden gesteld of het realistisch is dat er nog wordt gekeken naar een oud bestemmingsplan. Met een dergelijke lange leegstand is het oude bestemmingsplan niet het uitgangspunt.

Zet primair in op wonen en secundair op andere voorzieningen. Bijvoorbeeld door een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen. Dat geeft flexibiliteit maar bouw je niet voor leegstand. De afwijkingsmogelijkheid wordt pas gebruikt zodra er echt een initiatief ligt en er is geen lange procedure voor nodig. Wees een creatief.

Hoe zit het met wonen, aangezien het bestemmingsplan 28 wooneenheden toe staat. Ik ga er vanuit dat die alle 28 op de verdiepingen worden gebouwd. De regels staan toe dat ook op de begane grond woningen kunnen worden gebouwd. Volgens de toelichting als er geen invulling kan worden gegeven aan de overige voorzieningen. Moet het bestemmingsplan dan niet een regeling hebben die wat extra wooneenheden mogelijk maakt? Ook hier ontbreekt elke visie.

Tot slot voor dit onderwerp wijs ik u graag op een artikel in het Brabants dagblad van woensdag 6 april 2022 met de 'Leegstand zal toenemen in winkelhart van Goirle'. In dit artikel wordt ingegaan op de nieuwe detailhandelsvisie van de gemeente. Hierin staat ook wat over de planlocatie, maar de visie onderstreept ook dat de haalbaarheid van dit plan te discussie staat. De visie stelt dan wel dat voorliggende locatie moet worden in gevuld, maar de visie stelt ook de eventuele onderbouwing ladder van duurzame verstedelijking ter discussie. Dus wat wil de gemeente? Met de wettelijk vereiste onderbouwing komen voor al deze functies, waarvan ik mijn twijfels heb of dat houdbaar is, of kiezen waar echt vraag naar is en dat zijn woningen.

Afsluiting

Het betreft een locatie in het centrum van Goirle, elke bezoeker aan het centrum van Goirle zal deze locatie zien. Zorg dan ook dat deze plek iets uitstraalt wat past bij de gemeente en leg de lat hoog. Het is algemeen bekend dat de woningbouwstichting de grond in het verleden voor een prijs heeft gekocht die veel te hoog was nadat deze uitsluitend sociale woningbouw meer mag bouwen. Dat geeft echter geen aanleiding tot het verlagen van de eisen die de gemeente aan de plannen stelt. Dit is een zeer bewust risico wat de ontwikkelaar heeft genomen en niet goed is uitgedacht. Hiervoor hoeven de bewoners niet de dupe te zijn met een inspiratieloos gebouw en plan wat op diverse

cruciale onderwerpen rammelt, wat ook direct een precedent geeft voor alle andere plannen in Góirle.

Nadat het college het ingestemd met de zienswijzennota en voordat de gemeenteraad hier over oordeelt verwacht ik de concept beantwoording te ontvangen. Zodat ik eventueel gebruik kan maken van mijn spreekrecht bij de behandeling in de gemeenteraad.

Mocht u aanleiding voelen om vanwege deze zienswijze contact op te nemen sta ik hier voor open. Ik ben dus niet tegen bouwplannen op deze locatie maar wel in deze vorm en met ontbrekende onderbouwing op essentiële onderwerpen. Als de gemeente niet voornemens is om de keuzes goed te onderbouwen zal ik een beroep bij de Raad van State niet uitsluiten. Dat levert vast weer wat goede koppen in de krant op.

Ik vertrouw erop dat het college en uiteindelijk de gemeenteraad haar verstand gebruikt en deze locatie als een kans ziet en de voorwaarden niet zo makkelijk uit handen geeft zoals ze dat tot op heden doen.

Met vriendelijke groet,