



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

KVK: [REDACTED]

Gemeente Goirle  
T.a.v. gemeenteraad  
Postbus 17  
5050 AA Gorile

Per e-mail en post

Breda, 28 december 2021

**Dossiercode** : D100044  
**Inzake** : [REDACTED] Advies  
**Onze referentie** : [REDACTED]  
**Uw referentie** :  
**Betreft** : Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna

Geachte leden van de Raad,

Hierbij richt ik mij tot u namens mijn cliënte, [REDACTED], hierna [REDACTED].

[REDACTED] verzocht mij om namens haar zienswijzen in te dienen op het Ontwerp Bestemmingsplan Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna met identificatienummer NL.IMRO.0785.BP2019003, hetgeen ik hierbij graag namens haar doe.

### Inleiding

[REDACTED] is eigenaar van onder meer het woon- zorgcentrum Elisabeth, staande en gelegen in uw gemeente aan het adres Bergstraat 6 en beoogd eigenaar van het perceel dat in het voorliggende bestemmingsplan is aangeduid als 'Bergstraat ongenummerd'.

[REDACTED] is reeds geruime tijd in overleg met uw gemeente, alsook [REDACTED], hierna [REDACTED], om tot een door [REDACTED] gewenste gefaseerde sloop en nieuwbouw van haar woon-zorgcentrum te komen, alsmede in het kader van het door [REDACTED] ontwikkelde plan om tot woningbouw te komen op de ten zuiden van wzc Elisabeth gelegen percelen, ook wel bekend als het plan 'Land van Anna'.

[REDACTED] wenst op het reeds in haar eigendom zijnde perceel, alsmede op het door haar van [REDACTED] in eigendom te verwerven perceel, in het ontwerp bestemmingsplan aangeduid als 'Bergstraat ongenummerd', een nieuw woon- zorgcentrum te ontwikkelen dat voorziet in een noodzakelijke uitbreiding van de capaciteit van het huidige woon- zorgcentrum en het up to date brengen van de noodzakelijke voorzieningen. De uitbreiding is noodzakelijk als gevolg van de verdere vergrijzing en toegenomen zorgvraag binnen de gemeente Goirle.

De herontwikkeling bevindt zich in verschillende fasen.

Als eerste, zoals aangegeven, zijn [REDACTED] en [REDACTED] in de afrondende fase van de aankoop van het perceel 'Bergstraat ongenummerd'. Onderdeel van deze aankoop zijn aanvullende afspraken over de randvoorwaarden van de gewenste ontwikkeling van Thebe op dit perceel. Deze randvoorwaarden zijn erop gericht dat [REDACTED] de gewenste en financieel noodzakelijke fasering in de nieuwbouwontwikkeling ten uitvoer kan brengen en tegelijkertijd dat de ontwikkeling van [REDACTED] op het perceel 'Bergstraat ongenummerd' het woongenot van het ten zuiden gelegen plangebied waarop woningbouw is voorzien niet of nauwelijks benadeeld. Deels zijn deze afspraken opgenomen en verwerkt in de plantekst van het ontwerp bestemmingsplan.

Ten tweede is het stedenbouwkundig plan in ontwikkeling. Hierbij zijn de bovengenoemde randvoorwaarden van belang maar ook de voorwaarden gesteld door gemeente in diverse documenten, waaronder maar niet beperkt tot de Visie Zuidrand. [REDACTED] heeft een eerste concept van de gewenste ontwikkelrichting gepresenteerd en besproken met de gemeente. De gewenste richting is gebaseerd op enkele uitgangspunten, waaronder de noodzakelijke fasering van de nieuwbouw.

De dialoog met de gemeente heeft geleid tot opmerkingen en denkrichtingen voor de verdere uitwerking. Hiervoor wordt op dit moment van schrijven een stedenbouwkundig architect geselecteerd om in samenspraak met de gemeente de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan op te pakken.

Een uittreksel uit het gepresenteerde concept stedenbouwkundig plan is bijgesloten als **bijlage 1**. Let wel; dit concept is een eerste aanzet en verre van definitief, noch heeft dit concept de goedkeuring van de gemeente. Het vormt de basis van de dialoog die met de gemeente gevoerd wordt. Dit concept is desondanks wel besproken met en derhalve bekend bij de gemeente.

