



AANVULLING OP DE:

**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp-
bestemmingsplan Zuidrand Goirle, locatie Land van
Anna**

**Behoort bij het besluit van de raad
van de gemeente Goirle van 8 maart 2022
Mij bekend,**

De griffier

**Gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA Goirle**

1. Inleiding

In de aan uw raad toegestuurde “*Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna*” zijn de zienswijzen die zijn ingediend over het ontwerp-bestemmingsplan “Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna” (hierna te noemen: het ontwerp-bestemmingsplan) samengevat en van een beoordeling voorzien. Tevens zijn de ambtshalve wijzigingen daarin opgenomen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 18 november 2021 tot en met 29 december 2021. Dit is vooraf bekend gemaakt in het “Gemeentebld” en in het “Goirles Belang”.

2. Alsnog ontvangen zienswijze van Cliëntenraad Thebe Elisabeth Goirle.

Bij brief van 18 (ontvangen 21) februari 2022 is alsnog een zienswijze ingediend door de Cliëntenraad Thebe Elisabeth Goirle, namens drie bewoners. Deze zienswijze is ingediend ruim buiten de termijn waarbinnen een zienswijze bij uw raad kon worden ingediend over het ontwerp-bestemmingsplan. Een reden voor deze ruime termijnoverschrijding wordt in de zienswijze niet genoemd

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 kunnen gedurende deze termijn door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. Op grond van artikel 3:16 Awb zijn op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijze de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 Awb van overeenkomstige toepassing.

Het ontwerp-bestemmingsplan is met ingang van 18 november 2021 voor de duur van zes weken (42 dagen) ter inzage gelegd. Dat betekent dat de termijn eindigt op 29 december 2021 na het verstrijken van het tijdstip 23:59 uur. Op dit moment zijn immers 42 dagen (van 24 uur) verstreken.

De zienswijze van Cliëntenraad Thebe Elisabeth Goirle, ingediend bij brief van 18 februari 2022, ontvangen per e-mail van 21 februari 2022, is ruim buiten deze termijn ontvangen. Een verschoonbare reden voor deze termijnoverschrijding wordt niet genoemd.

Conclusie.

Deze zienswijze dient derhalve wegens termijnoverschrijding buiten beschouwing te worden gelaten. Op deze zienswijze zal derhalve inhoudelijk niet worden ingegaan.

4. Overweging ten overvloede.

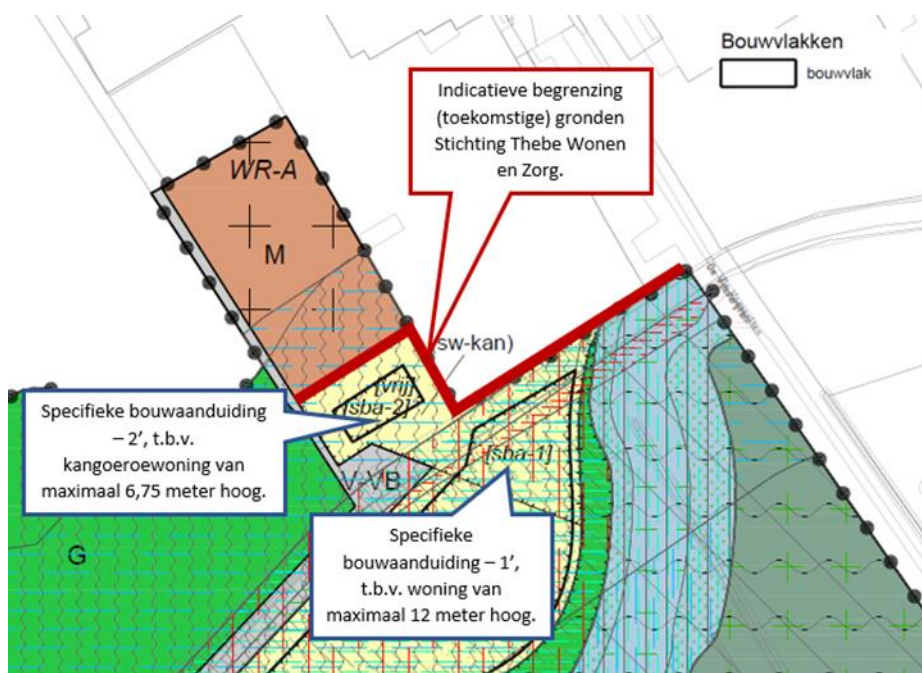
Wij hechten er nog belang aan om te melden dat indien de zienswijze wel binnen de termijn was ingediend deze niet zou zijn gehonoreerd. Daartoe overwegen wij het volgende.

Indiener wijst op de nieuwbouwplannen van Thebe Elisabeth die naar verwachting zullen voorzien in oriëntatie van nieuwbouwappartementen op de Nieuwe Leij en het landelijk gebied ten zuiden van de Nieuwe Leij. Het is waarschijnlijk dat de nieuw te bouwen appartementen zo vorm worden gegeven dat zij door hun oriëntatie veel zonlicht ontvangen en uitzicht bieden over de Nieuwe Leij en het landelijk gebied.

Indiener vreest voor een belemmering van de zonlichttoetreding en het uitzicht door de in het bestemmingsplan "Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna" voorgenomen woningbouw ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding-1". Op grond van deze bouwaanduiding is de bouw van een woning met een hoogte van maximaal 12 meter toegestaan. Indiener vreest derhalve dat toekomstige bewoners van de nieuwbouw van Thebe Elisabeth uitzicht krijgen op een dakvlak of een muur. Tevens wijst indiener op mogelijk behoudenswaardige bomen op het terrein van Thebe Elisabeth die de kans op vrij uitzicht verder beperken.

Gelet op het bovenstaande vraagt indiener om de bouwhoogte van de woning die direct grenst aan de gronden van Thebe Elisabeth te beperken tot 3,5 meter zodat hier een gelijkvloerse eenlaagswoning gerealiseerd kan worden en het uitzicht vanuit de nieuwbouwappartementen gegarandeerd is.

In beginsel grenzen er twee woningen aan de gronden van Thebe Elisabeth. De eerste woning is de woning ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1". De volgende alinea's gaan dieper op deze woning in. De tweede woning is de zogenoemde kangoeroewoning ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-2". Naar aanleiding van een zienswijze van Stichting Thebe Wonen en Zorg van 28 december 2021 (zie de samenvatting en beantwoording van zienswijze 1 in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna") is de bouwhoogte van de kangoeroewoning beperkt tot 6,75 meter. Figuur 1 geeft de ligging van bovengenoemde aanduidingen en woning aan.



Figuur 1 ontwerp-bestemmingsplan: Indicatie van ligging woningen en gronden Stichting Thebe Wonen en Zorg

De woning ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding-1” mag op grond van de regels van het ontwerp-bestemmingsplan (lid 9.2.2, sub h, onder 4) inderdaad maximaal 12 meter hoog worden. Die hoogte geldt als er een woning van maximaal twee bouwlagen met een kap gebouwd wordt. Op grond van lid 9.2.2, sub h, onder 4 is het ook mogelijk om een woning van maximaal 3 bouwlagen met een maximale hoogte van 10 meter te bouwen. Als een dergelijke woning gebouwd wordt, mag de derde bouwlaag maximaal 50% van de oppervlakte van de tweede bouwlaag beslaan. Een dergelijke bepaling was reeds opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan (lid 8.2.2, sub p) waar indiener ook een inspraakreactie op in had kunnen dienen, maar dat ook niet heeft gedaan. De bepaling over de maximale oppervlakte van de derde bouwlaag was reeds in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen om het uitzicht vanuit en zonlichttoetredingsmogelijkheden in de appartementen van Thebe Elisabeth waar mogelijk te behouden en om inkijk in de appartementen te beperken. In het bestemmingsplan is dus rekening gehouden met de belangen van bewoners van Thebe Elisabeth.

