

## **Nota zienswijzen ontwerp- bestemmingsplan “Leijoever”**

**Behoort bij het besluit van de raad  
van de gemeente Goirle van **XXX** 2020  
Mij bekend,**

**De griffier**

**Gemeente Goirle  
Afdeling Ontwikkeling  
Postbus 17  
5050 AA Goirle**

## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Lijst zienswijzen	3
1.3.	Ontvankelijkheid	4
1.4.	Inhoud van de zienswijzen	4
<b>2.</b>	<b>SCHRIFTELIJKE ZIENSWIJZEN</b>	<b>5</b>
2.1.	Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel	7
2.2.	Particulieren	11
2.3.	Particulieren	17
2.4.	Particulier	23

# 1. INLEIDING.

## 1.1. Aanleiding.

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerp-bestemmingsplan "Leijoever".

Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 22 mei 2020 tot en met 2 juli 2020, voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Bekendmaking van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" en in de "Staatscourant" van 20 mei 2020, alsmede op de website van de gemeente Goirle. Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de inhoud van de ontvangen zienswijzen en de beoordeling daarvan.

## 1.2. Lijst zienswijzen.

In de onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen is vier maal schriftelijk gebruik gemaakt. Van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

### *Anonimiseringsverplichting.*

In deze nota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de ontvangen zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens, de "anonimiseringsverplichting", vloeit voort uit privacywetgeving. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. Alleen bij de "papieren" versie van deze zienswijzennota zijn de NAW-gegevens van de indieners, niet geanonimiseerd (dit door een kopie van de zienswijze als bijlage bij de zienswijzennota te voegen).

1. s	Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel.	Bij brief van 16 (ontvangen 17) juni 2020.
2. s	Particulieren (54 personen).	Bij brief van 17 (ontvangen 25) juni 2020.
3. s	Particulieren (2 personen).	Bij brief van 23 (ontvangen 25) juni 2020.
4. s	Particulier (1 persoon).	Bij brief van 23 (ontvangen 23) juni 2020.

s = schriftelijke zienswijze

## 1.3. Ontvankelijkheid.

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van een zienswijze kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij de gemeenteraad naar voren is gebracht.

Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kan gedurende deze termijn een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Op grond van artikel 3:16 Awb zijn op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 Awb van overeenkomstige toepassing.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Leijoever" is met ingang van 22 mei 2020, voor de duur van zes weken (42 dagen), ter inzage gelegd. Dat betekent dat de termijn eindigde op 2 juli 2020 na het verstrijken van het tijdstip 23.59 uur. Op dit moment waren immers 42 dagen (van 24 uur) verstreken.

De ontvangen zienswijzen zijn binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

#### **1.4. Inhoud van de zienswijzen.**

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de zienswijze volgt de beoordeling en de conclusie. Daar waar hierna wordt gesproken over het ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp is daarmee bedoeld het ontwerp-bestemmingsplan "Leijoever", zoals dat ter visie heeft gelegen. Degenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht worden in deze nota aangeduid als indiener en/of indieners.

Voordat wij inhoudelijk tot de beoordeling van de zienswijze overgaan hechten wij er aan om in het algemeen op te merken dat een grondbeginsel voor overheidsoptreden is dat besluiten worden genomen zonder aanzien des persoons. Voor bestuursorganen brengt dit mee dat zij zich steeds objectief behoren op te stellen. Zij moeten hun oordelen baseren op deskundigheid en oordelen op beleid, maar mogen niet de ene burger zonder grond bevoordelen boven de ander. Dit beginsel is ook vastgelegd in artikel 2:4 Awb.<sup>1</sup>

Verder geldt voor alle ingediende zienswijzen het volgende.

In zijn algemeenheid brengt de dynamiek in de gemeente Goirle met zich mee dat de druk op de ruimte groot is en blijft. Het is daarom van groot 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. Het ontwerp-bestemmingsplan past in dit uitgangspunt. Dit algemene uitgangspunt neemt niet weg dat een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening tot doel dient te hebben. Deze wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk.

Voor zover indieners met hun zienswijzen beogen te wijzen op bestaande rechten, onder meer ten aanzien van een ongewijzigde situatie, wordt opgemerkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen.

Indieners kunnen derhalve geen aanspraak maken op hetzelfde uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy. Een bestemmingsplan heeft een goede ruimtelijke ordening tot doel. Bij de beantwoording van de vraag of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, wordt het volgende opgemerkt.

Elke verandering van een bestaande situatie kan invloed hebben op het woongenot. Uitgangspunt voor onderhavig plangebied is dat het woongenot van de omwonenden van het plangebied niet in onredelijke mate wordt aangetast. Daarbij komt dat woongenot altijd een subjectieve aangelegenheid betreft: wat de een als aanvaardbaar ervaart, kan bij een ander weerstand oproepen. Indieners kunnen dan ook geen aanspraak maken op een ongewijzigde situatie.

Niet valt uit te sluiten dat het woon- en leefklimaat in enige mate zal worden aangetast ten opzichte van de tot dusver bestaande feitelijke situatie. De vraag die beantwoord moet worden, is of deze mogelijke aantasting onevenredig is. Daarbij moet niet worden vergeten dat de planologische situatie in ruimtelijk opzicht verbetert: de bedrijfsbestemming voor het perceel wordt aangepast zodat het gebruik van het perceel beter aansluit bij de omgeving. Daartoe overwegen wij het volgende.

---

<sup>1</sup> Artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht luidt: *Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid.*

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant aangeduid als stedelijk gebied. Dit betekent dat in beginsel woningbouw is toegestaan.

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor kleinschalige woningbouw van maximaal 14 woningen in de kern Riel, in het gebied dat globaal omsloten wordt door de beek de Leij en de straten Goirleseweg, Vonderstraat en Leike.

Binnen het plangebied zijn alleen woningen van het type twee-aaneengebouwd (6 woningen) en patiowoningen (8 woningen) toegestaan, uitsluitend binnen de daartoe op de verbeelding weergegeven vier bouwvlakken. Een aanvankelijk beoogde vrijstaande woning naast woning Leike 10 is na overleg met een aantal omwonenden niet opgenomen.

De bewoners van de volgende 37 woningen/percelen hebben over het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze naar voren gebracht bij de gemeenteraad:

- Vonderwei 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15;
- Leike 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19;
- Vonderstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20;
- Goirleseweg 5, 9, 11.

Van deze 37 percelen grenzen de volgende 14 aan het plangebied:

- Leike 8, 10;
- Vonderstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20;
- Goirleseweg 9, 11.

Van deze 14 aan het plangebied liggende percelen, grenzen er 11 percelen (Leike 8, 10, Vonderstraat 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20) aan de in het plangebied opgenomen woonbestemming waarbinnen maximaal 6 woningen (type twee-aaneengebouwd) zijn toegestaan (gesitueerd in 3 bouwvlakken). De maximum goot- en bouwhoogte van de twee-aaneengebouwde woningen bedraagt respectievelijk 4,5 meter en 9 meter. Deze hoogten zijn afgestemd op de in het geldende bestemmingsplan "Kom Riel" opgenomen toegestane maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 9 meter van aan het plangebied grenzende en in de nabijheid daarvan liggende woningen aan de Goirleseweg, Vonderstraat, Leike en Vonderwei.

