

Aan de gemeenteraad van de gemeente Goirle
Oranjeplein 1
5051 LT GOIRLE

ONTVANGER

11 JAN. 2022

Goirle, 11 januari 2022

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna."

Geachte raad,

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna" wat vanaf 18 november 2021 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen het volgende.

In deze brief aan de raad willen wij onze zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan voorleggen. Hierin hebben wij verwerkt de uitkomsten n.a.v. gesprekken met de initiatienemer en de beoordeling door de gemeente Goirle, zoals verwoord in het eindverslag inspraakprocedure voorontwerp bestemmingsplan dd 15 november 2021. Deze zienswijze is aanvullend op de eerder gestuurde zienswijze van 26 april 2021 jl.

Deze zienswijze wordt ingediend door een viertal eigenaren van percelen in de Bergstraat, t.w. [REDACTED], grenzend aan het nieuwe bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna" en kent 2 thema's, t.w.

1. ontsluiting voor motorisch verkeer achterzijde percelen [REDACTED]
2. afwatering en ophoging aansluitende percelen locatie Land van Anna

1. ontsluiting motorisch verkeer achterzijde percelen 102,104 en 106

Algemeen

Onze ingezonden zienswijze van 26-4-2021 geeft duidelijk aan dat de bewoners van de Bergstraat aan de achterkant van hun percelen ontsluiting wensen voor motorisch verkeer. In de reactie en voorstel van de initiatiefnemer dd 17 november jl. wordt steeds gesproken over een achterpad.

Wij willen benadrukken dat voor het doel waarvoor wij een ontsluiting wensen aan de achterzijde het voorgestelde achterpad niet toereikend is.

Er is door de bewoners steeds aan de initiatiefnemers duidelijk gemaakt dat een achterpad waarbij geen toegang mogelijk is voor motorisch verkeer van weinig toegevoegde waarde is. De afstand naar de keulus is dan erg ver en vanwege die afstand alleen effectief als de percelen voor motorisch verkeer (auto met aanhanger) bereikbaar zijn. Vanwege de diepe tuinen is er een grote behoefte van diverse eigenaren om tuinafval en andere zaken via de achterkant van hun perceel af of aan te kunnen voeren.

Belangrijk in deze is ook, dat een aantal percelen amper of helemaal geen mogelijkheden heeft om aan en afvoer op een andere manier te regelen dan aan de achterkant van hun perceel.

Ontbrekende argumenten.

In de beoordeling van de gemeente is geen enkel argument te lezen dan wel een verwijzing te vinden naar wet- of regelgeving waarom ontsluiting van de betreffende percelen voor motorisch verkeer niet kan worden toegestaan.

Indien er echter geen conflicten met bestaande wet- en regelgeving aanwezig zijn, staan de schrijvers van deze zienswijze op het standpunt dat ons deze mogelijkheid voor ontsluiting voor motorisch verkeer wél geboden moet worden.

Tegenstellingen:

1. Uit overleg met initiatiefnemer is gebleken, dat de gemeente geen medewerking wil geven aan een achterontsluiting ten behoeve van motorisch verkeer. De initiatiefnemer staat volgens eigen zeggen welwillend tegenover de wens om een ontsluiting voor motorisch verkeer te realiseren.

De gemeente geeft in haar eindoordeel (15-11-2021) aan: "De wens tot realisatie van een ontsluiting aan de achterzijde van de percelen is een zaak tussen de eigenaren van deze percelen en de initiatiefnemer. Omdat ontsluiting, als deze aangelegd wordt, niet gerealiseerd wordt in het openbare gebied is de gemeente Goirle geen partij in dezen."

Uit het LVA voorstel dd 17 november blijkt dat er overleg is geweest met de gemeente, waarin de gemeente restricties gesteld heeft aan de achterontsluiting. Dit is volgens ons niet te rijmen met het argument uit het eindoordeel van de gemeente, dat zij hier geen partij in is.

Voor de schrijvers van deze zienswijze is het nu volstrekt onduidelijk, waar verantwoordelijkheden in ontwerp- en realisatiefase liggen. Hierover willen wij graag een grondige uitleg hebben.

