



Verslag

Vergadering	Bewonersoverleg plan Leijoever te Riel
Gehouden op	5 december 2017
Opgemaakt door	Sander van Heteren
Aanwezig	Wethouder Guus van der put, , Lonneke Lossie, Sylvia Torremans (Gemeente Goirle), Anouk Daniëls , Sander van Heteren (Van der Weegen), De heer en mevrouw Verberne, mevrouw Janssen (omwonenden).

Wethouder van der Put opent het overleg en heet iedereen welkom.

Sander van Heteren geeft een toelichting op het plan en de wijzigingen die naar aanleiding van de bewonersinformatie van 4 oktober jl. zijn doorgevoerd. Het betreft de volgende aanpassingen:

Aanpassingen t.o.v. plan 4 oktober 2017:

- In totaal 14 woningen: 8 bungalows en 6 tweekappers (i.p.v. 15 woningen).
- Vrijstaande woning naast Leike 10 is vervallen. Dit gebied blijft groenvoorziening met speeltuin.
- Speeltuin in overleg in te richten door gemeente, hiervoor is budget beschikbaar (i.v.m. noodzakelijke vervanging huidige speeltoestel en bijdrage vanuit deze ontwikkeling)
- Voor zover mogelijk i.r.t. sanering blijven bomen naast Leike 10 behouden
- Tweekappers worden uitgevoerd als 1 laag met kap met garage i.p.v. 2 lagen met kap. Garage kan ook woonprogramma bevatten.
- De aanbouw van kavel 6 wordt als 'special' vormgegeven met bijvoorbeeld een eetkeuken in de aanbouw.
- De aansluiting van de nieuwe weg op het Leike zal waarschijnlijk middels een verhoogde inritconstructie in de bocht worden vormgegeven.
- Het pad naast kavel 1 is alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers.
- Gemiddeld 2,1 parkeerplaatsen per woning (eerdere plan 2 parkeerplaatsen per woning)
- Te vervallen groenvoorziening is 647 m². Nieuwe groenvoorziening is 859 m². Per saldo een toename groenvoorziening van 212 m² t.o.v. huidige situatie.
- Oppervlakte huidig bedrijfsterrein van Van den Corput is 4.570 m². Uitgeefbare kavels totaal 3.443 m². Per saldo een toename openbaar gebied van 1.127 m² t.o.v. huidige situatie.
- Het hoogteverschil tussen de (nieuwe) weg en de Leij zal vloeiend worden ingericht. Er worden bij de bungalows geen hekwerken of erfafscheidingen geplaatst. De terrassen van de bungalows liggen ongeveer 1 meter hoger dan de ecozone. Vanuit het bouwbesluit is wel noodzakelijk dat de terrassen een (transparante) valbeveiliging krijgen.

Bomen

- Ten behoeve van de sanering dienen 12 bomen te worden gekapt.
- Ten behoeve van kavel 6 wordt aanvullend één extra boom gekapt
- In totaal worden zodoende 13 bomen gekapt.

- Na oplevering worden 13 nieuwe bomen geplant. Deze komen onder ander aan de voorzijde van kavels 1 t/m 6, in de speeltuin en naast de bungalow op kavel 14.
- De bestaande bomen in de achtertuinen van kavel 1 t/m 6 blijven behouden zoals eerder aangegeven.

Toelichting stedenbouwkundige

Sylvia Torremans (stedenbouwkundige gemeente Goirle) geeft aanvullend een toelichting op het plan. De zijgevel van de bungalow op kavel 14 is heel bewust gepositioneerd in het verlengde van de voorgevels van Leike 2 t/m 10 (even-nummers). Om de nieuwe ontwikkeling goed aan te laten sluiten bij de omgeving is het stedenbouwkundig wenselijk dat de groenvoorziening/speeltuin begrenzingen heeft. De bungalows met nummer 13 en 14, de tweekapper met nummer 6 en de bestaande woning Leike 10 zorgen tezamen voor deze stedenbouwkundig gewenste begrenzing.

Eénrichtingsverkeer Leike/Vonderwei

In verband met de tijdelijke school is destijds éénrichtingsverkeer ingesteld op Leike/Vonderwei. De omwonenden vragen of dit zo blijft of dat het wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke situatie. Dit is niet bekend bij de aanwezigen, maar de wethouder vraagt of de omwonenden willen aangeven of ze daarin een bepaalde voorkeur hebben.