Daarnaast zijn bij de twee-aaneengebouwde woningen bijgebouwen toegestaan, uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen het gebied dat de op de verbeelding is weergegeven met de aanduiding "bijgebouwen". Dit gebied ligt op een afstand van circa 2 meter ten opzichte van de aangrenzende percelen Leike 8, 10 en Vonderstraat 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 en 20. De toegestane bouwhoogte van bijgebouwen mag op grond van artikel 6.2.3, onder g, van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan maximaal 5 meter bedragen dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 5 meter, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Deze maximum bouwhoogte is afgestemd op de ingevolge het geldende bestemmingsplan "Kom Riel" opgenomen toegestane maximum bouwhoogte van 5 meter voor bijgebouwen van de aan het plangebied grenzende en in de nabijheid daarvan gelegen woningen aan de Goirleseweg, Vonderstraat, 't Leike en Vonderwei.

Voorts bepaalt artikel 6.2.1, onder d, sub 1, van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan dat een bouwperceel ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduiding "twee-aaneen" voor niet meer dan 40% mag worden bebouwd.

Met name vanuit de woningen Leike 2, 4, 8, 10, Vonderstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 en Goirleseweg 5, 9 en 11 zal er zicht zijn op de voornoemde 6 woningen. De afstand van deze woningen tot de bouwvlakken waarbinnen twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan varieert. De afstand van de woning Leike 10 tot het dichtst bij gelegen bouwvlak bedraagt circa 16 meter. De afstand van de overige woningen tot het dichtst bij gelegen bouwvlak is meer dan 16 meter (Leike 2: circa 33 meter, Leike 4: circa 29 meter, Leike 8: circa 19 meter, Vonderstraat 2: circa 28 meter, Vonderstraat 4, 6, 8, 10, 16 en 18: circa 25 meter, Vonderstraat 12 en 14: circa 22 meter, Vonderstraat 20: circa 29 meter. De afstand van de woningen Goirleseweg 5, 9 en 11 tot het dichtst bij gelegen bouwvlak waarbinnen twee-aangebouwde woningen zijn toegestaan bedraagt respectievelijk circa 40, 33 en 32 meter.

Vanuit de woningen oneven nummers Leike 1 tot en met 19 en de woningen aan de Vonderwei is beperkt tot nagenoeg geen zicht op het plangebied door de aanwezigheid van bestaande woningen dan wel door de situering van deze woningen.

Geen van de genoemde 37 percelen grenst aan de woonbestemming waarbinnen de 8 patiowoningen zijn toegestaan. Ook het zicht daarop zal door al bestaande woningen dan wel door inrichting van de te realiseren groenbestemming grotendeels worden ontnomen.

Met een afstand van circa 26 meter liggen de woningen Leike 9 en Goirleseweg 11 het dichtst bij het bouwvlak waarbinnen patiowoningen zijn toegestaan, de overige woningen liggen op een afstand variërend tussen de circa 30 meter (Leike 8 en 11 en Goirleseweg 8) en circa 96 meter (Vonderwei 1).

De toegestane bouwhoogte van de patiowoningen bedraagt maximaal 4 meter.

Binnen het bouwvlak zijn bijgebouwen toegestaan. De toegestane bouwhoogte van bijgebouwen mag op grond van artikel 6.2.3, onder g, van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan maximaal 5 meter bedragen dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 5 meter, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Bij patiowoningen betekent dit concreet dat de maximum bouwhoogte van een bijgebouw zal worden bepaald door de bouwhoogte van de patiowoning (met een maximum van 4 meter).

Artikel 6.2.1, onder d, sub 2, van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan bepaalt dat een bouwperceel ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduiding "specifieke bouwaanduiding-patiowoning" voor niet meer dan 80% mag worden bebouwd.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van oordeel dat de aantasting van het woongenot niet zodanig ernstig is dat hieraan de betekenis toekomt die indieners daaraan wensen te zien. Het ontwerp-bestemmingsplan zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van hun belangen. Niet is gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan in onderhavig geval een uitzondering moet worden gemaakt op dit uitgangspunt.

## **2. SCHRIJFTELIJKE ZIENSWIJZEN.**

### **2.1. Stichting Biodiversiteit Goirle Riel (nummer 1).**

#### **a. Samenvatting zienswijze, onderdeel achterhaalde situatie.**

Op 26 juni 2019 heeft indiener een zienswijze ingediend over het voorontwerpbestemmingsplan. Inhoudelijk brengt indiener verschillende onderdelen opnieuw onder de aandacht, mede omdat indiener denkt dat er een wezenlijke verandering is opgetreden. Het bestemmingsplan “Landgoed Leijvennen, Riel”, dat voor de ontwikkeling aan dit plan gekoppeld was, wordt niet meer uitgevoerd in de oorspronkelijk geplande versie. In het ontwerp-bestemmingsplan is nog wel uitgegaan van deze koppeling. De situatie is inmiddels dus achterhaald en vraagt om een nieuwe beoordeling.

#### **Beoordeling.**

Het bestemmingsplan “Landgoed Leijvennen, Riel” is op 16 juni 2019 behandeld in een oordeelsvormende vergadering van de gemeenteraad en is vervolgens op 7 juli 2020 door de raad van de gemeente Goirle vastgesteld.

#### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### **b. Samenvatting zienswijze, onderdeel breedte ecologische verbindingzone.**

Indiener geeft aan eerder te hebben aangegeven dat de breedte van de ecologische verbindingzone (hierna te noemen: EVZ) aan de oostzijde van de Leij tekort schiet. In het eindverslag van de inspraakprocedure op het voorontwerp is gesteld dat in samenspraak met de provincie en het waterschap de totale opzet is goedgekeurd. Hierbij werd echter uitgegaan van de ontwikkeling van de complete zone en de rechtstreekse koppeling met het landgoederen project Leijvennen. Nu dit project niet langer wordt uitgevoerd, wordt de westzijde van de Leij voorlopig niet meer ontwikkeld. Het op deze basis beperkt ontwikkelen van de EVZ aan de oostzijde, lijkt indiener vatbaar voor een heroverweging. Indiener zou graag een nieuwe beoordeling van het waterschap en de provincie willen zien. Mede ook omdat indiener vindt dat de woningen (ook ten opzichte van andere woningen) te dicht tegen de Leij gepland staan. De woningen zijn nu in het beekdal en dus de EVZ geprojecteerd. De provinciale Interim Omgevingsverordening (voorheen Verordening Ruimte) zegt in artikel 3.25, tweede lid, dat een bestemmingsplan moet voorkomen dat de verwezenlijking van de EVZ in het geding komt.