2. In het eindoordeel van de gemeente Goirle (15-11-2021) staat het volgende: "Zoals aangegeven in een e-mail van de initiatiefnemers aan de omwonenden is er onvoldoende ruimte beschikbaar om een pad aan te leggen op de ontwikkelingslocatie. Dit betekent dat het pad aangelegd moet worden op de eigen grond van de bewoners. Daarnaast is er te weinig ruimte beschikbaar om het pad, zoals de bewoners wensen, toegankelijk te maken voor gemotoriseerd verkeer." "De voorwaarde voor de aanleg van een ontsluiting is dat de eigenaren van de te ontsluiten percelen het eerst onderling eens worden over het beschikbaar stellen en vrij maken van de benodigde grond en het over en weer vestigen van erfdienstbaarheden." In deze passage zit volgens de indieners van deze zienswijze een tegenstelling: er wordt van uitgegaan dat een pad voor motorisch verkeer niet mogelijk is op basis van te weinig beschikbare grond. De bewoners van de percelen 102-104-106 willen echter zoveel eigen grond beschikbaar stellen, dat een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wel mogelijk wordt. Dit is ook al enkele keren voorgesteld in gesprekken met de initiatiefnemer, maar komt niet tot uiting in het voorstel van de initiatiefnemer d.d. 17 november jl.

Resumé

Op grond van bovenstaande betoog zijn wij van mening, dat ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer aan de achterzijde van de percelen [REDACTED] zeer goed mogelijk is. Wij willen dan ook de gemeente en de initiatiefnemer vragen om gezamenlijk met ons hieraan uitvoering te geven.

2. Afwatering en ophoging aansluitende percelen locatie Land van Anna

1. Ophoging

Wat de schrijvers van deze zienswijze zorgen baart is het hoogteverschil tussen de onderlinge percelen, deze bedraagt maar liefst 0,63 meter. Hierdoor zal naar onze mening de aanleg van welke ontsluitingsvoorziening erg steil worden en daarmee het gebruik moeilijk dan wel onmogelijk maken. We zijn benieuwd naar de oplossing die hiervoor geboden wordt.

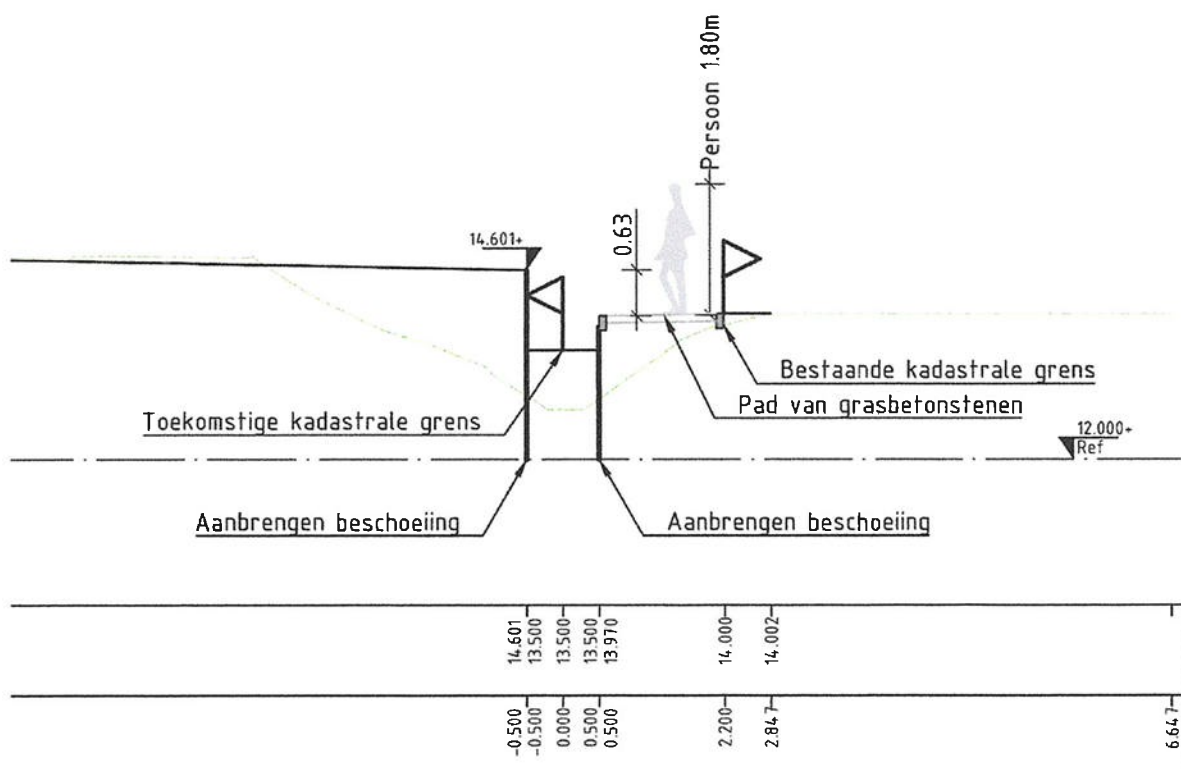
Het hoogteverschil is door de bewoners aangekaart, mondeling tijdens de online sessies maar ook per e-mail. De vraag per e-mail: "Ik wil graag weten wat de bedoeling is van de ophoging van ongeveer 2 meter grond die achter op de vloed is gereden?" De initiatiefnemer beantwoordt vervolgens: "Deze ophoging betreft een voorbelasting die met overhoogte is aangelegd om enige zetting van de ondergrond te bereiken. T.z.t. wordt deze overhoogte weggehaald."