Ten aanzien van de zienswijze:

[REDACTED] wenst zienswijzen in te brengen ten aanzien van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze ziet op twee aangelegenheden:

- A. Het ontbreken van een bouwvlak en bouwregels op het perceel 'Bergstraat ongenummerd';
- B. De kangoeroewoning die is ingetekend in de nabijheid van het perceel 'Bergstraat ongenummerd';

**A. Het ontbreken van bouwvlak en bouwregels voor het perceel met bestemming Maatschappelijk (Bergstraat ongenummerd)**

In het bestemmingsplan is ten onrechte opgenomen dat er op moment van publicatie van het bestemmingsplan geen bouwplan zou zijn voor het perceel dat in het bestemmingsplan is aangeduid als 'Bergstraat ongenummerd' en dat er daarom geen bouwvlak ingetekend zou kunnen worden en daarmee ook geen bouwregels op dit perceel zouden kunnen worden opgenomen. Zoals hiervoor al toegelicht is er wel degelijk een bouwplan, waarmee uw gemeente ook bekend is.

■■■■ wijst erop dat in het Voorontwerp Bestemmingsplan van de Zuidrand Goirle, gepubliceerd in maart 2021, wel een bouwvlak en bouwregels aanwezig waren voor dit perceel.

Deze regels waren:

- a. Bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- b. Maximale goothoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. Maximale bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen.

Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, valt niet in te zien waarom voornoemd bouwvlak en bouwregels niet zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, te meer ook nu uw gemeente, zoals hiervoor toegelicht, op de hoogte is van de door ■■■■ gewenste ontwikkeling.

Door het weglaten van het bouwvlak met bijbehorende regels wordt de ontwikkeling van het woon-/zorgcomplex ten onrechte gefrustreerd en vertraagd. Indien immers het bouwvlak wordt weggelaten, is op een later tijdstip een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

Het weglaten van het bouwvlak en/of de bouwregels, geeft ■■■■ bovendien geen mogelijkheid om binnen de opgenomen grenzen te zoeken naar een gebouwoplossing die past binnen het geldende en nieuwe bestemmingsplan. Een mogelijkheid die er wel was met de regels zoals die opgenomen waren in het Voorontwerp bestemmingsplan.

■■■■ verzoekt u hierbij dan ook om op het perceel "Bergstraat ongenummerd" een bouwvlak op de plankaart op te nemen en voorts de bouwregels te stellen, zoals die waren opgenomen in Voorontwerp, althans zodanige bouwregels te stellen dat het initiatief van ■■■■ met inachtneming van de eisen van een goede ruimtelijke ordening kan worden verwezenlijkt.

Met dit laatste wordt bedoeld op het feit dat direct ten noorden grenzend aan het onderhavige perceelsgedeelte eveneens de bestemming "Maatschappelijk" op dat perceelsgedeelte rust, in dat geval op grond van het bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven" (2008), zodat het vanuit het oogpunt van eenduidigheid van planregels wenselijk is om de hiervoor aangehaalde bouwregels over te nemen. Indien evenwel deze (generieke) bouwregels voor wat betreft goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage tegen bezwaren in het kader van een goede ruimtelijke ordening stuiten, kan dit middels een bijzondere aanduiding op het perceel "Bergstraat ongenummerd" en daar aan gekoppelde specifieke bouwvoorschriften ondervangen worden.

■■■■ verzoekt uw raad om het bestemmingsplan met inachtneming van het bovenstaande gewijzigd vast te stellen.

**B. Het wijzigen van de status van de Kangoeroewoning naar zelfstandige wooneenheid**

In het voorontwerp van het onderhavige bestemmingsplan vormde de Kangoeroewoning die is ingetekend naast het perceel dat in het bestemmingsplan is aangeduid als 'Bergstraat ongenummerd', een onderdeel van de kavel met de zuidelijker gelegen villa, als bijgebouw bestemd voor mantelzorg. De Kangoeroewoning was aldus een bijgebouw bij het hoofdgebouw.