Zoals te zien op figuur 1 ligt naast de bestemming ‘Woongebied’ nog de bestemming ‘Water’ (bedoeld voor de Nieuwe Leij en de bijbehorende oevers). Achter de bestemming “Water” ligt de bestemming “Natuur-2”. In de bestemmingen “Water” en “Natuur-2” zijn de bouw mogelijkheden beperkt en zodoende blijft er in het bestemmingsplan sprake van uitzicht over deze gronden. Dit geldt ook wanneer er sprake is van het behouden van bomen aan de oevers van de Nieuwe Leij, zo blijft er tussen de bomen door uitzicht en is er sowieso sprake van uitzicht als de bomen geen bladeren dragen. Anders dan indiener stelt, gaat met het bestemmingsplan, niet het volledige uitzicht over de Nieuwe Leij en de gronden ten zuiden daarvan verloren. Blijkens de planstudie voor de locatie Thebe Elisabeth heeft slechts circa 25% van het ontwikkelingsvolume uitzicht over de Nieuwe Leij en het landelijk gebied ten zuiden daarvan. Daar komt bij dat in de planstudie de onderlinge afstanden tussen de bouwvolumes kleiner zijn dan de afstanden tussen de woningen die in het bestemmingsplan ten zuiden van de gronden van Thebe Elisabeth voorzien zijn terwijl de bouwhoogten van op de locatie Thebe Elisabeth te ontwikkelen volumes veel hoger zijn. Dat een beperkt aantal nieuwbouwappartementen van Thebe Elisabeth uitzicht heeft over de Nieuwe Leij en de gronden ten zuiden daarvan is derhalve eerder een gevolg van de locatie geschetste ontwikkelingsmogelijkheden dan van het bestemmingsplan. Overigens is en wordt de cliëntenraad door Stichting Thebe Wonen en Zorg betrokken bij het nieuwbouwproces voor Thebe Elisabeth.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat de afstand tussen het bouwvlak waar de aanduiding “specifieke bouwaanduiding-1” op rust en de plangrens vijf meter is. Op de gronden van Stichting Thebe Wonen en Zorg is grotendeels het bestemmingsplan “Wildackers-Abcoven” van toepassing. Het bouwvlak ten behoeve van het zorgcentrum in dat bestemmingsplan ligt op een afstand van circa 35 meter van de eerdergenoemde plangrens. In totaal bedraagt de afstand tussen de woning en het zorgcentrum daarmee circa 40 meter (35 meter + 5 meter). Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2017:469) geldt nieuwe bebouwing die maximaal 8 meter hoog mag worden bij een afstand van 35 meter tussen bestaande bebouwing en een nieuw bouwvlak als een situatie waarin het uitzicht niet onevenredig aangetast wordt. Uit andere jurisprudentie (zie ECLI:NL:RVS:2021:1706 onder r.o. 6) blijkt dat als er sprake is van nieuwbouwwoningen aan de rand van een woonkern met een maximale bouwhoogte van 9 meter en 37 meter afstand tussen een bouwvlak en bestaande woningen er geen sprake is van een onaanvaardbare gevolgen voor het uitzicht. In dit bestemmingsplan is de nieuwe bebouwing hoger en de afstand groter dan in de genoemde uitspraken, maar op basis van de beperkte verschillen wordt gesteld dat in het bestemmingsplan geen situatie

gecreëerd wordt waardoor het bestemmingsplan in redelijkheid niet kan worden vastgesteld, mede omdat uit de voornoemde uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:469 volgt dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.

Gelet op het voorgaande is er bij een woning met een maximale bouwhoogte van 12 meter geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het uitzicht van en de zonlichttoetreding voor toekomstige bewoners van Thebe Elisabeth. Het verzoek tot realisatie van een gelijkvloerse eenlaags woning ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding-1” zou derhalve -indien de ingezonden zienswijze binnen de termijn ingediend zou zijn- niet zijn gehonoreerd en het bestemmingsplan zou naar aanleiding van indieners reactie ook niet worden gewijzigd.

5.Tenslotte.

Deze aanvulling wordt geacht deel uit te maken van de “Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna” en daarmee van het raadsbesluit van 8 maart 2022.