De term overhoogte geeft aan dat het grondpeil van het ontwikkelgebied hoger is dan de Bergstraat percelen, als deze overhoogte wordt weggehaald dan zou het grondpeil op zijn minst gelijk moeten zijn. In de onderstaande schematische tekening zou er toch nog sprake zijn van 0,63 meter overhoogte.

2. Afwatering

Naast de zorg over het grondpeil vanwege het verschil van 0,63 meter ontstaat er volgens de schrijvers door dit hoogteverschil een groot gevaar voor wateroverlast. Hierdoor kunnen onze percelen onder water komen te staan en is schade aan onze eigendommen niet uit te sluiten. We verwachten dat initiatiefnemer onze zorgen serieus neemt en maatregelen neemt om deze op te lossen dan wel onze zorgen weg te nemen en schriftelijk toe te lichten.

Uitsnedesnede van het ontwikkelgebied, de sloot en de Bergstraat percelen.



3. Privacy

Er wordt door een bewoner aangegeven dat zijn bebouwing kort aan de perceelgrens staat en met het hoger uitvallen van de perceelhoogte daarmee ook de hoogte van bebouwing daardoor veel hoger uitvalt. De bewoner geeft aan dat hij geen recht heeft op het uitzicht wat hem wordt ontnomen, maar vreest wel voor zijn privacy vanwege inkijk. Hij wil duidelijkheid hoe groot de nadelige effecten zijn vanwege de ophoging en daarmee hogere gevels in relatie tot aantasting van zijn privacy.

Resumé

Op grond van bovenstaande betoog zijn wij van mening, dat de ophoging voor grote problemen zorgt. De aanleg met dit hoogteverschil zal ervoor zorgen dat er geen bruikbare ontsluiting tot stand gebracht kan worden.

Het hoogteverschil zal vanwege de kans op wateroverlast schade tot gevolg hebben voor de bewoners van de Bergstraat.

Privacy moet gewaarborgd worden en onwenselijke inkijk beperkt, conform wettelijke eisen die hiervoor gelden.

Tenslotte

Zoals telefonisch door mevrouw [REDACTED] aangegeven, willen wij graag gebruik maken van de uitnodiging om met de wethouder over onze zienswijze te praten. Graag willen we onze zienswijze persoonlijk toelichten en beargumenteren.

Uiteraard willen we ook in gesprek (blijven) met de initiatienemer om de mogelijkheden te concretiseren en mogelijke onduidelijkheden weg te nemen.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u het ontwerp bestemmingsplan alleen vast te stellen met inachtneming van onze zienswijze.

We gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Familie [REDACTED], Bergstraat [REDACTED]

Familie [REDACTED], Bergstraat [REDACTED]

Familie [REDACTED], Bergstraat [REDACTED]

Familie [REDACTED], Bergstraat [REDACTED]

Bijlage 1) LVA | oplossing achterpad

Bijlage 2) doorsnede ontwikkelgebied totaal

LVA | oplossing achterpad percelen Bergstraat

17 november 2021 – v4

Inleiding

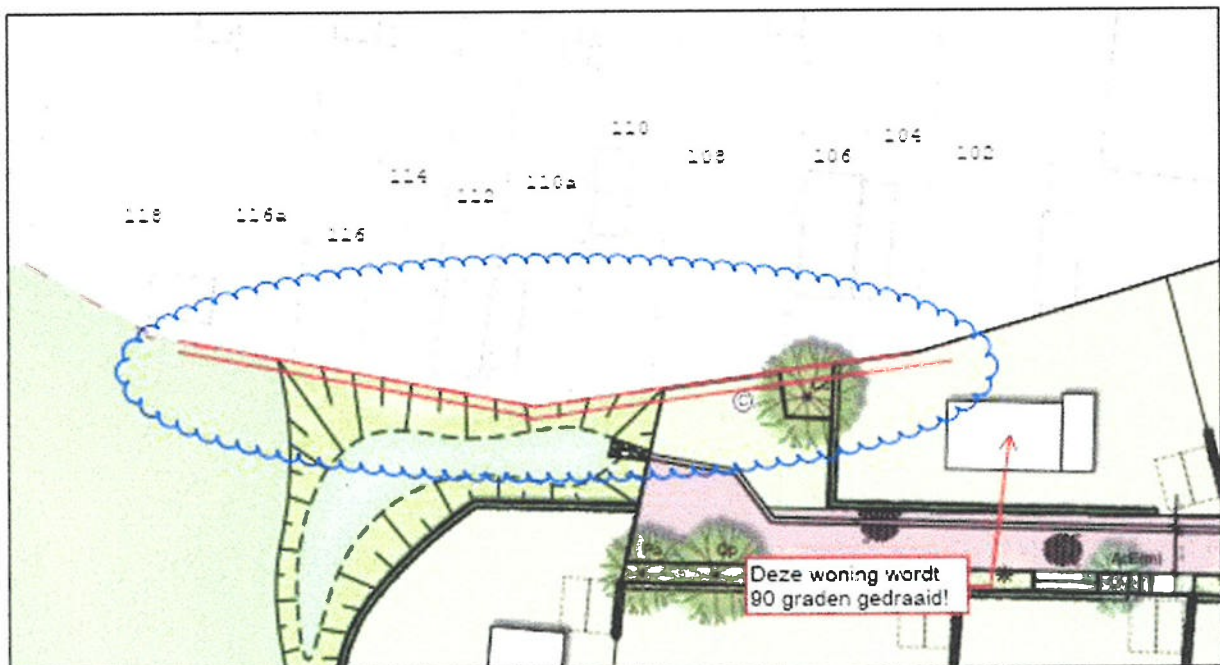
In de afgelopen maanden hebben we nader overlegt met de gemeente over de aanleg van een achterpad langs uw achtertuinten aan de Bergstraat. Ook is de grensreconstructie door het kadaster in het veld uitgezet. Mogelijk heeft u de piketten met oranje kop op de erfgrens gezien. Tenslotte heeft Antea in deze periode verder gewerkt aan het plan voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied. De waterhuishouding binnen het plangebied maakt daar ook deel van uit. V.w.b. dat laatste punt is de ontwateringssloot achter uw tuinen ook een punt van aandacht geweest. Omdat voorgaand beschreven punten in samenhang dienen te worden beschouwt, heeft e.e.a. veel meer tijd geveerd dan ik aanvankelijk had ingeschat. Het resultaat van deze acties is samengebracht in deze notitie.

Resultaat op hoofdlijnen

Uit het overleg met de gemeente volgt dat de aanleg van een pad mogelijk is. Er zijn door de gemeente wel restricties gesteld aan de breedte en het gebruik van het pad. Tegen die achtergrond vormt deze notitie een integraal voorstel om de diverse aspecten en de wensen en belangen van alle betrokkenen op een evenwichtige wijze af te wikkelen en te borgen voor de toekomst.