#### **Beoordeling.**

In de beantwoording van de inspraakreactie van de stichting is aangegeven dat de gemeente de provincie in augustus 2019 al aanvullend om advies heeft gevraagd over de situering van de nieuwbouw in relatie tot de EVZ.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is op 25 oktober 2019 vastgesteld. In deze Interim omgevingsverordening zijn de gronden langs de beek de Leij (net als in de daarvoor geldende provinciale verordening) voorzien van de aanduidingen “Natuur Netwerk Brabant- ecologische verbindingzone” en “Behoud en herstel watersystemen”, die ook al waren opgenomen in de ontwerp versie die vanaf 24 mei 2019 vier weken ter inzage heeft gelegen. Daarmee staat vast dat de provincie haar advies reeds heeft gebaseerd op het beleid uit de in oktober 2019 vastgestelde Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De provincie heeft in augustus 2019 geadviseerd voor de natuurstrook een minimale breedte aan te houden van 10 meter en de inrichting daarvan in overeenstemming te brengen met het daarvoor opgestelde inrichtingsplan. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de afstand van 10 meter. De provincie heeft ook ingestemd met de voor deze strook opgenomen bestemming "Natuur".

Het inrichtingsvoorstel voor de gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Leijoever" met de bestemming "Natuur" is eveneens opgenomen als bijlage bij de regels, waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de EVZ. Het landschappelijk inrichtingsplan dat is opgenomen als bijlage bij de regels en waarvan de aanleg en instandhouding juridisch verankerd is in de regels (*Voorwaardelijke verplichting ecologische verbindingzone* in artikel 6.2.6), is gericht op de inrichting van de genoemde 10 meter strook en zal onafhankelijk van de inrichting van Landgoed Leijvennen worden aangelegd. Doordat de Leij op termijn wordt verlegd (zoals vastgelegd in het op 7 juli 2020 vastgestelde bestemmingsplan "Landgoed Leijvennen, Riel"), zal deze zone ook breder worden.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Leijoever" is voorafgaand aan de inspraakprocedure ook al voorgelegd aan het waterschap. De reactie van het waterschap van 27 mei 2019 is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. De aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan is in december 2019 voor advies voorgelegd aan het waterschap en (per mail van 23 december 2019) akkoord bevonden.

Een nieuwe beoordeling door de provincie en het waterschap zal gelet op het voorgaande niet leiden tot een ander standpunt van deze instanties. Het bestemmingsplan "Leijoever" is in overeenstemming met het beleid van de provincie en het waterschap.

### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

### **c. Samenvatting zienswijze, inrichting EVZ.**

Indiener kiest dus voor een breder beekdal. In de huidige opzet is de inrichting van de EVZ teleurstellend omdat deze zo smal is waardoor het allemaal wat in elkaar gepropt is. Op de grote tekening (blz. 13) wordt een doorsnede genoemd van een natuurvriendelijke oever met talud 1 op 2. Echter, dit is absoluut geen geschikt talud voor een natuurvriendelijke oever. 1 op 10 is optimaal, een talud van 1 op 3 is het absolute minimum. Indiener zou er bij beperkte ruimte eerder voor kiezen om een poel te laten vervallen en meer ruimte te geven aan een natuurlijke beek.

### **Beoordeling.**

De invulling van het voormalige bedrijfsperceel is zorgvuldig voorbereid. Als maximale bebouwingscontour is aan de zijde van de Leij gekozen voor de huidige locatie van de gevel van het bedrijfsgebouw. Hierdoor zijn woonpercelen ontstaan die zorgen voor voldoende afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande woonpercelen aan de Vonderstraat en ontstaat langs de Leij over de lengte van het plangebied een onbebouwde EVZ met een breedte van 10 meter. Doordat aan de overzijde van de Leij geen bebouwing aanwezig is en ook niet mogelijk wordt gemaakt, wordt de ruimte vanaf het nieuwe wandelpad niet ervaren zoals door indiener wordt geschetst, maar is het onbebouwde perceel aan de overzijde (waar de Leij op termijn wordt verlegd) in ruimtelijk opzicht onderdeel van het gehele beekdal. Doordat de Leij op termijn wordt verlegd (zoals vastgelegd in het op 7 juli 2020 vastgestelde bestemmingsplan "Landgoed Leijvennen, Riel"), zal deze zone ook breder worden.



Ten aanzien van indieners opmerking over het talud merken wij het volgende op. Een poel is belangrijk om een passend leefgebied en/of fourageergebied te creëren voor diverse amfibieën zoals kikkers en salamanders. Ook heeft stilstaand water een belangrijke functie voor diverse insecten zoals libellen en dergelijke. Daarom is ervoor gekozen om deze natuur vriendelijke oever steiler te maken en hier een poel bij in te tekenen. Weliswaar is de westelijke natuur vriendelijke oever niet helemaal optimaal voor diverse organismen met een talud van 1:2 maar in combinatie met de andere natuur vriendelijke oever (talud 1:4) binnen het plangebied en de poel wordt een passend fourageer- en/of leefgebied gecreëerd met veel diversiteit. Behalve een functie voor de amfibieën en dergelijke zorgt een dergelijke wisseling in de oever ook voor meer variatie in plantensoorten. Ondanks dat deze redelijk steil is zal deze toch gelegenheid bieden aan een meer gevarieerde beplanting als de standaard oever.

#### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### **d. Samenvatting zienswijze, onderdeel wandelpad.**

Het huidige ontwerp-bestemmingsplan voorziet binnen de 10 meter zone ook nog in een wandelpad van 1,5 / 2 meter breed. Niet dat indiener tegen wandelpaden is, maar effectief blijft er dan wel erg weinig over van de natuurstrook.

#### **Beoordeling.**

In alle EVZ's is het lastig om een goede combinatie te maken tussen recreatieve en ecologische functies. Het onverharde wandelpad zal een breedte hebben van 1 tot 1,5 meter.

Diverse elementen die zijn ingetekend, zullen relatief dicht begroeid worden (struweel, ruigte, natuurvriendelijke oever etc). Hierdoor zijn er voldoende schuilgelegenheden voor diverse soorten die de EVZ gaan gebruiken. Om volwaardige natuur te realiseren in een dergelijke strook tegen woningen aan is niet mogelijk. Vandaar dat het een logische keuze is om deze natuur zichtbaar en beleefbaar te maken voor de omgeving door middel van een wandelpad.

Op deze manier wordt bewustwording gecreëerd en kunnen andere delen van de EVZ wel worden ingericht als hoogwaardige natuur zonder nevenfuncties.

Nogmaals wijzen wij erop dat binnen het plangebied een onbebouwde ruimte is aangehouden van 10 meter maar dat in ruimtelijk opzicht sprake is van een breder beekdal en dat vanaf het wandelpad direct zicht is op het bestaande bos ten zuidoosten van de Leij.

#### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### **e. Samenvatting zienswijze, onderdeel natuurinclusief bouwen.**

In het eindverslag van de inspraakprocedure wordt over natuurinclusief bouwen gesteld dat het bestemmingsplan natuurinclusief bouwen mogelijk maakt. Indiener vindt deze stelling te vrijblijvend, zeker gezien de ligging van de woningen tegen het beekdal aan. Indiener zou graag zien dat natuurinclusief bouwen, juist in dit plan, voorwaardelijk wordt meegenomen.