Achterpad/politiekeurmerk

In het huidige plan blijft de situering van het bestaande achterpad ongewijzigd. Vanuit het Politiekeurmerk is het advies om geen doorlopende achterpaden te hebben. Graag zouden wij van de omwonenden vernemen of er een voorkeur is:

- Optie 1: huidige pad ongewijzigd laten
- Optie 2: Achterpad laten voldoen aan Politiekeurmerk (alleen rechte paden en per pad één ontsluiting)

Vervolg

De heer en mevrouw Verberne en mevrouw Janssen geven aan dat ze het aangepaste plan willen terugkoppelen naar de andere bewoners uit de omgeving. De wethouder vraagt hoeveel tijd ze hiervoor nodig denken te hebben. De heer en mevrouw Verberne en mevrouw Janssen geven aan dat het streven is om uiterlijk 20 december 2017 een reactie te geven. Na ontvangst van de reactie zal het plan ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college van burgemeester & wethouders (in januari 2018).

Tijdelijke school

Eind januari 2018 wordt gestart met het afbreken van de tijdelijke school. Mevrouw Janssen vraagt of dan ook de doeltjes op het veld weer worden teruggeplaatst. De aanwezigen zijn inhoudelijk niet of onvoldoende op de hoogte om deze vraag te beantwoorden. Lonneke Lossie zal de vraag doorspelen aan haar collega die inhoudelijk wel op de hoogte is.

Nieuw landgoed Riel

Mevrouw Jansen vraagt in hoeverre de plannen van Nieuw landgoed Riel al definitief zijn. Op de plannen zijn namelijk ook invullingen getekend voor het perceel waar de tijdelijke school staat als ook voor het stuk grond van de gemeente naast kavel 7. De aanwezigen zijn inhoudelijk niet of onvoldoende op de hoogte om de vragen te beantwoorden. Lonneke Lossie zal de vraag doorspelen aan haar collega die inhoudelijk wel op de hoogte is.

Verslag

Vergadering	Bewonersoverleg Leijoever Riel
Gehouden op	27-02-2018
Opgemaakt door	Sylvia Torremans
Aanwezig	Wethouder Guus van der Put, Judith Lubbers, Sylvia Torremans (Gemeente Goirle), Sander van Heteren (Van der Weegen), diverse omwonenden (zie bijgevoegde presentielijst)
Afwezig	
Zaaknummer	2017-001358

Wethouder Van der Put opent het overleg en heet iedereen welkom. Hij geeft aan dat 5 december 2017 overleg heeft plaatsgevonden met een afvaardiging van de omwonenden over de aangepaste plannen voor het project Leijoever. Volgens afspraak is door omwonenden vervolgens nog een schriftelijke reactie gegeven. Omdat in het gesprek van 5 december geen weerstand is geproefd op de aangepaste plannen, was de gemeente enigszins verbaasd over de inhoud van de brief van 27 december 2017. Wethouder van der Put was oprecht in de veronderstelling dat aan bezwaren van omwonenden tegemoet gekomen was. Hij geeft aan het daarom belangrijk te vinden zelf nog een keer breed op te halen waar de gevoeligheden liggen.

Door een vertegenwoordiger van de afvaardiging van de omwonenden wordt aangegeven dat in het gesprek van 5 december 2017 nog geen mening is geventileerd, omdat eerst afstemming gezocht moest worden met de andere omwonenden. De gemeente heeft dit misschien verkeerd geïnterpreteerd.

In het overleg vindt informatie uitwisseling plaats tussen de gemeente, omwonenden en Van der Weegen.

De gemeente schetst het planvormingstraject met betrekking tot deze locatie. Deze is gestart met de vaststelling van de Stedenbouwkundige inbreidingsnotitie kom Riel (2005) waarin deze locatie als toekomstige locatie voor woningbouw in beeld is gekomen. Dit heeft een vervolg gekregen in het kader van het IDOP (2009/2012). Daarna de notitie Prioritering Woningbouwlocatie (2012), waarin deze locatie is geprioriteerd als woningbouwlocatie vanuit de wens om gelijktijdig met de ontwikkeling van woningen voor de behoefte, een voormalige bedrijvenlocatie te herontwikkelen en een bodemverontreiniging op te lossen. De gemeente geeft inzicht in haar gedachtegang met betrekking tot de woonbehoefte en de woningtypologie, de ontsluiting, de bomenrij achter de woningen aan de Vonderstraat, de bodemsanering en de gevolgen daarvan voor de bestaande houtwal, de ecologische verbindingzone en het overleg met het waterschap, de aanhaking op de stedenbouwkundige structuur rondom het beoogde groene speelplein en de situering van het speelplein en de groencompensatie in relatie tot mogelijkheden om daarover mee te denken.