Beloop van het pad

Het pad is schematisch weergegeven in onderstaand kaartje met een blauwe lijn. Het pad wordt aangelegd binnen de huidige plangrens, op de gronden die nu nog eigendom zijn van VP. Het pad loopt vanaf de zijdelingse erfgrens nabij perceel [REDACTED] tot nabij de erfgrens van perceel [REDACTED] zodanig dat perceel [REDACTED] ook gebruik kunnen maken van het pad.



Wijze van uitvoering

Het pad wordt aangelegd in grastegels in een breedte van 1.50 meter, een en ander zoals op bijgevoegde tekening is uitgewerkt. Er wordt geen hemelwaterriool aangelegd, het pad watert af naar de beide sloten. Evenmin wordt voorzien in verlichting van het pad. Het pad wordt aan de zuidzijde afgezoomd met een landbouwhek met schapengaas als begrenzing naar de wadi, de natuurtuin en langs de aangrenzende kavel met vrijstaande woning.

De aanleg van het pad (inclusief de omschreven voorzieningen) vindt plaats als onderdeel van het woonrijp maken. De daarmee samenhangende kosten worden dus gedragen door het nieuwbouwplan.

Waterhuishouding

De bestaande sloot bij uw achtererfgrens wordt gehandhaafd en zal qua profiel worden aangepast. In de bijgevoegde tekening is het profiel, alsmede het beloop van de sloot nader uitgewerkt. In de nieuwe situatie krijgt de sloot een breedte van ongeveer 1.00 meter. De sloot wordt aan beide zijden voorzien van een staande houten beschoeiing. Zowel de achtertuinen van de woningen aan de Bergstraat [REDACTED] alsmede de tuinen van de aangrenzende nieuwe woningen wateren af op deze sloot. Via een tweetal duikers kan de sloot afwateren op de nabijgelegen wadi aan de westzijde. De aanpassing van de sloot vindt plaats als onderdeel van het woonrijp maken, de daarmee samenhangende kosten worden dus eveneens gedragen door het nieuwbouwplan. In bijgevoegde detailtekening is de situatie met enkele opmerkingen en kleuren verduidelijkt (zie het laatste blad van deze notitie).

Eigendom, gebruik en onderhoud

Het pad wordt om niet in eigendom overgedragen aan de eigenaren van de aangrenzende percelen. Daartoe worden de bestaande erfgrenzen tussen de aangrenzende percelen in noord-zuid richting verlengd. Elk van de aangrenzende percelen aan de Bergstraat krijgt dus een deel van het pad in eigendom. Bij levering van het pad zullen de benodigde erfdienstbaarheden – zoals recht van overpad – worden gevestigd. Er wordt ook een erfdienstbaarheid gevestigd voor de eigenaar van de vrijstaande woning, zodat hij het pad kan gebruiken voor onderhoud aan zijn erfafscheiding.

Qua gebruik is het pad uitsluitend bestemd voor langzaam verkeer. Gebruik met gemotoriseerde voertuigen is niet toegestaan.

Nu de sloot zowel voor afwatering van de bestaande percelen aan de noordzijde als voor de nieuwe percelen aan de zuidzijde dient, stellen wij ook een aanpassing van de kadastrale grenzen voor. De kadastrale grens komt in de nieuwe situatie op het hart van de sloot te liggen, zodat de noordelijke helft van de sloot in eigendom komt van de eigenaren van de aangrenzende percelen aan de Bergstraat, het zuidelijke deel van de sloot komt in eigendom van de eigenaren van de aangrenzende percelen in ons plandeel. Zo ontstaat een duidelijke en heldere overgang van de bestaande achtertuinen naar de nieuwbouw.

Het onderhoud van het pad en de sloot komt voor rekening van de betreffende eigenaren, ieder voor zijn eigen deel. Voornoemde bepalingen inzake gebruik en onderhoud van het pad en de afwateringsvoorzieningen zullen worden geborgd in de leveringsakte door middel van een kwalitatieve verplichting met kettingbeding.

Realisatie en overdracht

Het pad en de sloot zullen in definitieve vorm worden aangelegd in de fase van het woonrijp maken van het openbaar gebied. Tegelijk met de oplevering en juridische overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente, zal ook de notariële levering van het pad aan de eigenaren plaats vinden. Op hetzelfde moment zal ook de grensaanpassing ter plaatse van de sloot notarieel worden geregeld. Naar verwachting zal dit niet eerder dan in 2024 of 2025 aan de orde zijn. De kosten die samenhangen met de notariële afwikkeling komen voor rekening van VP en Wilma gezamenlijk.