**Beoordeling.**

In het bestemmingsplan is vastgelegd welk type woningen in welke afmetingen mogen worden opgericht. Binnen deze ruimtelijke mogelijkheden kunnen woningen natuurinclusief worden gebouwd.

**Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

## **2.2. Particulieren, 54 personen (nummer 2).**

Indieners geven aan bij brief van 17 juni 2019 een zienswijze te hebben gegeven over het voorontwerpbestemmingsplan en dat deze bezwaren onverminderd van kracht blijven. De reactie van de gemeente heeft de bezwaren van indiener niet kunnen wegnemen. De feitelijke omstandigheden zijn wezenlijk anders dan in het “Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Leijoever” zijn weergegeven”.

Indiener geeft aan niet tegen het plan te zijn maar wel tegen de vorm waarin. Indiener pleit voor:

- a. beperking van het plangebied tot het terrein Citadel;
- b. het creëren van een kleinschalige en groene woonomgeving;
- c. het beperken van de maximale bouwhoogte tot één bouwlaag;
- d. behoud van het bestaande groen en minimale overlast voor de natuur.

### **a. Samenvatting zienswijze, onderdeel het plangebied dient beperkt te blijven tot het Citadelterrein.**

Het plangebied dient beperkt te blijven tot het Citadel terrein.

#### **Beoordeling.**

De invulling van het voormalige bedrijfsperceel is zorgvuldig voorbereid, waarbij is gekeken naar een goede stedenbouwkundig-ruimtelijke samenhang met de directe omgeving. Dit heeft beperkte gevolgen voor het gebied dat grenst aan het Leike. Wij verwijzen hier ook naar hetgeen daarover is gesteld in paragraaf 1.4 van deze nota. Met de gekozen invulling wordt op een logische wijze aangesloten op de bestaande woonpercelen en inrichting van de openbare ruimte. Naar aanleiding van overleg met omwonenden is eerder al de bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning naast Leike 10 verwijderd en worden de gronden ingericht als groen. In overleg met omwonenden zal worden bepaald welke speelvoorzieningen worden geplaatst op de nieuwe groene ruimtes.

#### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

### **b. Samenvatting zienswijze, onderdeel het volume aan openbaar groen dient behouden te blijven.**

Het volume aan openbaar groen dient behouden te blijven.

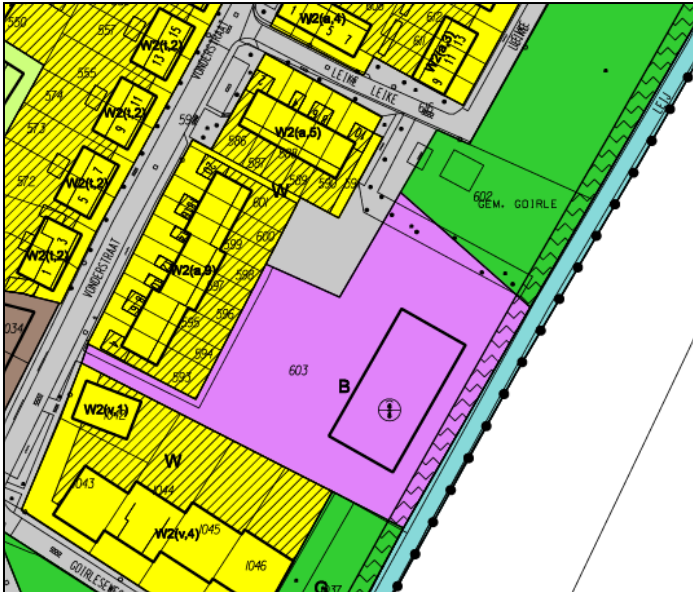
#### **Beoordeling.**

De oppervlakte van de huidige bestaande groene ruimte aan het Leike bedraagt circa 1.650 m<sup>2</sup>, inclusief houtwal.

De in het geldende bestemmingsplan “Kom Riel” opgenomen bestemming “Groenvoorzieningen”, voor zover dit als zodanig bestemde gebied nu is opgenomen binnen het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan “Leijoever”, heeft een oppervlakte van circa 1.250 m<sup>2</sup>.

Door de aanleg van een aantal parkeerplaatsen naast Leike 9 en de aanpassing van de bocht in het Leike ligt de weg nu voor een gedeelte binnen deze groenbestemming. Dit laatste wordt in de plantoelichting van het vast te stellen bestemmingsplan “Leijoever” hersteld.

Onderstaande afbeelding zal worden opgenomen in paragraaf 1.3 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan "Leijoever".



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kom Riel*

De oppervlakte van de twee vlakken met de bestemming "Groen" in het ontwerp-bestemmingsplan "Leijoever: zijn circa 364 m<sup>2</sup> (naast Leike 10) en circa 243 m<sup>2</sup> (op de kop van de nieuwe patiowoningen). De natuurbestemming heeft een oppervlakte van circa 1.055 m<sup>2</sup>. Samen is dit een oppervlakte van circa 1.660 m<sup>2</sup>. Het volume aan groen binnen het plangebied blijft daarmee gelijk aan de huidige bestaande situatie.

Nogmaals wordt opgemerkt dat met de gekozen invulling op een logische wijze wordt aangesloten op de bestaande woonpercelen en inrichting van de openbare ruimte.

### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan "Leijoever" wordt de afbeelding *Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kom Riel* opgenomen. Omdat dit slechts een aanvulling in de plantoelichting betreft, is er geen sprake van een gewijzigde vaststelling.

### **c. Samenvatting zienswijze, onderdeel saneringsnoodzaak wordt onvoldoende aangetoond.**

De saneringsnoodzaak wordt onvoldoende aangetoond.

### **Beoordeling.**

De saneringsnoodzaak is aangetoond doordat op de locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. Kortheidshalve verwijzen wij hier naar hetgeen daarover is opgenomen in paragraaf 5.7 (Bodem) van de plantoelichting. Conform de huidige wetgeving (Wet bodembescherming) dient een ernstige bodemverontreiniging op enig moment te worden gesaneerd. Het toekomstige gebruik als woongebied vormt een directe aanleiding voor deze sanering.

### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

**d. Samenvatting zienswijze, onderdeel niet geldende motieven worden genoemd om de EVZ te beperken tot 10 meter.**

Een ander element in de beoogde ontwikkeling is de EVZ en dan met name de beleidsmatige (provincie) maatvoering daarvan. In het provinciale beleid is een maat van 25 meter ter weerszijden van de waterloop opgenomen voor aanleg en behoud van een EVZ. Volgens het "Eindverslag inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan Leijoever" is *"in nauw overleg met het waterschap gekozen voor de inrichting van de ecologische verbindingszone in samenhang met de ontwikkeling van de aangrenzende gronden tot landgoed. Daarmee wordt waar mogelijk voldaan aan de minimale maat van 25 meter. Voor zover bekend worden de plannen voor de aanleg van Landgoed Leijvennen uitgevoerd. Het bestemmingsplan Landgoed Leijvennen Riel wordt naar verwachting nog dit jaar (2019) vastgesteld"*.