De opmerkingen en kanttekeningen van omwonenden komen samengevat neer op het volgende.

Er is een verkeerde start gemaakt. Omwonenden hebben zich vorig jaar juni overvallen gevoeld door de al ver uitgewerkte plannen, welke de indruk hebben gegeven dat omwonenden hun stem en belang niet vroegtijdig hebben kunnen inbrengen. Een andere werkwijze had op meer draagvlak kunnen rekenen.

Het plan is te massaal. Het aantal woningen is te groot. Het plan is te ver verdicht. Dit past niet bij het dorpse karakter van Riel.

Uit een notitie van de gemeente zou blijken dat de kosten van de sanering van de bodemverontreiniging door de provincie betaald worden en dus niet drukken op dit project. De gemeente geeft aan dat de provincie op dit moment het bevoegd gezag is, maar dat dit niet betekent dat deze de kosten voor haar rekening neemt. De kosten van de bodemsanering komen voor rekening van de eigenaar van de grond.

Omwonenden wensen de bestaande bomenrij achter de woningen aan de Vonderstraat te behouden. Situering van deze bomen in particuliere tuinen biedt onvoldoende garanties voor het behoud van deze bomen en voor een goed onderhoud van deze bomen. Om kap van deze bomen uit te sluiten en goed onderhoud te garanderen wensen omwonenden dat deze bomen in een openbare groenstrook blijven staan. Ook als dit betekent dat dan een reststrook ontstaat tussen percelen. Dit is immers nu ook al het geval.

Omwonenden wensen dat ook de woningen grenzend aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Vonderstraat in één laag zonder kap worden uitgevoerd. Als een kap wordt gerealiseerd, ontstaat immers de mogelijkheid om een dakkapel te kunnen realiseren. Een dakkapel leidt tot inkijk en aantasting van privacy.

Omwonenden zijn van mening dat een massieve wand van 80 meter patio's niet past bij het natuurlijk karakter van het gebied langs de Leij. Dit wordt een te harde muur langs de Leij en past ook niet bij deze entree van de kern Riel. Het woningtype patio past niet aan de rand van de kern, op de overgang naar het buitengebied. De nieuwe bebouwing dient op grotere afstand van de Leij geplaatst te worden.

Omwonenden vragen nadrukkelijk de ontwikkeling te beperken tot uitsluitend het gebied van de Citadel. Gevraagd wordt om de houtwal en de groenstrook met speelterrein buiten de planontwikkeling te houden. Ook als dat dan betekent dat deze grond niet gesaneerd wordt.

Omwonenden vragen te kijken naar een alternatieve ontsluiting. De mening wordt gedeeld dat een ontsluiting via enkel de huidige ontsluiting vanaf de Vonderstraat gelet op de beperkte ruimte niet verantwoord is. Gevraagd wordt om alternatieven vanaf de Goirleseweg te bekijken. Dat hiervoor geen mogelijkheden zouden zijn gelet op aanwezige waterhuishoudkundige voorzieningen (*note gemeente: het is inderdaad geen bergbezinkbassin, maar een riooloverstort voorziening*), wordt door omwonenden niet begrepen. Gevraagd wordt hier toch nog naar te kijken.

Omwonenden zijn van mening dat door de nieuwe woningen te veel verkeersbewegingen worden gegenereerd. Toename van het aantal woningen conflicteert ook met spelende kinderen op het speelterrein.

Omwonenden vragen zich af waarom niet een zone van 25 meter in acht wordt genomen, zoals voor het waterschap uitgangspunt is.

Als deze zone in acht genomen wordt hoeven ook geen afspraken met het Waterschap gemaakt worden over de ecologische inrichting van de Leij op een kortere afstand. Hoe moet de Leij hier meanderen als nog geen contact is gelegd met de eigenaren van de gronden aan de andere zijde van de Leij, zoals door hen wordt aangegeven.

Omwonenden vragen zich af waarom prioriteit gegeven wordt aan euro's. Waarom verdedigt de gemeente plannen van een ontwikkelaar, die alleen maar geld wil verdienen, en behartigt zij niet de belangen van omwonenden.