In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de kangoeroewoning echter apart ingetekend en lijkt de woning zelfstandig te zijn. Waarom er gekozen is om deze kangoeroewoning als zelfstandige woning in te tekenen en/of deze situatie te wijzigen ten opzichte van het voorontwerp van het onderhavige ontwerp bestemmingsplan, wordt niet toegelicht en is daarmee onbegrijpelijk.

Ter plaatse van de Kangoeroewoning geldt in het (ontwerp)bestemmingsplan bovendien de aanduiding "Specifieke bouwaanduiding -2". De enige verwijzing naar deze aanduiding in de bouwregels van de planvoorschriften is te vinden onder de regels voor "Bijgebouwen".

De definitie van een bijgebouw luidt in het bestemmingsplan: "*een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw*".

Het kavel met de Kangoeroewoning is echter een aparte kavel (en dus een ander bouwperceel als bedoeld in de begripsbepalingen), terwijl deze woning wordt weggezet als zelfstandige woonruimte. Gelet op voornoemde definitie van het begrip 'bijgebouw' ontstaat mogelijk verwarring over de bouwregels die op de kangoeroewoning van toepassing zijn, nu de bouwregels onder 'bijgebouw' zijn opgenomen maar de kangoeroewoning als zelfstandige woning is aangeduid. Het bestemmingsplan is daarmee tegenstrijdig en leidt tot rechtsonzekerheid.

■■■■■■ verzoekt uw gemeente om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, bijvoorbeeld door specifiek te vermelden dat op de kangoeroewoning de bouwregels 'specifieke bouwaanduiding -2' van toepassing zijn ondanks dat deze kangoeroewoning op een aparte kavel is ingetekend en als zelfstandige woning wordt weggezet.

Als de behoefte bestaat, wenst ■■■■■ gebruik te maken van de mogelijkheid tot het mondeling toelichten van de hiervoor besproken zienswijzen.

Met vriendelijke groet,



■■■■■■  
advocaat

## Bijlage 1:

Noot: Dit concept is een eerste aanzet en verre van definitief, noch heeft dit concept de goedkeuring van de gemeente. Het vormt de basis van de dialoog die met de gemeente gevoerd wordt. Dit concept is al wel besproken met en derhalve bekend bij de gemeente.

Aan onderstaand concept kunnen geen rechten worden ontleend.

Afbeelding 1: Uitgangspunten stedenbouwkundig concept



### Uitgangspunten:

- Verbinding met Thebe locatie Geeracker;
- Verkeersluw maken van Kerklaantje door verplaatsen verkeersstromen en logistiek;
- Groene verbinding tuin Huize Anne, Kerklaantje en landschap;
- Maximale verbinding Thebe Elisabeth met landschap
- Hoog -> Laag ontwikkeling. Laagbouw aan zuidzijde; meer lagen aan Bergstraat.
- Fasering in ontwikkeling moet mogelijk zijn.

Afbeelding 2: Stedenbouwkundig concept met bestaande situatie.



Combinatie bestaande locatie (lichtblauw) met concept stedenbouwkundig plan (wit) ten behoeve van inzichtelijk maken van de fasering van de ontwikkeling.

De gewenste fasering loopt van zuid naar noord. Als eerste wordt het onderste blok ontwikkeld op de bestaande parkeergelegenheid en het perceel 'Bergstraat ongenummerd'. Hierna kan het eerste deel – het meest zuidelijke deel van de bestaande locatie – worden gesloopt, waarna het middeldeel van de nieuwbouw kan worden ontwikkeld. Tot slot wordt het deel aan de Bergstraat vervangen.

Bovengenoemde fasering is noodzakelijk om het plan financieel haalbaar te maken en te houden (voor voorkomen van kostbare interim huisvesting). Bovenstaande fasering is niet mogelijk zonder het perceel 'Bergstraat ongenummerd'.

Het idee is het gebouw gelaagd te ontwikkelen. Aan de zuidzijde, nabij Land van Anna, wordt een gebouw voorzien van twee lagen. Het middelste deel wordt deels twee en deels drie lagen. Het gebouw aan de Bergstraat wordt voorzien als vier lagen hoog.