Tot hiertoe de motivering om onze bezwaren terzijde te schuiven door het omleggen van de Leij en het maken van een EVZ-strook. Het plan Leijoever lijkt daarmee afhankelijk van de uitvoering van het plan Landgoed Leijvennen.

De gemeenteraad heeft echter anders beslist. In de raadsvergadering van december 2019 is besloten de ontwikkeling van het nieuwe landgoed Leijvennen in Riel voorlopige niet door te laten gaan omdat de gemeenteraad unaniem vindt dat de balans tussen natuurontwikkeling en de bouw van huizen niet in orde is. Samengevat betekent dit dat het plan terug moest naar de tekentafel, dat er minder stenen moeten worden toegestaan en het beekdal helemaal ongemoeid moet worden gelaten. Hiermee is de redenering voor het creëren van een zone van 25 meter voor de EVZ onderuitgehaald en zal die op deze manier ook niet meer mogelijk worden bij het doorgaan van Leijvennen op langere termijn, omdat de Leij niet verlegd mag worden. Dit is als zodanig ook vastgesteld door de ontwikkelende partij Van der Weegen. In opdracht van de heer S. van Heteren is door bureau Orbis recent een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld voor een zone van 10 meter langs de Leij (30 maart 2020, met een definitieve status). Het moge duidelijk zijn dat indieners eerdere bezwaren en motivering (zie brief 17 juni 2019) zoals al eerder gesteld onverminderd van kracht zijn. Ook andere partijen hebben kanttekeningen geplaatst bij de zeer beperkte zone van 10 meter in het beekdal.

**Beoordeling.**

Inmiddels heeft de gemeenteraad (op 7 juli 2020) het bestemmingsplan voor het nieuwe landgoed Leijvennen vastgesteld en zal de Leij op termijn worden verlegd (e.e.a. zoals vastgelegd in het inrichtingsplan waarvan de aanleg is voorgeschreven in de regels van het bestemmingsplan "Landgoed Leijvennen, Riel" (zie artikelen 3.4, onder a en art 9.2.2, onder c). In samenhang met de onbebouwde ruimte van 10 meter binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Leijoever", die wordt ingericht als EVZ, zal een beekdal van voldoende formaat ontstaan. Met het inrichtingsplan dat nu is opgenomen als bijlage bij de regels van het ontwerp-bestemmingsplan en waarvan de aanleg en instandhouding juridisch verankerd is in de regels (voorwaardelijke verplichting ecologische verbindingszone in artikel 6.2.6), is de inrichting van de genoemde 10 meter strook overigens niet afhankelijk van de inrichting van Landgoed Leijvennen.

Gelet op de beoordeling in 2.1 onder b van deze nota is de gemeente van mening dat de provincie en het waterschap op basis van nu geldend beleid instemmen met de herontwikkeling van het voormalige bedrijfsperceel aan de Leij achter de woningen aan de Goirleseweg en Vonderstraat, onder de voorwaarde dat een ecologische verbindingszone met een breedte van 10 meter langs de Leij wordt aangelegd.

**Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### **e. Samenvatting zienswijze, onderdeel stikstofdepositie**

De bijgevoegde stukken met betrekking tot de berekende stikstofdepositie zijn niet consistent. Als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan is een onderzoek stikstofdepositie door bureau Econsultancy bijgevoegd van 4 oktober 2019. Hier wordt gesproken dat een vergunning niet nodig is bij een projecteffect van 0,00 mol/ha/jaar. Het bureau geeft aan dat dat voor dit project het geval is. De bijbehorende berekening ontbreekt echter. Daarnaast wijkt de genoemde norm af van de genoemde norm in het onderzoek behorende bij het voorontwerp-bestemmingsplan (onderzoek Econsultancy van 13 februari 2019). Daarin wordt gesproken dat een vergunning niet nodig is bij een projecteffect van minder dan 0,05 mol/ha/jaar. Hier is ook een berekening bijgevoegd, waaruit blijkt dat het projecteffect kleiner dan 0,05 mol/ha/jaar is, maar dus niet 0.00 mol/ha/jaar. Dit roept bij indiener vragen op. Gevraagd wordt om dit onderwerp te verhelderen. Zeker gezien de zeer korte afstand tot Natura 2000-gebied (De Regte Heide), lijkt dit een wezenlijk thema dat onderzocht moet worden.

#### **Beoordeling.**

In het rapport "Onderzoek stikstofdepositie bestemmingsplan Leijoever" van Econsultancy van 4 oktober 2019, dat als bijlage is opgenomen bij het ontwerp-bestemmingsplan, staat op pagina 3 dat na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten mag worden gebruikt. In de PAS was een grenswaarde opgenomen van 0,05 mol/ha/jaar. Na deze uitspraak is de situatie ontstaan dat per activiteit duidelijk moet worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast en is aangegeven dat de projectbijdrage niet meer mag bedragen dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er dient te worden aangetoond dat met het beoogde plan geen negatieve effecten worden voorzien op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het programma Aeries Calculator is de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH<sub>3</sub>) en stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Omdat een projectbijdrage van minder dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, is aangetoond dat het beoogde plan niet zorgt voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

De rekenbladen zullen worden toegevoegd bij de als bijlage 14 opgenomen onderzoeksrapportage.

#### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Wel worden aan het onderzoek stikstofdepositie de rekenbladen als bijlage toegevoegd. Omdat dit slechts de aanvulling van een bijlage bij de toelichting betreft, is er geen sprake van een gewijzigde vaststelling.

#### **f. Samenvatting zienswijze, onderdeel doorstromen huishoudens**

Indiener zet vraagtekens bij de opmerking in het concept raadsvoorstel dat het plan voorziet in een grote maatschappelijke behoefte, omdat het zorgt voor kansen voor huishoudens die willen doorstromen. Dit is vanuit het planconcept, de prijsstelling en de belangstelling daarvoor niet hard te maken.

### **Beoordeling.**

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in maximaal 14 woningen die worden ontworpen als patio-woning (8 stuks) of twee-aaneengebouwd (6 stuks) en zijn voorzien van een badkamer en een slaapkamer op de begane grond. Per 15 juli 2020 heeft de projectontwikkelaar (Van der Weegen Bouwontwikkeling) voor dit project 375 belangstellenden die zich via de website [www.hierwonen.nl](http://www.hierwonen.nl) hebben ingeschreven. Circa 65% van de belangstellenden woont nu in Riel of Goirle. Wekelijks en soms dagelijks wordt bij de projectontwikkelaar geïnformeerd door belangstellenden wat de stand van zaken is en hoe de verdere planning is. Een behoorlijk deel van de belangstellenden hebben geen thuiswonenden kinderen (meer) en laten bij verhuizing vaak een ruime eengezinswoning achter die vervolgens beschikbaar komt voor (jonge) gezinnen. Met deze informatie wordt aangetoond dat het plan voorziet in een grote plaatselijke maatschappelijke behoefte en dat er voor huishoudens die willen doorstromen kansen ontstaan.

### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

### **g. Samenvatting zienswijze, onderdeel financiën spelen wel degelijk een rol bij de vergroting van het plangebied ten opzichte van het achterterrein.**

De gemeente stelt dat zij geen financieel belang heeft bij de beoogde herontwikkeling. Het Citadelterrein omvat 4570 m<sup>2</sup>. In het rapport "Aanvullend bodemonderzoek" door BK Ingenieurs B.V. van 24 april 2020 in opdracht van de ontwikkelaar wordt een locatieomvang aangegeven van 6900 m<sup>2</sup> (par.3). Tijdens de laatste informatieavond georganiseerd door de gemeente met de buurt, op 27 februari 2019, is door ontwikkelaar Van der Weegen (in de persoon van S. van Heteren) meegedeeld dat voor de gemeentelijke grond (dus 6900 m<sup>2</sup> minus 4570 m<sup>2</sup> = 2330 m<sup>2</sup>) 150 euro per vierkante meter moet worden betaald. Dit naast alle kosten voor de ontwikkelaar voor onderzoek, sanering, planvorming, aankoop Citadelterrein, bestemmingsplan, planschade en ook de kosten voor ambtelijke inbreng en ondersteuning.

Een en ander is al vastgelegd in de vertrouwelijke nota van de afdeling Ontwikkeling van de gemeente Goirle van 22 december 2016, inclusief collegebesluit van 10 januari 2017. Volgens ons, als Belangenvereniging, kan de gemeente onmogelijk vasthouden aan de constatering dat de gemeente geen financieel belang heeft bij de beoogde herontwikkeling.

### **Beoordeling.**

De voornaamste reden dat de gemeente wil meewerken aan de herontwikkeling van het Citadelterrein is het verbeteren van de woon- en leefomgeving, één van de voornaamste taken van de gemeente op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Op het perceel ligt momenteel een bedrijfsbestemming, die het mogelijk maakt dat zich hier bedrijven in de categorieën 1 en 2 vestigen, evenals het gebruik van daarbij behorende installaties in dezelfde bedrijfscategorieën, met alle overlast die dit kan veroorzaken. De huidige situatie waarbij geen gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheden, laat onverlet dat de geldende bedrijfsbestemming het wederom in gebruik nemen als bedrijfsperceel niet in de weg staat.

Daar komt bij dat de gemeente wil voorzien in de woningbehoefte en daarvoor zuinig moet omgaan met de resterende ruimte binnen de daarvoor (door de provincie) aangewezen contouren en optimaal gebruik wil maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte opnieuw en beter te benutten. Ook de provincie stuurt met haar beleid op zuinig ruimtegebruik. Dit algemene uitgangspunt neemt niet weg dat een bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening tot doel dient te hebben. Deze wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk.

De gemeente heeft geen financieel belang bij de beoogde herontwikkeling. De gemeente verkoopt weliswaar de grond aan de projectontwikkelaar maar de opbrengst daarvan wordt gebruikt om de saneringskosten te dekken. Dit in ogeschouw genomen is er geen sprake van gemeentelijk financieel belang.

**Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.



## 2.3. Particulieren, 2 personen (nummer 3).

### a. Samenvatting zienswijze, onderdeel grootschaligheid van de bebouwing.

Indieners erkennen de noodzaak van herontwikkeling van het Citadelterrein. Dit terrein en de bebouwing staan immers al lang leeg en verkeren niet meer in goede staat. Indieners zijn daarom niet tegen de bouw van woningen op dit perceel, maar wel tegen de geplande omvang. Het geplande aantal woningen op de beschikbare aantal meters is veel te grootschalig en is niet passend bij de omliggende woonomgeving en het achterliggende landschap. Een meer open en groene opzet van de wijk, waarbij het woningaantal wordt beperkt tot 6-8 woningen, zou veel meer kwaliteit opleveren en minder overlast voor de omgeving.

#### **Beoordeling.**

De invulling van het voormalige bedrijfsperceel is zorgvuldig voorbereid, waarbij is gekeken naar een goede stedenbouwkundig-ruimtelijke samenhang met de directe omgeving. Ook is ingespeeld op de behoefte aan woningbouw, enerzijds woningen met een tuin en een badkamer en slaapkamer op de begane grond die geschikt zijn voor zowel gezinnen als senioren en anderzijds woningen met een gelijkvloers programma met een kleine buitenruimte, geschikt voor senioren. In noordelijke richting zijn reeds enkele woonbuurten aanwezig met eenzelfde stedenbouwkundige opzet met patiowoningen aan de zijde van de Leij.

Het ontwerp is van voldoende kwaliteit en het staat niet vast dat een andere invulling zou leiden tot minder overlast. De toevoeging van maximaal 14 woningen, waarvan de maximale goot- en bouwhoogte (op verzoek van omwonenden) al is verlaagd, leidt niet tot onaanvaardbare gevolgen voor de directe omgeving.

#### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

### b. Samenvatting zienswijzen, onderdeel beperking van het uitzicht.

Zoals genoemd in voorgaand punt erkennen indieners de noodzaak van herontwikkeling van het Citadelterrein. Een deel van de te ontwikkelen kavels uit het plan vallen echter niet binnen dit terrein. Door de geplande uitbreiding van de bebouwing wordt uitzicht aan de zijkant van indieners hoekwoning ontnomen. Momenteel bevindt zich hier een speelveldje met speeltuin dat grenst aan een bomenrij en waarvandaan er vrij uitzicht is op het natuurgebied en de Leij. Indieners hebben op dit moment vrij uitzicht vanuit het keukenraam en vanaf het terras, waar indieners veel waarde aan hechten. Na ontwikkeling van het plan Leijoever verdwijnt dit uitzicht. Daarnaast wordt een deel van indieners grond (zijtuin) minder bruikbaar. Het vrije gevoel en zicht wordt door de ontwikkeling beperkt: indieners huis wordt als het ware "ingebouwd".

#### **Beoordeling.**

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in het bouwen van twee-aaneengebouwde woningen en patiowoningen binnen daartoe op de verbeelding weergegeven bouwvlakken. Een aanvankelijk beoogde vrijstaande woning naast indieners woning is in het ontwerp-bestemmingsplan niet opgenomen.

De dichtstbijzijnde afstand tussen indieners woning en het bouwvlak waarbinnen twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan bedraagt circa 16 meter.

De dichtstbijzijnde afstand tussen indieners woning en het bouwvlak waarbinnen patiowoningen zijn toegestaan bedraagt circa 30 meter.

De maximum toegestane goot- en bouwhoogte van de toegestane twee-aaneengebouwde woningen bedraagt respectievelijk 4,5 meter en 9 meter. De hoogte van deze woningen is afgestemd op de in het geldende bestemmingsplan "Kom Riel" opgenomen toegestane maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 9 meter van in de nabijheid van aan het plangebied grenzende en in de nabijheid daarvan liggende woningen aan de Goirleseweg, Vonderstraat, Leike en Vonderwei.