Omwonenden vrezen dat wanneer een rij patiowoningen wordt gerealiseerd, de weg vrij wordt gemaakt om in de toekomst ook de groenzone langs de Leij te bebouwen. Het feit dat tot nu toe in geen enkel verslag deze opmerking is meegenomen, wordt als verdacht ervaren. De gemeente geeft aan dat de gemeente geen enkele intentie heeft om deze groenstrook te bebouwen. Binnen het gemeentehuis is ook geen enkel document te vinden, waaruit het tegendeel blijkt.

Er blijkt geen draagvlak bij omwonenden voor het argument dat het stedenbouwkundig gezien goed zou zijn om het nieuwe buurtje aan te takken op de bestaande woonomgeving door bebouwing rondom de nieuwe groene speelplek te introduceren.

Omwonenden pleiten voor behoud van de bestaande bomen en houtwal. Compensatie is niet vergelijkbaar met bestaande houtopstanden en heeft niet dezelfde omvang en uitstraling. Als niet gekapt wordt, hoeft ook niet gecompenseerd te worden.

Afgesproken wordt dat de gemeente een verslag van de bijeenkomst zal maken en toezenden. De wethouder geeft aan dat het college zich naar aanleiding van hetgeen in deze bijeenkomst besproken is, nog eens zal beraden. Omwonenden zullen geïnformeerd worden over het besluit dat het college neemt. Tenslotte vindt doorgeleiding plaats naar de raad.

27 december 2017
Riel

Geachte mevrouw Lossie,

Op 5 december jongstleden hebben wij elkaar gesproken over het plan de Leijoever in Riel. Naar aanleiding van dit gesprek hebben wij de wijzigingen op het concept plan door ontwikkelaar van der Weegen besproken met de overige buurtbewoners tijdens een informatieavond in de Leybron in Riel. In de bijlage is een lijst met aanwezigen opgenomen.

In deze brief geven wij een samenvatting van de reacties uit de buurt. De algemene tendens is tweeledig: wij waarderen dat er enkele aanpassingen zijn gedaan in lijn met de eerder door ons geuite bezwaren, maar constateren tegelijkertijd dat het overgrote deel van deze bezwaren ook in het herziene concept plan van kracht blijft. Hieronder lichten wij onze standpunten nader toe.

Grootschaligheid van de bebouwing

In onze brief van 16 juli 2017 hebben wij aangegeven bebouwing buiten het reeds bebouwde terrein van de Citadel als zeer onwenselijk te beschouwen. Ook in het herziene plan, zoals dat nu voorligt, gaat de geplande bebouwing veel verder dan het gebied Citadel. Dit is negatief voor de omgeving en de beleving daarvan door de huidige bewoners. Tevens hebben wij in deze brief aangegeven dat een aantal van 6-8 woningen ons realistisch lijkt, gezien de open en groene opzet van de bestaande wijk. Het nu voorliggende plan bevat maar liefst het dubbele aantal: 14 woningen. De dichtheid van de bebouwing is daarbij niet passend bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Tevens vormen de acht in het plan geprojecteerde bungalows, van elk ca. 11 meter breed, een te massaal front aan de Leij. Dit front contrasteert te sterk met de stedenbouwkundige korrelgrootte in de omgeving (vrijstaande woningen aan de Goirleseweg en afwisselende bebouwing parallel aan de Lei) en is dus ongewenst. Tevens leidt het hoge woningaantal tot een grote verkeerstoename in de wijk.

Beperking van het openbaar groen

Wij hebben aangegeven als buurt veel waarde te hechten aan het bestaand groen, waaronder het speelveldje en de bestaande bomenrij aan het voetpad achter de woningen aan de Vonderstraat. In het huidige plan wordt het speelveldje tot minder dan de helft van de huidige omvang verkleind en bovendien aan twee zijden omringd door wegen die toegankelijk zijn voor autoverkeer. Alhoewel wij waarderen dat er in het herziene plan nu wel een speelveldje is ingetekend, is het voor ons nog steeds een ongewenste wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Door dit plan wordt het speelplezier en de veiligheid van de kinderen in de speeltuin verminderd.