Bestemming

Het gebruik en de aanleg van het pad is geborgd in het Ontwerp Bestemmingsplan dat vanaf 18 november 2021 ter inzage ligt.

Grensreconstructie door het kadaster

In de bijlage treft u gegevens van het kadaster aan. Het betreft: een beschrijving met tekeningen van de meetpunten, een korte toelichting op de gebruikte codes, een coördinatenlijst en een mailbericht met foto's van de meetpunten op de zuidelijke erfgrans van de achtertuinen. De landmeter van het kadaster heeft de meetpunten zichtbaar in het veld gemarkeerd met piketten en/of een oranje markering. U kunt dus in uw achtertuinen zien waar de achtererfgrans ligt.

Indien de door het kadaster gereconstrueerde grens naar uw inzicht niet correct is, dan graag een bericht aan Wilma Wonen (marcel.pfaff@wilmawonen.nl), zodat we de situatie ter plekke met elkaar kunnen schouwen.

Vervolg

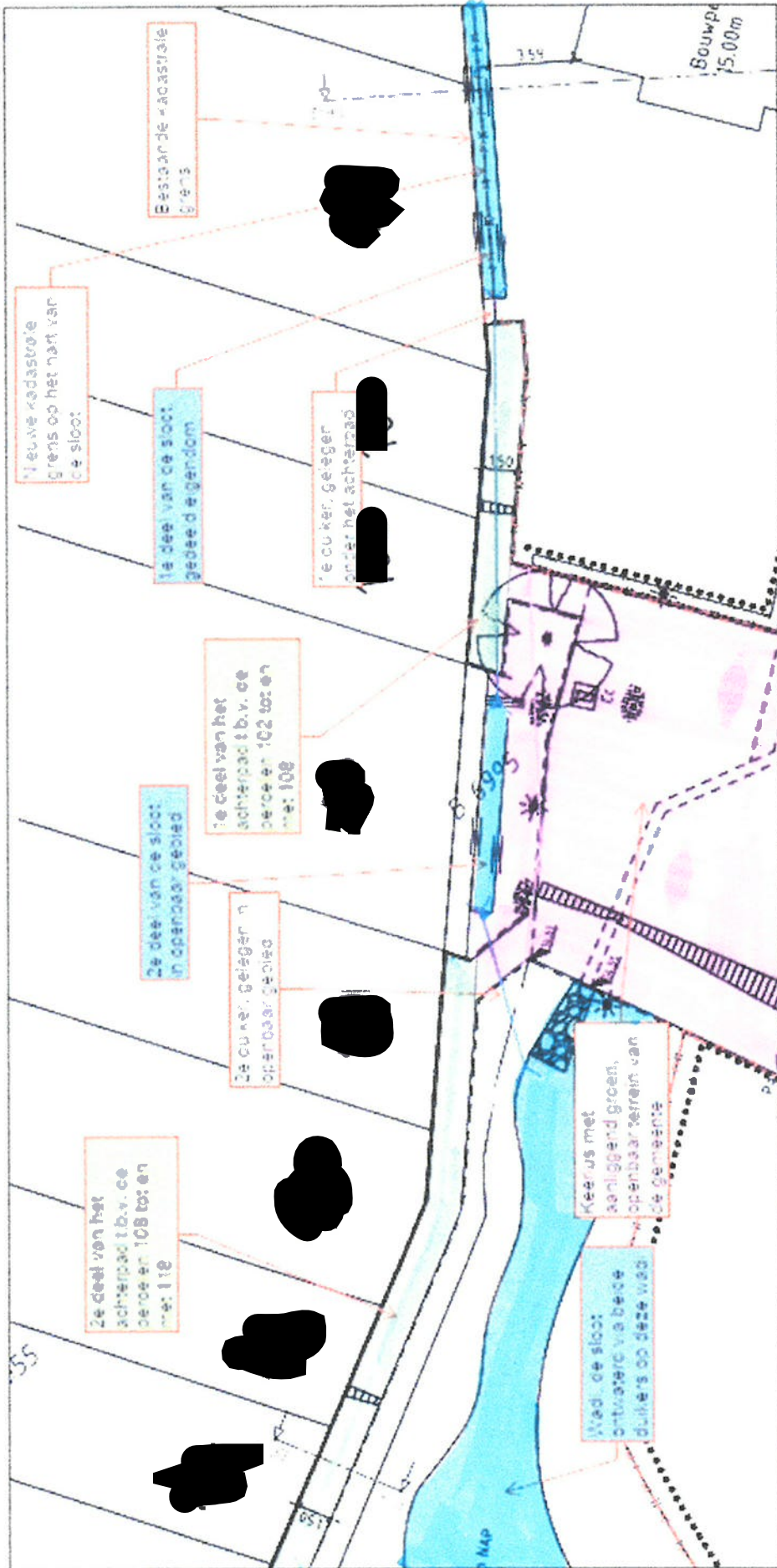
Met de beschreven aanpak willen wij een integrale, structurele en eenduidige oplossing creëren. Naar ons idee ligt nu een realistische en haalbare oplossing voor die recht doet aan de deelbelangen van betrokkenen. Ook is rekening gehouden met de technische aspecten die aan de orde zijn. Gelet op het integrale karakter van de oplossing staat echter wel voorop dat medewerking van alle betrokkenen noodzakelijk is.

Op basis van deze notitie willen wij nu tot een afronding komen. In het TEAMS overleg van 24 november kunnen we deze notitie nader met elkaar bespreken.

Voor de goede orde: deze tekening wordt momenteel nog bij de gemeente getoetst en beoordeeld, ik moet dus nog een klein voorbehoud maken. Ook zal ik nog overleg voeren met Conny en Guido Vekemans - van Loon, die eveneens aan de sloot grenzen, maar geen gebruik zullen maken van het achterpad.

Bijlagen

- Ontwerp achterpad en aanpassing sloot;
- Detailtekening, ingekleurd en met opmerkingen
- Beschrijving met tekeningen van de kadastrale meetpunten;
- Korte toelichting op de gebruikte codes;
- Coördinatenlijst;
- Mailbericht met foto's van de meetpunten op de zuidelijke erfgrans van de achtertuinen.



Bestaande kadastrale
grens

Nieuwe kadastrale
grens op het hart van
de sloot

Te deel van de sloot
gedeelte eigendom

Te deken, gelegen
aan het achterpad

Te deel van de sloot
in openbaar gebied

Te deel van het
achterpad b.v. de
perceel 102 tot en
met 108

Te deken, gelegen
in openbaar gebied

Te deel van het
achterpad b.v. de
perceel 108 tot en
met 118

Keerlus met
aanliggend groen,
openbaar terrein van
de gemeente

Wed. de sloot
ontwatering van beide
duikers op deze weg

Bouwpad
15.00m

154

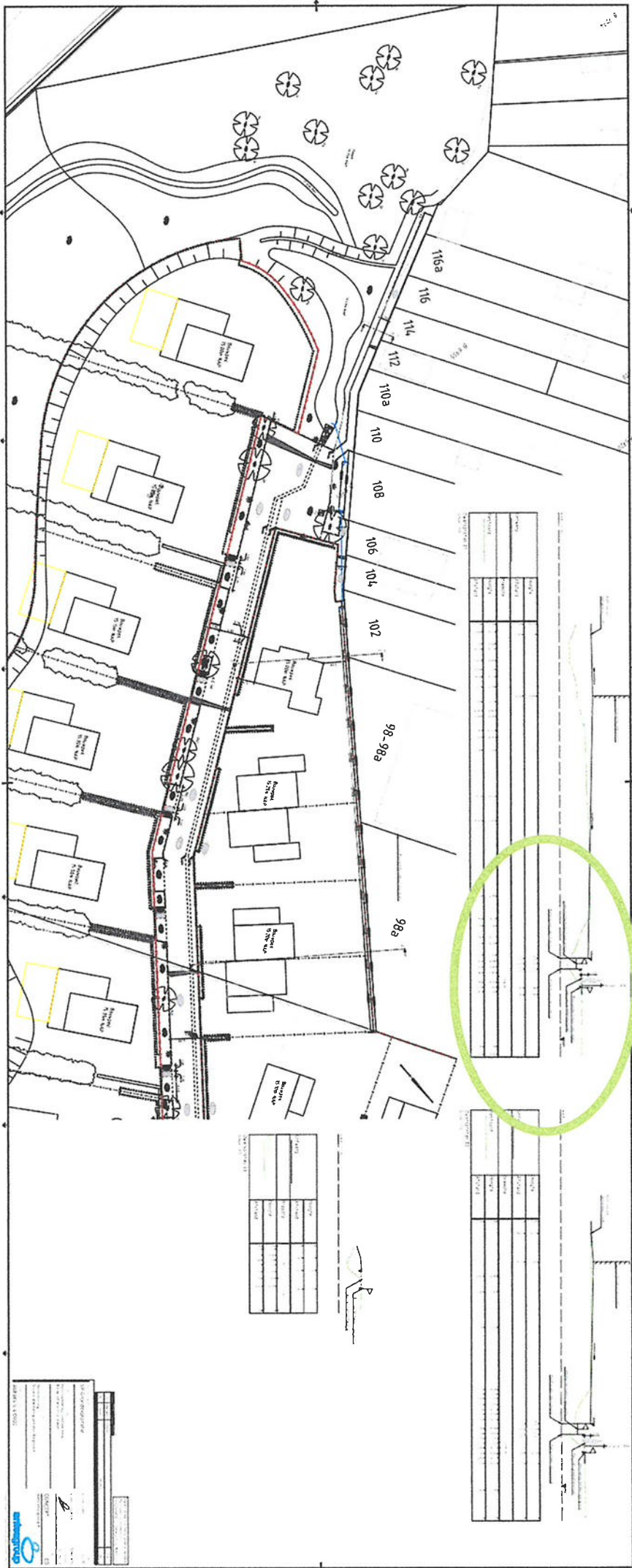
150

150

150

Map

Bijlage 2



Projectnaam	
Projectnummer	
Projectlocatie	
Projectomschrijving	
Projectstatus	
Projectstart	
Projectstop	
Projectbeheerder	
Projectontwikkelaar	
Projectadviseur	
Projectaannemer	
Projectfinancier	
Projectoverzaker	
Projectgarant	
Projectverzekering	
Projectwettelijkheid	
Projectovername	
Projectovergang	
Projectoverdracht	
Projectovername	
Projectovergang	
Projectoverdracht	

Projectnaam	
Projectnummer	
Projectlocatie	
Projectomschrijving	
Projectstatus	
Projectstart	
Projectstop	
Projectbeheerder	
Projectontwikkelaar	
Projectadviseur	
Projectaannemer	
Projectfinancier	
Projectoverzaker	
Projectgarant	
Projectverzekering	
Projectwettelijkheid	
Projectovername	
Projectovergang	
Projectoverdracht	

Projectnaam	
Projectnummer	
Projectlocatie	
Projectomschrijving	
Projectstatus	
Projectstart	
Projectstop	
Projectbeheerder	
Projectontwikkelaar	
Projectadviseur	
Projectaannemer	
Projectfinancier	
Projectoverzaker	
Projectgarant	
Projectverzekering	
Projectwettelijkheid	
Projectovername	
Projectovergang	
Projectoverdracht	

Projectnaam	
Projectnummer	
Projectlocatie	
Projectomschrijving	
Projectstatus	
Projectstart	
Projectstop	
Projectbeheerder	
Projectontwikkelaar	
Projectadviseur	
Projectaannemer	
Projectfinancier	
Projectoverzaker	
Projectgarant	
Projectverzekering	
Projectwettelijkheid	
Projectovername	
Projectovergang	
Projectoverdracht	

Bewijs van ontvangst

De Gemeente Goirle verklaart het volgende document:

Onderwerp: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan
'Zuidrand Goirle, locatie land van Anna'

te hebben ontvangen van:

Naam

[Redacted]

Adres

[Redacted]

Postcode

[Redacted]

Woonplaats

Goirle

Telefoon

[Redacted]

Datum

11-1-2022

Naam medewerker
Gemeente Goirle

[Redacted]

Handtekening medewerker
Gemeente Goirle

[Empty box for signature]