Daarnaast zijn bij de twee-aaneengebouwde woningen bijgebouwen toegestaan, uitsluitend binnen het bouwvlak en binnen het gebied dat de op de verbeelding is weergegeven met de aanduiding "bijgebouwen". Dit gebied ligt op een afstand van circa 2 meter ten opzichte van de indieners woning. De toegestane bouwhoogte van bijgebouwen mag op grond van artikel 6.2.3, onder g, van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan maximaal 5 meter bedragen dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 5 meter, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Deze maximum bouwhoogte is afgestemd op de ingevolge het geldende bestemmingsplan "Kom Riel" opgenomen toegestane maximum bouwhoogte van 5 meter voor bijgebouwen van de in de nabijheid van het plangebied grenzende en in de nabijheid daarvan liggende woningen aan de Goirleseweg, Vonderstraat, Leike en Vonderwei. Verder bepaalt artikel 6.2.1, onder d, sub 1, van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan dat een bouwperceel ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduiding "twee-aaneen" voor niet meer dan 40% mag worden bebouwd.

De maximum toegestane bouwhoogte van de patiowoningen bedraagt maximaal 4 meter. Binnen het bouwvlak zijn bijgebouwen toegestaan. De toegestane bouwhoogte van bijgebouwen mag op grond van artikel 6.2.3, onder g, van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan maximaal 5 meter bedragen dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 5 meter, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Bij patiowoningen betekent dit concreet dat de maximum bouwhoogte van een bijgebouw zal worden bepaald door de bouwhoogte van de patiowoning (met een maximum van 4 meter).

Artikel 6.2.1, onder d, sub 2, van de planregels van het ontwerp-bestemmingsplan bepaalt dat een bouwperceel ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven aanduiding "specifieke bouwaanduiding-patiowoning" voor niet meer dan 80% mag worden bebouwd.

De ruimte tussen de nieuwe woonstraat en indieners perceel wordt net als in de huidige situatie ingericht als groene ruimte. Momenteel rust op grond van het geldende bestemmingsplan "Kom Riel" op dit deel van het plangebied een verkeersbestemming, die het aanleggen van een weg en van parkeerplaatsen direct grenzend aan indieners perceel toestaat. In het ontwerp-bestemmingsplan is tussen indieners woning en de verkeersbestemming een 15 meter brede groenbestemming opgenomen. Wat gebruik betreft is deze groenbestemming een gunstigere bestemming dan de huidige verkeersbestemming die een weg en parkeerplaatsen direct naast indieners perceel toestaat. Onder deze omstandigheden kan niet worden gesproken van een "ingebouwde" situatie Het gebruik van de zijtuin wordt ook niet beperkt.

Voor zover indieners met hun zienswijze beogen te wijzen op bestaande rechten, onder meer ten aanzien van een ongewijzigde situatie voor wat betreft vrij, blijvend, uniek en groen uitzicht, overwegen wij dat aan een bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen.

Bovendien zal elke verandering van een bestaande situatie invloed kunnen hebben op het woongenot. Uitgangspunt voor onderhavig plangebied is dat indieners woongenot niet in onevenredige mate wordt aangetast. Daarbij komt dat woongenot altijd een subjectieve aangelegenheid betreft: wat de een als aanvaardbaar ervaart, kan bij een ander weerstand oproepen. Indieners kunnen dan ook geen aanspraak maken op een blijvende ongewijzigde situatie of een blijvend vrij uitzicht.

De (in aantal, hoogte en vierkante meters gemaximaliseerde) bebouwing zal, zoals hiervoor al aangegeven, evenwel plaatsvinden op een zodanige afstand van indieners woning, die in een stedelijke omgeving als onderhavige niet ongebruikelijk is.

Gelet op vornoemde afstanden van indieners woning ten opzichte van de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken en de afstand van circa 2 meter van het gebied waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan, de in het ontwerp-bestemmingsplan gemaximaliseerde goot- en bouwhoogte van de toegestane woningen en bijgebouwen, het opnemen in de planregels van een maximaal toegestaan bebouwingspercentage, de omstandigheid dat ingevolge het ontwerp-bestemmingsplan grenzend aan indieners perceel slechts één woning kan worden gerealiseerd, de omstandigheid dat naast indieners perceel een 15 meter brede groenbestemming is opgenomen alsmede gelet op de beleidsvrijheid die de gemeenteraad heeft om nieuwe bestemmingen vast te stellen, zijn wij van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van indieners woongenot. De aantasting van het woongenot is niet zodanig ernstig is dat hieraan de betekenis toekomt die indieners daaraan wensen te zien. Het ontwerp-bestemmingsplan zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van indieners belangen. Niet is gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan in onderhavig geval een uitzondering moet worden gemaakt op dit uitgangspunt.

#### **Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

#### **c. Samenvatting zienswijze, onderdeel beperking van het openbaar groen, vermindering privacy.**

In het plan is sprake van een volledige kap van de zeer volwassen en volwaardige bomen naast het speeltuintje. Daarnaast lijkt het plan geen plek meer te bieden aan de bestaande bomenrij aan het voetpad achter de woningen aan de Vonderstaaat. Indieners hechten veel waarden aan dit groen, wat het natuurlijk karakter van de wijk typeert en waar indieners en hun (klein)kinderen graag recreëren en spelen. Deze bomen geven indieners een gevoel in het groen te wonen en bieden veel privacy in woning en met name tuin. Bij doorgang van het plan Leijoever ontstaat er direct zicht vanuit de naast gelegen woningen in indieners tuin.

**Beoordeling.**

Slechts één woonperceel grenst aan het perceel van indiener. Zoals staat vermeld in paragraaf 4.4 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan worden bestaande bomen binnen het plangebied zoveel mogelijk behouden. Alleen de houtwal die nu het zicht op de opslagloods vanaf het Leike ontnemt, wordt verwijderd om de noodzakelijke bodemsanering te kunnen uitvoeren. Bij het woonrijp maken worden nieuwe bomen teruggeplaatst in het plangebied waarmee de nieuwbouw in ruimtelijke opzicht onderdeel wordt van het aansluitend woongebied. De bomen die door indiener worden benoemd, blijven behouden.

**Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

**d. Samenvatting zienswijze, onderdeel negatieve effecten op beschermd natuurgebied.**

De gepresenteerde plannen doen volgens indieners geen recht aan de landschappelijke omgeving met het beekdal van de Leij en de directe nabijheid van beschermd Natura-2000 gebied De Regte Heide en Riels Laag. Daarnaast is de planning van woningbouw direct grenzend aan de Leij volgens indieners volstrekt tegenstrijdig met bestaande beleidsplannen en projecten om het landschap en de natuur te versterken. Zo is een aantal jaar geleden het Riels Ommetje aangelegd: een wandeling langs het beekdal. Tevens bestaan er plannen om een landgoed aan te leggen aan de overkant van de Leij. De geplande bebouwing kan de flora en fauna in het gebied ernstig verstoren. Zo zijn in de bossen rondom het speelveldje veel vogels aanwezig en zijn in de winter zelfs reeën te zien. Als omwonenden vrezen indieners voor negatieve effecten op de natuur, mens en dier. Deze natuur is juist de reden dat we deze woning hebben gekocht en hier zijn gaan wonen. Nogmaals, een herontwikkeling van het bestaande Citadelterrein was in indieners ogen altijd te verwachten, een uitbreiding naar het openbaar groen en natuurgebied absoluut niet.