Daarnaast hebben wij aangegeven dat wij graag zouden zien dat de bestaande bomenrij aan het voetpad achter de woningen aan de Vonderstraat wordt behouden. In het huidige plan zijn deze bomen weliswaar ingetekend, maar bevinden ze zich in de achtertuinen van toekomstige bewoners. Wij achten de kans groot dat door de nieuwe bewoners een kapvergunning wordt aangevraagd, waarbij de bomen alsnog kunnen verdwijnen. Om het behoud van de bomen achter de Vonderstraat te waarborgen dienen deze te vallen in het openbaar gebied en niet in eventuele particuliere achtertuinen.

Negatieve effecten op beschermd natuurgebied

De eerder door ons geuite bezwaren met betrekking tot aantasting van de landschappelijke omgeving met het beekdal van de Leij en de directe nabijheid van beschermd Natura 2000-gebied: de Regte Heide en Riels Laag blijven van kracht. Er is nog steeds geen sprake van een bufferzone naar de Leij en er is niet aangetoond dat de plannen geen negatieve effecten hebben op de flora en fauna in het gebied. Daarnaast is de samenhang met andere ontwikkelingen zoals het Riels ommetje en het te realiseren landgoed aan de overkant van de Leij niet in beeld gebracht. Dit komt niet overeen met eerdere communicatie door de gemeente. Bij de planvorming voor het schelpenpad langs de Leij in in het kader van het iDOP (Integraal Dorps Ontwikkelings Plan) is door betrokkenen destijds (Van der Weegen vertegenwoordigd door de heer Timmermans en de eigenaar van de grond) nadrukkelijk de intentie uitgesproken bij een eventuele nieuwe ontwikkeling voor het Citadel-gebied de ecozone, zoals aan de zijde van de Goirleseweg, te respecteren en door te zetten waardoor het schelpenpad achter het Citadelgebied aansluit bij het profiel van de rest van het traject tussen de Goirleseweg en de Tilburgseweg. In het huidige plan is dit niet het geval.

Belemmering van het uitzicht

Zoals eerder aangegeven hebben veel van de bewoners in onze buurt juist voor deze buurt gekozen vanwege de directe nabijheid van de natuur en het fraaie uitzicht dat veel woningen hierop hebben. Ook in het nu voorliggende plan wordt het uitzicht voor meerdere buurtbewoners ernstig beperkt. Bewoners uit de Vonderstraat zijn van mening dat het aanpassen van het aantal bouwlagen van de twee-onder-één-kapwoningen naar één bouwlaag plus kap onvoldoende garantie biedt dat hun uitzicht behouden blijft. De hoogte van deze woningen bedraagt immers nog steeds minimaal zo'n 6 meter en kan, in het geval van een hoge kap, nog verder oplopen. Voor bewoners van het Leike en de Vonderwei geldt dat het uitzicht op de Leij en de natuur door de bouw van bungalows 12,13 en 14 nog steeds ernstig wordt beperkt. Dit vermindert het woongenot en beperkt naar verwachting de woningwaarde van de huidige bewoners.

Onvoldoende privacy

De hiervoor genoemde hoogtes van de twee-onder-één-kapwoningen en de mogelijkheid tot het kappen van de bomenrij aan het voetpad achter de Vonderstraat leiden tot een beperking van de privacy van de huidige bewoners aan de Vonderstraat en het Leike. De woningen in de Vonderstraat en een deel van het Leike zijn nu allen aan een zijde helemaal vrij gesitueerd. Het bouwen van 14 woningen met meerdere lagen zorgt ervoor dat deze bewoners in de achtertuinen van de bestaande woningen kunnen kijken. Ook dit aspect beperkt naar verwachting het woongenot en vermindert de woningwaarde.

Wij vragen u de plannen nogmaals te herzien, waarbij beter rekening wordt gehouden met de door ons gevraagde aanpassingen:

- Beperking van het plangebied tot het reeds bebouwde terrein van de Citadel;
- Het creëren van een kleinschalige en groene woonomgeving (6-8 woningen);
- Een beperking van de maximale bouwhoogte tot 1 bouwlaag;
- Behoud van het bestaand groen en minimale overlast voor de natuur.

We herhalen dat wij van mening zijn dat voor de gemeente het belang van de inwoners voorop dient te staan en dat eventuele financiële belangen niet mogen prevaleren boven het woongenot, het behoud van de natuur en speelmogelijkheden van de kinderen.

Met vriendelijke groet,

Namens Buurtbelang Citadel, vereniging van omwonenden,
Ron Verberne, Cees de Jong, Lilian Jansen & Annelies Verberne