**Beoordeling.**

Met de verrichte onderzoeken is voldoende aangetoond dat door de beoogde ontwikkeling geen sprake is van de aantasting van (aanwezige) flora en fauna of (aanwezige en potentiële) natuurwaarden binnen en in de omgeving van het plangebied. De ontwikkeling van een landgoed aan de overzijde van de Leij leidt samen met de ecologische verbindingzone binnen het plangebied juist tot een betere leefomgeving voor flora en fauna.

**Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

**e. Samenvatting zienswijze, onderdeel ongewenste toename van verkeer en parkeren.**

Op dit moment is er al sprake van een hoge druk van verkeer en parkeren op de smalle straten in de wijk, waarbij ontsluiting naar de hoofdroutes alleen via de Vonderstraat mogelijk is. Een toename van het aantal woningen zal deze druk enkel verhogen.

**Beoordeling.**

Zoals in de rapportage van het onderzoek naar stikstofdepositie is aangegeven, genereert het plan afgerond 110 verkeersbewegingen per weekdag (uitgaande van de maximale bandbreedte), waarvan circa 2% vrachtverkeer.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de verkeersintensiteit op de Vonderstraat en het Leike in 2018 respectievelijk 750 en 240 motorvoertuigen per etmaal waren. Een toename van maximaal 110 motorvoertuigen per etmaal is niet onaanvaardbaar en niet van invloed op de veiligheid op deze wegen en is geen belemmering voor bijvoorbeeld spelen op straat (op een wijze zoals ook nu aanwezig).

**Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

**f. Samenvatting zienswijze, onderdeel onzekerheid over de accuraatheid en volledigheid van de gehouden onderzoeken, financieel motief ontwikkeling.**

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van het ontwerp-bestemmingsplan is divers onderzoek uitgevoerd. Twee onderzoeken leiden bij ons als direct omwonenden tot twijfels: het onderzoek met betrekking tot stikstofdepositie (zie reeds geformuleerd bezwaar in algemene brief Buurtbelang Citadel) en het onderzoek met betrekking tot bodemvervuiling. In dit laatste onderzoek is de staat van de bodem van het plangebied onderzocht, waarna vervuiling is aangetroffen. Het bevreemd indieners dat dit onderzoek enkel het openbaar gebied betreft en er geen monsters zijn genomen in de tuinen van de aangrenzende woningen. Aangezien de gemeente de noodzaak tot sanering als belangrijkste argument aandraagt voor de kap van de bestaande bomen, met als doel de volksgezondheid te bevorderen, vragen indieners zich ernstig af wat de consequenties van deze vervuiling is op de aangrenzende privé gronden. Het argument voor volksgezondheid zou eenduidig moeten worden gehanteerd: ofwel het is nodig alle vervuilde gronden te saneren, ofwel er is geen directe noodzaak tot sanering. Deze benadering (en het feit dat het geen nieuwe vervuiling betreft, maar nooit eerder tot een eventuele sanering heeft geleid) leidt er bij indieners tot het beeld dat er geen sprake is van volwaardig onderzoek en de noodzaak tot sanering louter wordt ingezet om de ontwikkeling van het plangebied doorgang te laten vinden. Een financieel motief (voor zowel gemeente als ontwikkelaar) lijkt te prevaleren boven een prettige en veilige woonomgeving voor de direct omwonenden.

**Beoordeling.**

Het bodemonderzoek is gerelateerd aan de wijziging van het gebruik van de gronden binnen het plangebied. In het kader van de ruimtelijke ontwikkeling dient te worden aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor het toekomstige gebruik. De huidige eigenaar van het plangebied is niet de veroorzaker van de aangetroffen bodemvervuiling en heeft zodoende geen verantwoordelijkheid voor eventuele bodemvervuiling op percelen buiten het plangebied. Het bodemonderzoek dat is verricht heeft zodoende uitsluitend betrekking op het plangebied. Met het bodemonderzoek is derhalve geen informatie bekend van mogelijke bodemvervuiling op omliggende percelen. De eigenaren van die percelen zijn zelf verantwoordelijk voor bodemonderzoek en/of bodemsanering op hun eigen perceel.

**Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

**g. Samenvatting zienswijze, onderdeel verwachting dat woning in waarde zal dalen.**

Indieners vrezen voor waardedaling van de hun woning.

**Beoordeling.**

Mocht indiener van mening zijn dat er sprake is van schade welke redelijkerwijs niet of niet geheel voor zijn rekening behoort te blijven, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening hem in artikel 6.1 de mogelijkheid om bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen.

**Conclusie.**

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

## 2.4. Particulier, 1 persoon (nummer 4).

### **Samenvatting.**

Indiener is van mening dat het groen behouden dient te blijven. En dat de woningen te dicht op de Leij worden gebouwd.

### **Beoordeling.**

Zoals staat vermeld in paragraaf 4.4 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan worden bestaande bomen binnen het plangebied zoveel mogelijk behouden. Alleen de houtwal die nu het zicht op de opslagloods vanaf het Leike ontleemt, wordt verwijderd om de noodzakelijke bodemsanering te kunnen uitvoeren. Bij het woonrijp maken worden nieuwe bomen teruggeplaatst in het plangebied waarmee de nieuwbouw in ruimtelijke opzicht onderdeel wordt van het aansluitend woongebied.

De invulling van het voormalige bedrijfsperceel is zorgvuldig voorbereid, waarbij is gekeken naar een goede stedenbouwkundig-ruimtelijke samenhang met de directe omgeving. Als maximale bebouwingscontour is aan de zijde van de Leij gekozen voor de huidige locatie van de gevel van het bedrijfsgebouw. Hierdoor zijn woonpercelen ontstaan die zorgen voor voldoende afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande woonpercelen aan de Vonderstraat en ontstaat langs de Leij over de lengte van het plangebied een onbebouwde ecologische verbindingzone met een breedte van 10 meter. De nu geldende bestemming voor het bedrijfsperceel ligt tegen de Leij aan daar waar nu een openbaar toegankelijk groengebied met een breedte van 10 meter wordt ingericht.

De oppervlakte van de groene ruimte aan het Leike voor zover gesitueerd binnen het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.650 m<sup>2</sup>, inclusief houtwal.

De oppervlakte van de twee vlakken met de bestemming "Groen" in het ontwerp-bestemmingsplan "Leijoever" zijn 364 m<sup>2</sup> (naast Leike 10) en 243 m<sup>2</sup> (op de kop van de nieuwe patiowoningen). De natuurbestemming heeft een oppervlakte van 1.055 m<sup>2</sup>. Samen is dit een oppervlakte van 1.660 m<sup>2</sup>. Het volume aan groen binnen het plangebied blijft daarmee gelijk aan de bestaande situatie.

### **Conclusie.**

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingplan.