

Burgemeester en Wethouders Gemeente Goirle
Postbus 17
5050AA Goirle.

ONTVANGEN

24 DEC. 2018

15 december 2018

Betreft: Ontwerp-besluit Omgevingsvergunning Kerkstraat 28, Riel

Geacht college

Ik heb kennis genomen van bovengenoemd plan.

Het plan voorziet in een bouw die naar mijn mening niet past in het dorps karakter. Het is veel te massaal.

Bovendien moet er ruimte ontstaan voor 3 extra parkeerplaatsen.

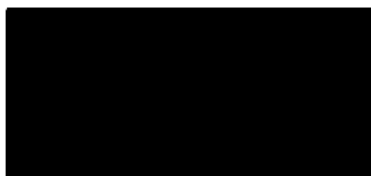
In de huidige situatie komt het regelmatig voor dat bezoekers van de winkel met een auto die uit de richting Alphen komt, niet kunnen parkeren op de parkeerplaats voor de winkel. .

In de meeste gevallen kiezen ze er niet voor om gebruik te maken van eventuele ruimte op de parkeerplaats in de Meierij,. Dat is kennelijk te veel moeite. Ze parkeren dan voor mijn huis; vaak voor mijn garage. Meestal zijn dat personenauto's maar soms ook vrachtwagens. Los van de overlast die ik daarvan ondervind levert dat ook extra onveiligheid op. Fietzers moeten uitwijken en er komt verkeer van 3 kanten; vanuit Alphen, vanuit het dorp en vanuit de Meierij.

Als nu de 3 extra parkeerplaatsen niet op eigen terrein geplaatst kunnen worden, levert dat een grote kans op extra overlast en onveiligheid op.

Ik ben het derhalve niet eens met het plan.

Hoogachtend,



20 DEC. 2018

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANGETEKEND R213921601

Aan het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA GOIRLE

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
27 december 2018	R213921601	Mw mr M A Patandin
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	<i>Vrijdag afwezig</i>
zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 Riel	VH-2018-0211	

Geachte heer, mevrouw,

De heer en mevrouw [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] in [REDACTED], vroegen ons om juridische hulp

Clënten zijn het niet eens met de ontwerp-omgevingsvergunning bekend onder nummer: VH-2018-0211

De ontwerp- omgevingsvergunning ziet op het verbouwen van een bakkerij met twee appartementen op het perceel aan de Kerkstraat 28 te Riel

De woning van cliënten grenst direct aan het betreffende perceel Dit bouwplan heeft voor hen nadelige gevolgen Hun zienswijze licht ik toe in deze brief

Onzorgvuldige belangenafweging

Los van alle milieutechnische en sociale aspecten welke ik hieronder verder zal uitwerken, achten cliënten voornamelijk een groot bezwaar de onzorgvuldige belangenafweging tussen financieel gewin van de initiatiefnemer die niet in het dorp woont en het woongenot van cliënten

De gemeente kan een ontheffing van het bestemmingsplan verlenen, mits sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" Bij het verlenen van de medewerking aan het plan dient de gemeente een afweging tussen het belang dat bij het beoogd plan gediend is en de belangen van degenen die het er juist niet mee eens zijn te maken

De aanvrager, die zelf niet in het dorp woont, heeft aangegeven slechts een financieel belang te hebben Het doel van de uitbreiding is om het pand rendabeler te maken Het grotendeels afbreken van het huidige pand t b v de verbouwing zal in eerste instantie leiden tot een waardevermindering van het pand Volgens cliënten zal het dan ook 10 tot 15 jaar duren om dit verlies terug te verdienen De totale investering inclusief mogelijke winkelderving tijdens de bouw, extra huur voor de huidige

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer

2

huurders in een ander pand en leges etc is aanzienlijk. Na de bovengenoemde periode zal het rendement laag zijn, mede gezien de in de Prioritering woningbouw locaties 2016 genoemde behoefte.

vraag rijst dan ook welk belang bij dit plan is gediend en waarom dit belang zwaarder dient te wegen dan het belang van klanten.

De welstandscommissie heeft nog geen definitief welstandsadvies opgesteld

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt in de regel getoetst aan het bouwbesluit, bouwverordening, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

Het onderhavige bouwplan zou op 19 juli 2018 voorgelegd zijn aan de welstandscommissie. Deze commissie heeft onder voorwaarde positief geadviseerd. Voor een definitieve welstandsgoedkeuring dient nog bemonstering van de gevelstenen en dakpannen aangeleverd te worden.

Aangezien aan het welstandsadvies een voorwaarde is verbonden en er nog geen definitief advies is afgegeven, kan onmogelijk op voorhand vastgesteld worden dat het bouwplan aan de redelijke eisen voldoet.

Tevens bevreemdt het klanten dat deze voorwaarde niet als voorschrift in de ontwerp-omgevingsvergunning is opgenomen. Integendeel, in de ontwerp-omgevingsvergunning wordt op voorhand vastgesteld dat het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet.

Daarnaast dient vermeld te worden dat er eerder in november 2016 een aanvraag is ingediend. Deze aanvraag betrof het verbouwen van de bakkerij met vier appartementen. Het gebouw zou 13 meter diep en 9,20 meter hoog worden. De welstandscommissie heeft het plan op 14 maart 2017 en 4 april 2017 besproken. De welstandsadvies heeft uiteindelijk geen positief advies gegeven. De bouwmassa zou namelijk te groot zijn en de bouwhoogte te hoog.

Door de uitvoering van onderhavig plan wordt het pand 18,70 meter diep en 9,50 meter hoog. De bouwmassa is echter groter dan het vorige plan. Ook de dakconstructie is anders.

Het bevreemt klanten dan ook dat voor dit plan wel toestemming wordt verleend. De vraag rijst dan ook of het welstandsadvies zorgvuldig tot stand is gekomen.

Mijns inziens, kan op voorhand onmogelijk staande gehouden worden dat het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet.

Het bouwplan is in strijd met het geldend beleid

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
3

Notitie Prioritering Woningbouwlocaties 2016-2021

Als uitwerking van de Woonvisie 2015 is de Notitie Prioritering Woningbouwlocaties 2016 door het college vastgesteld. In deze notitie zijn voor Riel als mogelijk toekomstige projecten waarin het woningbouwprogramma niet voorziet het Dorpsplein en het opvullen van schoollocatie De Vonder opgenomen. Voorliggend plan valt niet onder deze genoemde locaties. De gemeente heeft voorliggend initiatief geoormerkt als 'gebonden capaciteit'. In de ruimtelijke onderbouwing is echter niet aangegeven of er ruimte is voor dit plan in de gebonden capaciteit.

Tevens blijkt uit de "Prioritering Woningbouwlocaties 2016 gemeente Goirle" dat er voor de kern op dit moment slechts een zeer geringe woonbehoefte bestaat. De behoefte voor woningen in de kern Riel is derhalve niet aangetoond.

Bovendien wordt er in de prioritering vermeld dat er wel een vraag is naar betaalbare huurwoningen. Onder het kopje "onzorgvuldige belangen afweging" kom ik hier nader op terug.

Structuurvisie

In juli 2010 heeft de gemeenteraad van Goirle de Structuurvisie opgesteld. Dit document is het kader voor het te voeren ruimtelijke beleid tot 2020. Het omvat de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Het toekomstbeeld voor Riel in 2020 is dat de kern zijn typisch dorps karakter heeft behouden en de kern verder wordt uitgebreid met behoud van bestaande kwaliteiten. In Riel wordt voor het aspect wonen gestreefd naar 'dorps' bouwen en het inwoneraantal op peil blijft of gestaag groeit.

Uit de ruimtelijke onderbouwing kan echter niet worden afgeleid dat met dit plan voldoet aan het uitgangspunt van 'dorps' bouwen.

Stedenbouwkundige notitie 'Inbreidingsmogelijkheden Kom Riel'

In 2005 is door de gemeenteraad van Goirle een stedenbouwkundige notitie vastgesteld om eenvoudig en eenduidig bestaande en nieuwe ontwikkelingsinitiatieven te kunnen toetsen. De toetsing vindt plaats op basis van gebiedsgerichte criteria die zijn ontleend aan de ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten. De planlocatie is onderdeel van het in de rapportage onderscheiden deelgebied 1, het dorpslint.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt beweerd dat met dit bouwplan een vrijstaande massa wordt toegepast die in massaopbouw zou aansluiten bij de karakteristiek van het dorpsgebied. Een toetsing aan de randvoorwaarden uit de stedenbouwkundige notitie "Inbreidingsmogelijkheden Kom Riel" ontbreekt echter. De beoogde massaopbouw is vanuit de openbare weg, waaronder De Meijerij erg dominant en sluit volgens clienten volstrekt niet aan bij de karakteristiek van het dorpsgebied.

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
4

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten

Hieronder licht ik dit in sub paragrafen toe

De privacy van cliënten wordt aangetast als dit plan doorgaat

Het bouwplan voorziet in de bouw van een extra bouwlaag op de bestaande bakkerij met inpandige bedrijfswoning. De totale hoogte van het gebouw wordt 9,50 meter. De achtergevel wordt op de eerste verdieping voorzien van een inpandig balkon, trapopgang en terras over de volle breedte van het pand. Op de tweede verdieping worden aan de achterzijde van het pand twee dakkappen gerealiseerd.

Het gebouw grenst direct aan de woning van cliënten. Momenteel bestaat er vanaf de achterzijde van het pand geen zicht op de woning en tuin van cliënten.

In de nieuwe situatie kijkt men vanaf het balkon, het terras en de dakkappen direct op het perceel van cliënten. Vanaf het terras kan zelfs in de badkamer, slaapkamer en woonkamer gekeken worden. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en is een ernstige aantasting van de privacy van cliënten.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is voor het oordeel door de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo, in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

Een privaatrechtelijke belemmering is evident, indien die belemmering zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld.

Volgens artikel 5.50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan binnen 2 meter van de grens vensters of andere muuropeningen, zoals balkons of soortgelijke werken te hebben. Dit is slechts anders wanneer er geen sprake is van zicht op de naastgelegen percelen of de eigenaren van de naastgelegen percelen toestemming hebben verleend. Aangezien geen sprake is van bovengenoemde uitzonderingen, dient vastgesteld te worden dat het bouwplan in strijd is met de wet.

Uit de bouwtekeningen kan worden afgeleid, dat de balkons en de dakkappen binnen 2 meter van de erfgrans van de naastgelegen percelen gerealiseerd worden. Noch in de ruimtelijke onderbouwing, noch in het besluit wordt hieromtrent een motivering gegeven. De vraag rijst dan ook of de gemeente

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
5

uberhaupt rekening heeft gehouden met de negatieve gevolgen op de privacy van de bewoners van de aangrenzende percelen

De gemeente had echter, gelet op de bouwtekeningen, rekening dienen te houden met het burendrecht. Gelet op deze omstandigheid is het evident dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De ontwerp-omgevingsvergunning kan derhalve niet verleend worden.

Het bouwplan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

Met dit bouwplan wordt de maximaal toegestane bouwhoogte met 1,5 meter overschreden. De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënten. Dit komt door de hoogte en diepte van de beoogde uitbreiding en de geringe afstand van de beoogde uitbreiding tot de woning van cliënten. De hoge muren blokkeren als het ware de zonlichttoetreding in de woonkamer en de slaapkamers op de eerste verdieping van cliënten.

Ook zal de inval van zonlicht op het terras achter de woning van cliënten aanzienlijk afnemen. Dit komt door de 18,70 meter diepe en 9,50 meter hoge bebouwing.

In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het geheel een motivering over de zonlichttoetreding, als gevolg van dit bouwplan, op de aangrenzende percelen. Een ontheffing van het bestemmingsplan kan slechts worden verleend indien uit de ruimtelijke onderbouwing volgt, dat het bouwplan niet in strijd met de "goede ruimtelijke ordening" oftewel woon- en leefklimaat is. Dat betekent dat in verband met een zorgvuldige besluitvorming de nodige onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Aangezien in het geheel geen onderzoek is verricht naar de schaduwwerking, verzoeken cliënten de gemeente om vooraf in kaart te brengen in hoeverre hun lichtinval wordt beperkt door het verrichten van een bezonningsstudie.

Een motivering omtrent de functie van het terras ontbreekt

Op pagina 8 van de ruimtelijke onderbouwing wordt de beoogde terras in het geheel niet vermeld. Op de bouwtekening is echter op de eerste verdieping een terras over de volle breedte van het pand weergegeven. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een motivering in het geheel. De vraag rijst dan ook of de gemeente hier uberhaupt rekening mee heeft gehouden.

Het is niet duidelijk wat het belang is voor een berging op de tweede verdieping

In het plan is een grote gezamenlijke berging op de begane grond opgenomen. Een van de appartementen wordt tevens van een extra berging voorzien. Het is voor cliënten volstrekt onduidelijk wat de noodzaak is voor een extra berging op de tweede verdieping met dakkapellen en toegang met een lift naast een trapopgang. Aangezien de appartementen bedoeld zijn voor senioren, is het niet

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
6

aannemelijk dat er een aanzienlijke behoefte bestaat aan een grote capaciteit aan berging. De vraag rijst dan ook derhalve waarom de dakkappen gerealiseerd dienen te worden.

Er zijn problemen te verwachten met parkeren

Er is op de locatie nu al beperkte parkeerruimte voor winkelbezoekers. Momenteel worden de auto's van de bezoekers van de bakkerij op de stoep voor het perceel van klanten en andere bewoners geparkeerd. Op de dichtstbijzijnde parkeerplaats aan de Meijerij wordt zelden geparkeerd. Deze bevindt zich immers om de hoek aan de achterzijde van de bakkerij. De bezoekers van de winkel vinden dat in de praktijk kennelijk te ver.

De Kerkstraat betreft een tweerichtingsweg voor zowel fietsers als auto's. Ook komt er voortdurend verkeer vanuit de zijstraten de Brokkenstraat en de Meijerij. De geparkeerde auto's op de stoep en het drukke tweerichtingsverkeer zorgt voor een verkeersonveilige situatie. Met de komst van de bewoners en een extra parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen neemt deze overlast nog eens extra toe.

Voor de twee appartementen geldt een parkeereis van 3 parkeerplaatsen. Voor de bakkerij bevinden zich drie openbare parkeerplaatsen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er geen ruimte is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Volgens de gemeente zou er in de openbare ruimte, de parkeerplaats op de hoek van de Kerkstraat en de Meijerij en het Dorsplein, voldoende parkeergelegenheid zijn. Om die reden behoeven geen extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Het standpunt dat de dichtstbijzijnde parkeerplaats aan de Meijerij zich op een afstand van 20 meter bevindt, is volgens klanten onjuist. In werkelijkheid is de dichtstbijzijnde parkeervoorziening op minimaal 52 meter gelegen.

Hieruit volgt weer dat er geen zorgvuldig onderzoek is gedaan naar de feiten en omstandigheden van de betreffende locatie.

Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven, dat er geen extra parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd worden. Echter, op de bouwtekening is op de plek waar zich nu de carport bevindt een vierde parkeerplaats weergegeven. Gelet op de omstandigheid dat direct aangrenzend deze vierde parkeerplaats reeds een openbaar parkeervak staat, kan deze parkeerplaats onmogelijk gerealiseerd worden. Hier is immers onvoldoende ruimte voor. De afmetingen van de beoogde parkeerplaats zijn tevens niet vermeld, zodat niet kan worden nagegaan of deze aan de NEN-norm voldoet.

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
7

Het bevreemdt cliënten dat de ruimtelijke onderbouwing niet in overeenstemming is met de bouwtekening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt van een bestaande carport uitgegaan. De bouwtekening dient dan ook conform de ruimtelijke onderbouwing te worden aangepast door de vierde parkeerplaats te verwijderen.

Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk

Het plan zorgt voor meer bewoners en meer auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Het bestaande zicht wordt verminderd door de uitvoering van dit bouwplan

In de bestaande situatie hebben cliënten zicht op karakteristieke toren van de kerk en het arboretum aan de Kerkstraat 6. Door de hoogbouw wordt dit zicht grotendeels ontnomen. In de nieuwe situatie kijken cliënten tegen een hoge muur aan. Hierdoor wordt de tuin die zich in een karakteristiek dorp bevindt, eerder een stadstuin.

De vermindering van zicht vormt derhalve een aanzienlijke beperking en is een aantasting van het woongenot van cliënten.

De erfafscheiding wordt op een stuk grond geplaatst welk cliënten middels verjaring hebben verkregen

Het stuk grond waar de beoogde erfafscheiding wordt gerealiseerd, wordt deels reeds vanaf de aankoop van het pand in 1976 en deels vanaf de realisatie van de aanbouw in 1993 bij cliënten in bezit. Na 20 jaar is door verjaring het eigendomsrecht van het stuk grond ontstaan. Zonder toestemming van cliënt kan de erfafscheiding derhalve niet gerealiseerd worden.

Cliënten vrezen voor een toename van geluidsoverlast als gevolg van dit bouwplan

Dit bouwplan leidt tot een intensivering van het gebruik van het perceel. Dit komt door de uitbreiding van bakkerij met in pandige bedrijfswoning naar bakkerij met 3 appartementen.

Cliënten verwachten geluidsoverlast van de apparaten, zoals airco, ventilatoren, koeling, waterpomp etc., die nodig zijn voor de bakkerij, winkel en de drie woningen. Zij verzoeken de aanvrager, dan wel de gemeente om hiervoor mitigerende maatregelen te nemen.

De huismus- en gierzwaluwpannen en vleermuiskasten veroorzaken overlast

De ligging en omgeving van het plangebied ontleent zich voor nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Het te renoveren gebouw biedt echter geen nest- en verblijfsmogelijkheden. Derhalve wordt aanbevolen om met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
8

het aanbrengen van vogelvides, plaatsen van nestkasten of inbouwen van neststenen, het plaatsen of inbouwen van vleermuiskasten/ of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken. Clienten hebben geen bezwaar tegen deze beschermde soorten. Echter, de plaatsing van de huismus- en gierzwaluwpannen en vleermuiskasten aan de zijgevels en achtergevel leidt tot overlast. Deze verblijfsmogelijkheden bevinden zich te dicht op de dakramen van clienten. De aanwezige vleermuizen en vogels hebben in de omgeving voldoende ruimte om te verblijven.

De bouwaanvraag omvat onjuiste informatie

Bij de bij dit bouwplan behorende bouwtekeningen is een onjuiste weergave van de bestaande situatie weergegeven. Op de tekening is ter plaatse van de bakkerij een toilet, douche en keuken weergegeven. Op de tekening voor de nieuwe situatie wordt deze situatie opnieuw meegenomen.

Echter, in de huidige situatie bevindt zich in het geheel geen douche en keuken, maar een grote koelcel in de hoek van de bakkerij met daarnaast een toilet. (Zie bijlage 1)

Het bevreemdt clienten dan ook dat de aanvrager de gemeente onjuiste informatie heeft verstrekt over de bestaande situatie.

Tevens dient de vraag gesteld te worden waarom de koelcel verwijderd wordt en de bakkerij derhalve als woonruimte wordt ingericht. Immers, voor een bakkerij heeft een koelcel meer belang dan een douche. Clienten vrezen dat de bakkerij derhalve niet meer als bakkerij gebruikt gaat worden en gebruikt zal worden voor kamerverhuur. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een toelichting omtrent het verwijderen van de koelcel en het plaatsen van de douche.

Clienten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Dit komt doordat het betreffende zich gebouw op een zeer geringe afstand van de woning van clienten bevindt. De privacy van clienten zal door de komst van de extra bouwlaag en inpandig balkon, terras en dakkapellen aanzienlijk worden verminderd. Ook vrezen clienten voor schaduwhinder en verkeer- en parkeeroverlast. Het vrijstaand karakter van de woning van clienten zal tevens verdwijnen, doordat er tussen de erfgrans van clienten en het betreffende perceel vrijwel geen ruimte meer overblijft. Op de bouwtekening staan er naast het pand prachtige bomen. In de praktijk is er aan beide zijden nauwelijks sprake van een vrijstaand karakter.

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Mocht deze vergunning verleend worden, dan zijn clienten van plan om een planschadeverzoek in te dienen.

Verzoek

Clienten vragen u geen ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen.

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
9

Dan wel vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen

Daarnaast vragen klanten u om de nota van zienswijzen voorafgaande de raadsvergadering aan hen tijdig toe te zenden

Contactgegevens

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700 Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl Uw zaaknummer is R213921601 Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen

Met vriendelijke groet,

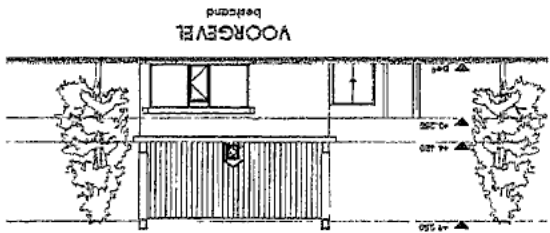


Mw mr M A Patandin
Jurist

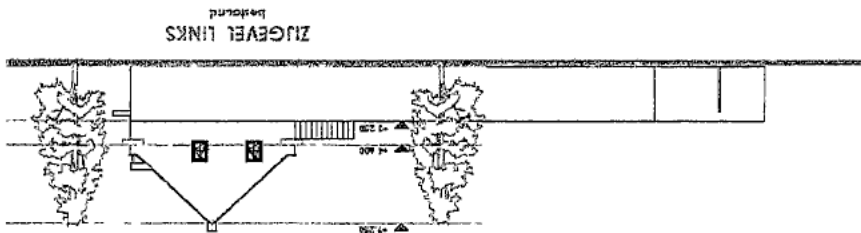
Bijlagen

Bijlage 1 tekening bestaande situatie bakkerij

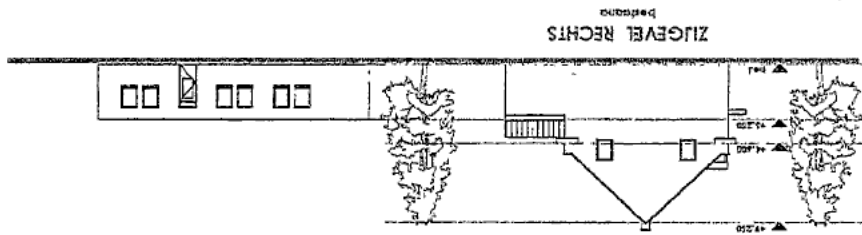
VERBOUWING BUITEN VAN DER BRUGEN AAN DE KERKSTRAAT 28 6133 AK TE RIJL



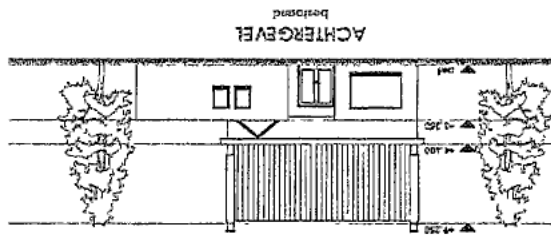
VOORGEVEL
bestand



ZIJGEVEL LINKS
bestand



ZIJGEVEL RECHTS
bestand



ACHTERGEVEL
bestand



FOTO BESTAND

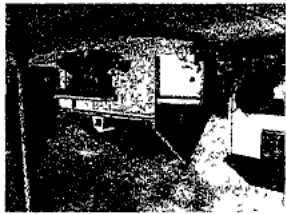
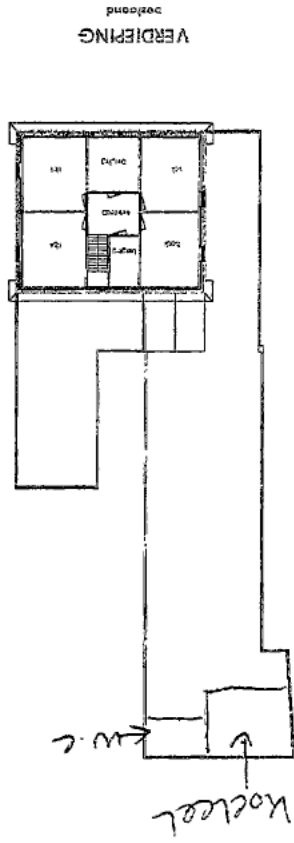


FOTO BESTAND

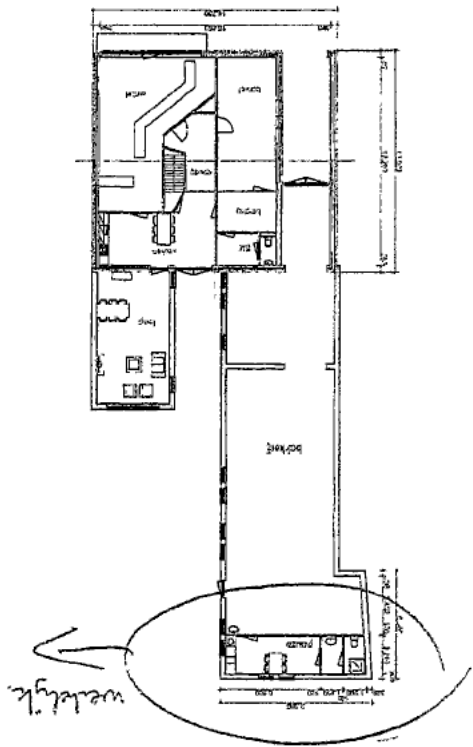


Divisie gemeentelijke
bouw en milieuzaken
Postbus 1000
3720 BA Zevenhuizen
T 0344-471111
F 0344-471112
E 0344-471113
W 0344-471114
A 0344-471115
B 0344-471116
C 0344-471117
D 0344-471118
E 0344-471119
F 0344-471120
G 0344-471121
H 0344-471122
I 0344-471123
J 0344-471124
K 0344-471125
L 0344-471126
M 0344-471127
N 0344-471128
O 0344-471129
P 0344-471130
Q 0344-471131
R 0344-471132
S 0344-471133
T 0344-471134
U 0344-471135
V 0344-471136
W 0344-471137
X 0344-471138
Y 0344-471139
Z 0344-471140

Bestand	Verandering
1. Bestand	1. Verandering
2. Bestand	2. Verandering
3. Bestand	3. Verandering
4. Bestand	4. Verandering
5. Bestand	5. Verandering
6. Bestand	6. Verandering
7. Bestand	7. Verandering
8. Bestand	8. Verandering
9. Bestand	9. Verandering
10. Bestand	10. Verandering
11. Bestand	11. Verandering
12. Bestand	12. Verandering
13. Bestand	13. Verandering
14. Bestand	14. Verandering
15. Bestand	15. Verandering
16. Bestand	16. Verandering
17. Bestand	17. Verandering
18. Bestand	18. Verandering
19. Bestand	19. Verandering
20. Bestand	20. Verandering
21. Bestand	21. Verandering
22. Bestand	22. Verandering
23. Bestand	23. Verandering
24. Bestand	24. Verandering
25. Bestand	25. Verandering
26. Bestand	26. Verandering
27. Bestand	27. Verandering
28. Bestand	28. Verandering
29. Bestand	29. Verandering
30. Bestand	30. Verandering
31. Bestand	31. Verandering
32. Bestand	32. Verandering
33. Bestand	33. Verandering
34. Bestand	34. Verandering
35. Bestand	35. Verandering
36. Bestand	36. Verandering
37. Bestand	37. Verandering
38. Bestand	38. Verandering
39. Bestand	39. Verandering
40. Bestand	40. Verandering
41. Bestand	41. Verandering
42. Bestand	42. Verandering
43. Bestand	43. Verandering
44. Bestand	44. Verandering
45. Bestand	45. Verandering
46. Bestand	46. Verandering
47. Bestand	47. Verandering
48. Bestand	48. Verandering
49. Bestand	49. Verandering
50. Bestand	50. Verandering
51. Bestand	51. Verandering
52. Bestand	52. Verandering
53. Bestand	53. Verandering
54. Bestand	54. Verandering
55. Bestand	55. Verandering
56. Bestand	56. Verandering
57. Bestand	57. Verandering
58. Bestand	58. Verandering
59. Bestand	59. Verandering
60. Bestand	60. Verandering
61. Bestand	61. Verandering
62. Bestand	62. Verandering
63. Bestand	63. Verandering
64. Bestand	64. Verandering
65. Bestand	65. Verandering
66. Bestand	66. Verandering
67. Bestand	67. Verandering
68. Bestand	68. Verandering
69. Bestand	69. Verandering
70. Bestand	70. Verandering
71. Bestand	71. Verandering
72. Bestand	72. Verandering
73. Bestand	73. Verandering
74. Bestand	74. Verandering
75. Bestand	75. Verandering
76. Bestand	76. Verandering
77. Bestand	77. Verandering
78. Bestand	78. Verandering
79. Bestand	79. Verandering
80. Bestand	80. Verandering
81. Bestand	81. Verandering
82. Bestand	82. Verandering
83. Bestand	83. Verandering
84. Bestand	84. Verandering
85. Bestand	85. Verandering
86. Bestand	86. Verandering
87. Bestand	87. Verandering
88. Bestand	88. Verandering
89. Bestand	89. Verandering
90. Bestand	90. Verandering
91. Bestand	91. Verandering
92. Bestand	92. Verandering
93. Bestand	93. Verandering
94. Bestand	94. Verandering
95. Bestand	95. Verandering
96. Bestand	96. Verandering
97. Bestand	97. Verandering
98. Bestand	98. Verandering
99. Bestand	99. Verandering
100. Bestand	100. Verandering



VERDIEPING
bestand



BEGANE GROND
bestand

VANKILN

4 DEC. 2018

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

AANGETEKEND R214827367

Aan het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA GOIRLE

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
27 december 2018	R214827367	Mw mr M A Patandin
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	Vrijdag afwezig
zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel	Nr VH-2018-0211	

Geachte heer, mevrouw,

De heer en mevrouw [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] in [REDACTED], vroeg ons om juridische hulp

Clënten zijn het niet eens met de ontwerp-omgevingsvergunning bekend onder nummer: VH-2018-0211

De ontwerp- omgevingsvergunning ziet op het verbouwen van een bakkerij met twee appartementen op het perceel aan de Kerkstraat 28 te Riel

De woning van cliënten grenst direct aan het betreffende perceel Dit bouwplan heeft voor hen nadelige gevolgen Hun zienswijze licht ik toe in deze brief

De welstandscommissie heeft nog geen definitief welstandsadvies opgesteld

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt in de regel getoetst aan het bouwbesluit, bouwverordening, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand

Het onderhavige bouwplan zou op 19 juli 2018 voorgelegd zijn aan de welstandscommissie Deze commissie heeft onder voorwaarde positief geadviseerd Voor een definitieve welstandsgoedkeuring dient nog bemonstering van de gevelstenen en dakpannen aangeleverd te worden

Aangezien aan het welstandsadvies een voorwaarde is verbonden en er nog geen definitief advies is afgegeven, kan onmogelijk op voorhand vastgesteld worden dat het bouwplan aan de redelijke eisen voldoet

Tevens bevreemdt het cliënten dat deze voorwaarde niet als voorschrift in de ontwerp-omgevingsvergunning is opgenomen Integendeel, in de ontwerp- omgevingsvergunning wordt op voorhand vastgesteld dat het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
2

Daarnaast dient vermeld te worden dat er eerder in november 2016 een aanvraag is ingediend. Deze aanvraag betrof het verbouwen van de bakkerij met vier appartementen. Het gebouw zou 13 meter diep en 9,20 meter hoog worden. Op 29 november 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om geen medewerking te verlenen aan het gepresenteerde bouwplan. De bouwmassa zou namelijk te groot zijn en de bouwhoogte te hoog.

Door de uitvoering van onderhavig plan wordt het pand 18,70 meter diep en 9,50 meter hoog. De bouwmassa is echter groter dan het vorige plan. Ook de dakconstructie is anders.

Het bevreemdt klanten dan ook dat voor dit plan wel toestemming wordt verleend. De vraag rijst dan ook of het welstandsadvies zorgvuldig tot stand is gekomen.

Mijns inziens, kan op voorhand onmogelijk staande gehouden worden dat het bouwplan aan de redelijke eisen van welstand voldoet.

Het bouwplan is in strijd met het geldend beleid

Notitie Prioritering Woningbouwlocaties 2016-2021

Als uitwerking van de Woonvisie 2015 is de Notitie Prioritering Woningbouwlocaties 2016 door het college vastgesteld. In deze notitie zijn voor Riel als mogelijk toekomstige projecten waarin het woningbouwprogramma niet voorziet het Dorpsplein en het opvullen van schoollocatie De Vonder opgenomen. Voorliggend plan valt niet onder deze genoemde locaties. De gemeente heeft voorliggend initiatief geoormerkt als 'gebonden capaciteit'. In de ruimtelijke onderbouwing is echter niet aangegeven of er ruimte is voor dit plan in de gebonden capaciteit.

Tevens blijkt uit de "Prioritering Woningbouwlocaties 2016 gemeente Goirle" dat er voor de kern op dit moment slechts een zeer geringe woonbehoefte bestaat. De behoefte voor woningen in de kern Riel is derhalve niet aangetoond.

Structuurvisie

In juli 2010 heeft de gemeenteraad van Goirle de Structuurvisie opgesteld. Dit document is het kader voor het te voeren ruimtelijke beleid tot 2020. Het omvat de visie en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Het toekomstbeeld voor Riel in 2020 is dat de kern zijn typisch dorps karakter heeft behouden en de kern verder wordt uitgebreid met behoud van bestaande kwaliteiten. In Riel wordt voor het aspect wonen gestreefd naar 'dorps' bouwen en het inwoneraantal op peil blijft of gestaag groeit.

Uit de ruimtelijke onderbouwing kan echter niet worden afgeleid dat dit plan voldoet aan het uitgangspunt van 'dorps' bouwen

Stedenbouwkundige notitie 'Inbreidingsmogelijkheden Kom Riel'

In 2005 is door de gemeenteraad van Goirle een stedenbouwkundige notitie vastgesteld om eenvoudig en eenduidig bestaande en nieuwe ontwikkelingsinitiatieven te kunnen toetsen. De toetsing vindt plaats op basis van gebiedsgerichte criteria die zijn ontleend aan de ter plaatse aanwezige stedenbouwkundige kwaliteiten. De planlocatie is onderdeel van het in de rapportage onderscheiden deelgebied 1, het dorpslint.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt beweerd dat met dit bouwplan een vrijstaande massa wordt toegepast die in massaopbouw zou aansluiten bij de karakteristiek van het dorpsgebied. Een toetsing aan de randvoorwaarden uit de stedenbouwkundige notitie "Inbreidingsmogelijkheden Kom Riel" ontbreekt echter. De beoogde massaopbouw is vanuit de openbare weg, De Meijerij, erg dominant en sluit volgens cliënten volstrekt niet aan bij de karakteristiek van het dorpsgebied.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten

Hieronder licht ik dit in sub paragrafen toe.

De privacy van cliënten wordt aangetast als dit plan doorgaat

Het bouwplan voorziet in de bouw van een extra bouwlaag op de bestaande bakkerij met inpandige bedrijfswoning. De totale hoogte van het gebouw wordt 9,50 meter. De achtergevel wordt op de eerste verdieping voorzien van een inpandige balkon, trapopgang en terras over de volle breedte van het pand. Op de tweede verdieping worden aan de achterzijde van het pand twee dakkapellen gerealiseerd.

Het gebouw grenst direct aan de woning van cliënten. Momenteel bestaat er vanaf de achterzijde van het pand geen zicht op de woning en tuin van cliënten.

In de nieuwe situatie kijkt men vanaf het terras en de dakkapellen direct op het perceel van cliënten. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en is een ernstige aantasting van de privacy van cliënten.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is voor het oordeel door de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo, in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst

aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit

Een privaatrechtelijke belemmering is evident, indien die belemmering zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld

Volgens artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan binnen 2 meter van de grens vensters of andere muuropeningen, zoals balkons of soortgelijke werken te hebben. Dit is slechts anders wanneer er geen sprake is van zicht op de naastgelegen percelen of de eigenaren van de naastgelegen percelen toestemming hebben verleend. Aangezien geen sprake is van bovengenoemde uitzonderingen, dient vastgesteld te worden dat het bouwplan in strijd is met de wet.

Uit de bouwtekeningen kan worden afgeleid dat de balkons en de dakkapellen binnen 2 meter van de erfgrans van de naastgelegen percelen gerealiseerd worden. Noch in de ruimtelijke onderbouwing, noch in het besluit wordt hieromtrent een motivering gegeven. De vraag rijst dan ook of de gemeente überhaupt rekening heeft gehouden met de negatieve gevolgen op de privacy van de bewoners van de aangrenzende percelen.

De gemeente had echter, gelet op de bouwtekeningen, rekening dienen te houden met het burendrecht. Gelet op deze omstandigheid is het evident dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De ontwerp-omgevingsvergunning kan derhalve niet verleend worden.

Het bouwplan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

Met dit bouwplan wordt de maximaal toegestane bouwhoogte met 1,5 meter overschreden. De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënten. Dit komt door de hoogte van de beoogde uitbreiding en de geringe afstand van de beoogde uitbreiding tot de woning van cliënten. De hoge muren blokkeren als het ware de zonlichttoetreding in de woonkamer, de slaapkamers op de eerste verdieping en serre van cliënten. De afstand van de woning van cliënten tot aan de voorzijde van het betreffende pand is 1,50 meter. De afstand van de hoek van de serre van cliënten tot aan de achterzijde bedraagt 0 meter. De hoge nieuwbouw loopt door tot 1 meter achter de serre.

Ook zal de inval van zonlicht op het terras achter de woning van cliënten aanzienlijk afnemen. Dit komt door de 18,70 meter diepe en 9,50 meter hoge bebouwing.

Daarnaast hebben klanten ruim 5 jaar geleden zonnepanelen op hun dak aan de zijde van de Kerkstraat 28 geplaatst. Momenteel leveren de zonnepanelen voldoende verbruik aan elektriciteit op. Door de verhoging van het gebouw aan de Kerkstraat 28 is het aannemelijk dat het energieverbruik aanzienlijk zal verminderen. De beoogde muren van het pand zullen immers het zonlicht dat momenteel op de zonnepanelen schijnt, aanzienlijk afweren.

In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het geheel een motivering over de zonlichttoetreding, als gevolg van dit bouwplan, op de aangrenzende percelen. Een ontheffing van het bestemmingsplan kan slechts worden verleend indien uit de ruimtelijke onderbouwing volgt, dat het bouwplan niet in strijd met de "goede ruimtelijke ordening" oftewel woon-en leefklimaat is. Dat betekent dat in verband met een zorgvuldige besluitvorming de nodige onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

Aangezien in het geheel geen onderzoek is verricht naar de schaduwwerking, verzoeken klanten de gemeente om vooraf in kaart te brengen in hoeverre hun lichtinval wordt beperkt door het verrichten van een bezonningsstudie.

Een motivering omtrent de functie van het terras ontbreekt

Op pagina 8 van de ruimtelijke onderbouwing wordt het beoogde terras in het geheel niet vermeld. Op de bouwtekening is echter op de eerste verdieping een terras over de volle breedte van het pand weergegeven. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een motivering in het geheel. De vraag rijst dan ook of de gemeente hier überhaupt rekening mee heeft gehouden.

Het is niet duidelijk wat het belang is voor een berging op de tweede verdieping

In het plan is een grote gezamenlijke berging op de begane grond opgenomen. Een van de appartementen wordt tevens van een extra berging voorzien. Het is voor klanten volstrekt onduidelijk wat de noodzaak is voor een extra berging op de tweede verdieping met dakkapellen en toegang met een lift naast een trapopgang. Aangezien de appartementen bedoeld zijn voor senioren, is het niet aannemelijk dat er een aanzienlijke behoefte bestaat aan een grote capaciteit aan berging.

Er zijn problemen te verwachten met parkeren

Er is zowel op als in de directe omgeving van de locatie nu al onvoldoende parkeerruimte voor de winkelbezoekers. Momenteel worden de auto's van de bezoekers van de winkel regelmatig op de stoep voor het perceel van klanten en andere bewoners geparkeerd. Op de dichtstbijzijnde parkeerplaats aan de Meijerij wordt zelden geparkeerd. Deze bevindt zich immers om de hoek aan de achterzijde van de bakkerij. De bezoekers van de winkel vinden dat in de praktijk kennelijk te ver.

De Kerkstraat betreft een tweerichtingsweg voor zowel fietsers als auto's. Ook komt er voortdurend verkeer vanuit de zijstraten de Brokkenstraat en de Meijerij. De geparkeerde auto's op de stoep en het drukke tweerichtingsverkeer zorgt voor een verkeersonveilige situatie. Met de komst van de bewoners en een extra parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen neemt deze overlast nog eens extra toe.

Voor de twee appartementen geldt een parkeereis van 3 parkeerplaatsen. Voor de bakkerij bevinden zich drie openbare parkeerplaatsen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat er geen ruimte is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Volgens de gemeente zou er in de openbare ruimte, de parkeerplaats op de hoek van de Kerkstraat en de Meijerij en het Dorsplein, voldoende parkeergelegenheid zijn. Om die reden dienen geen extra parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Het standpunt dat de dichtstbijzijnde parkeerplaats aan de Meijerij zich op een afstand van 20 meter bevindt, is volgens cliënten onjuist. In werkelijkheid is de dichtstbijzijnde parkeervoorziening op minimaal 52 meter gelegen.

Hieruit volgt weer dat er geen zorgvuldig onderzoek is gedaan naar de feiten en omstandigheden van de betreffende locatie.

Daarnaast wordt in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven, dat er geen extra parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd worden. Echter, op de bouwtekening is op de plek waar zich nu de carport bevindt een vierde parkeerplaats weergegeven. Gelet op de omstandigheid dat direct aangrenzend deze vierde parkeerplaats reeds een openbaar parkeervak staat, kan deze parkeerplaats onmogelijk gerealiseerd worden. Hier is immers onvoldoende ruimte voor. De afmetingen van de beoogde parkeerplaats zijn tevens niet vermeld, zodat niet kan worden nagegaan of deze aan de NEN-norm voldoet.

Het bevreemdt cliënten dat de ruimtelijke onderbouwing niet in overeenstemming is met de bouwtekening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt van een bestaande carport uitgegaan. De bouwtekening dient dan ook conform de ruimtelijke onderbouwing te worden aangepast door de vierde parkeerplaats te verwijderen.

Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk

Het plan zorgt voor meer bewoners en meer auto's. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënt niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
7

Clënten vrezen voor een toename van geluidsoverlast als gevolg van dit bouwplan

Dit bouwplan leidt tot een intensivering van het gebruik van het perceel Dit komt door de uitbreiding van bakkerij met in pandige bedrijfswoning naar bakkerij met 3 appartementen

Clienten verwachten geluidsoverlast van de apparaten, zoals airco, ventilatoren, koeling, waterpomp etc , die nodig zijn voor de bakkerij, winkel en de drie woningen Zij verzoeken de aanvrager, dan wel de gemeente om hiervoor mitigerende maatregelen te nemen

De huismus- en gierzwaluwpannen en vleermuiskasten veroorzaken overlast

De ligging en omgeving van het plangebied ontleent zich voor nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen Het te renoveren gebouw biedt echter geen nest- en verblijfsmogelijkheden Derhalve wordt aanbevolen om met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het aanbrengen van vogelvides, plaatsen van nestkasten of inbouwen van neststenen, het plaatsen of inbouwen van vleermuiskasten/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken Clienten hebben geen bezwaar tegen deze beschermde soorten Echter, de plaatsing van de huismus- en gierzwaluwpannen en vleermuiskasten aan de zijgevels en achtergevel leidt tot overlast Deze verblijfsmogelijkheden bevinden zich te dicht op de dakramen van clienten De aanwezige vleermuizen en vogels hebben in de omgeving voldoende ruimte om te verblijven

De bouwaanvraag omvat onjuiste informatie

Bij de bij dit bouwplan behorende bouwtekeningen is een onjuiste weergave van de bestaande situatie weergegeven Op de tekening is ter plaatse van de bakkerij een toilet, douche en keuken weergegeven Op te tekening voor de nieuwe situatie wordt deze situatie opnieuw meegenomen

Echter, in de huidige situatie bevindt zich in het geheel geen douche en keuken, maar een grote koelcel in de hoek van de bakkerij met daarnaast een toilet (Zie bijlage 1)

Het bevreemd clienten dan ook dat de aanvrager de gemeente onjuiste informatie heeft verstrekt over de bestaande situatie

Tevens dient de vraag gesteld te worden waarom de koelcel verwijderd wordt en de bakkerij derhalve als woonruimte wordt ingericht Immers, voor een bakkerij heeft een koelcel meer belang dan een douche Clienten vrezen dat de bakkerij derhalve niet meer als bakkerij gebruikt gaat worden en gebruikt zal worden voor kamerverhuur In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een toelichting omtrent het verwijderen van de koelcel en het plaatsen van de douche

Onzorgvuldige belangenafweging

De gemeente kan een ontheffing van het bestemmingsplan verlenen, mits sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" Bij het verlenen van de medewerking aan het plan dient de gemeente een

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
8

afweging tussen het belang dat bij het beoogd plan gediend is en de belangen van degenen die het er juist niet mee eens zijn te maken

De aanvrager heeft slechts een financieel belang. Het doel van de uitbreiding is om het pand rendabeler te maken. Het grotendeels afbreken van het huidige pand t.b.v. de verbouwing zal in eerste instantie leiden tot een waardevermindering van het pand. De totale investering inclusief mogelijke winkelderving tijdens de bouw, extra huur voor de huidige huurders in een ander pand en leges etc. is aanzienlijk. Volgens cliënten zal het dan ook 10 tot 15 jaar duren om dit verlies terug te verdienen.

De vraag rijst dan ook welk belang bij dit plan is gediend en waarom dit belang zwaarder dient te wegen dan het belang van cliënten.

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan

Dit komt doordat het betreffende gebouw zich op een zeer geringe afstand van de woning van cliënten bevindt. De privacy van cliënten zal door de komst van de extra bouwlaag en inpandig balkon, terras en dakkapellen aanzienlijk worden verminderd. Ook vrezen cliënten voor schaduw hinder en verkeer- en parkeeroverlast. Het vrijstaand karakter van de woning van cliënten zal tevens verdwijnen, doordat er tussen de erfgrans van cliënten en het betreffende perceel vrijwel geen ruimte overblijft.

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Mocht deze vergunning verleend worden, dan zijn cliënten van plan om een planschadeverzoek in te dienen.

Verzoek

Cliënten vragen u geen ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen.

Dan wel vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

Daarnaast vragen cliënten u om de nota van zienswijzen voorafgaande de raadsvergadering aan hen tijdig toe te zenden.

Contactgegevens

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R214827367. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Vervolg op de brief van
27 december 2018

Bestemd voor

Bladnummer
9

Met vriendelijke groet,

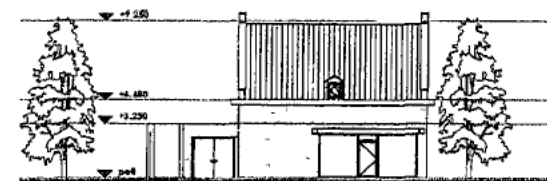


Mw mr M A Patandin
Jurist

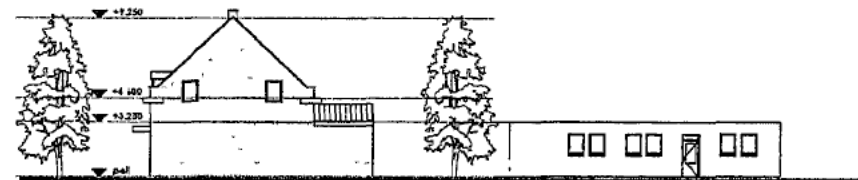
Bijlagen

Bijlage 1 tekening bestaande situatie bakkerij

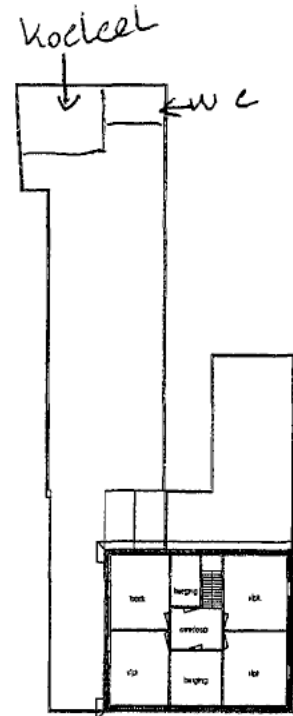
5



VOORGEVEL
bestand



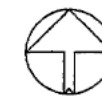
ZIJGEVEL RECHTS
bestaand



VERDIEPING
bestaand



FOTO BESTAAND



blad o | bestand|

[illegible]

PRAKTIJK FYSIOTHERAPIE EN MANUELE THERAPIE MICHIELSEN

Telefoon

Reknr:

KvK

53220706

www.fysioriel.nl

fysiotherapeut / manueeltherapeut
fysiotherapeute
fysiotherapeute / manueeltherapeute Mmt
fysiotherapeut / manueeltherapeut MSc

Riel, 19-12-2018

Burgemeester en Wethouders Gemeente Gorle
Postbus 17
5050 AA Gorle

Betreft: reactie op Ontwerp-besluit omgevingsvergunning Kerkstraat 28, Riel

Geacht college,

We vernamen uit de directe omgeving van onze praktijk, gelegen aan de Brokkenstraat 1 te Riel, omtrent het Ontwerp-besluit omgevingsvergunning Kerkstraat 28.

We maken ons zorgen dat er mogelijk overlast ontstaat met betrekking tot de parkeer-gelegenheid voor onze praktijk en de nabije omgeving door de 3 extra noodzakelijke parkeerplaatsen.

We hebben op ons eigen terrein 5 parkeerplaatsen, welke dagelijks gebruikt worden door onze patienten.

U begrijpt dat de bereikbaarheid van de praktijk belangrijk is in relatie tot de diverse mobiliteitsproblemen.

Ons valt op dat vrije parkeerplaatsen aan de Meijerij weinig gebruikt worden.

Ik vertrouw er op dat de parkeergelegenheid uw aandacht heeft en verneem graag uw reactie.

Hoogachtend,

praktijkhouder

Aan het college van Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA Goirle

ONTVANGEN

- 2 JAN. 2019

Riel, 02-01-2019.

Betreft: ontwerp omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel.

Geacht college,
Ik heb kennis genomen van bovengenoemd plan.

Ik maak bezwaar tegen dit plan omdat het mijn privacy zowel in huis als ook buitenshuis enorm schaadt. Ik ben erg gesteld op mijn rust en privacy maar door het plan kan er vanaf de dakkapellen op de 2^{de} verdieping en zelfs ook vanaf de 1^{ste} verdieping in mijn huis en tuin worden gekeken. Indien daar mensen zouden komen te wonen, betekent dit dat ik ernstig beperkt raak in mijn vrijheid welke mij gezien mijn woonsituatie altijd is geboden en beloofd destijds door de gemeente Alphen en Riel. De vrijheid die ik nu kan genieten in mijn keuken, slaapkamer en badkamer zal fors beperkt worden. Bovendien vind ik het plan en de hoogte ervan niet passen in deze omgeving. Vanuit mijn woonsituatie wordt er dan tegen een massaal bouwblok gekeken waar wij nu een zicht hebben op diverse bomen en natuur. Daarnaast zal door de bebouwing het zonlicht, waarvan wij de ochtendzon dagelijks kunnen genieten ook aanzienlijk worden verminderd. Zeker gedurende de wintermaanden waarin de zon al lager staat.

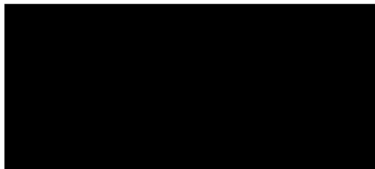
Mijn patiënten maken momenteel gebruik van de parkeerplaats aan de Meijerij.

Indien er door het nieuwe plan voor een woonhuis en 2 appartementen (in beginsel) extra parkeerplaatsen worden ingenomen op diezelfde parkeerplaats aan de Meijerij kunnen mijn patiënten die soms niet erg mobiel zijn daar niet meer parkeren.

Ik verzoek u om geen ontheffing van het bestemmingsplan te verlenen. Danwel vraag ik u de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

Mocht deze vergunning toch verleend worden , dan ben ik zeker van plan om een planschadeverzoek in te dienen in verband met de waarde vermindering van mijn pand.

Hoogachtend,



Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle
Postbus 17
5050AA Goirle

COMMUNIE

- 3 JAN. 1919

Riel, 2 januari 2019

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel

Geacht college

We hebben kennis genomen van het bouwplan voor Kerkstraat 28 van bakker van der Bruggen.

We hebben de bouwtekening gezien en de ruimtelijke onderbouwing.

Hoewel we geen directe burens zijn, willen wij als bewoners van de Kerkstraat in Riel in deze zienswijze wel onze zorgen naar voren brengen.

We vinden het merkwaardig, dat de gemeente enerzijds schrijft dat er "dorps" gebouwd moet worden en u anderzijds medewerking wil verlenen aan een kolossaal gebouw van 14 meter breed, 18,5 meter diep en 9,5 meter hoog. Een gebouw met deze forsheid en hoogte past niet op deze plaats in onze straat.

Als dit de norm gaat worden, dan staat ons nog heel wat te wachten met de mogelijke bouw en verbouwactiviteiten in de Kerkstraat in Riel.

Wat blijft er nog over van de karakteristieke dorpse lintbebouwing in onze Kerkstraat in

U schrijft verder dat door de extra woningen er 3 extra parkeerplaatsen nodig zijn. Daar wordt niet in voorzien in het plan. Omdat veel winkelbezoekers willen parkeren vlak bij de voordeur van de winkel en er vóór de winkel maar 2 parkeerplaatsen zijn plus een "carport", worden de auto's gemakkelijk deels op de stoep gezet aan beide kanten van onze straat. In de praktijk zien en ervaren we nu al vaak gevaarlijke en onveilige situaties voor fietsers, doorgaand verkeer en verkeer uit de Brokkenstraat en de Meijerij. Deze gevaarlijke en onveilige situatie zal alleen maar toenemen.

Wij maken ons daar grote zorgen over.

Wij vragen u daarom geen vergunning te verlenen aan dit plan.

Mede namens mijn echtgenote,
met de meeste hoogachting,

[Redacted signature block]

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle
Postbus 17
5050AA Goirle

14 JAN
- 1 JAN. 2019

Riel, 1 januari 2019

Onderwerp: Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel

Geacht college

Ik heb kennis genomen van het bouwplan voor Kerkstraat 28.
De bouwtekening en de ruimtelijke onderbouwing heb ik gezien.
Als buurtbewoner maak ik gebruik van de mogelijkheid om in deze zienswijze mijn zorgen kenbaar te maken.

De gemeente wil dat er "dorps" gebouwd wordt. Als ik dan naar dit bouwplan kijk klopt dat niet. Het is een enorm gebouw van 14 meter breed, 18,5 meter diep en 9,5 meter hoog. Een gebouw met deze forsheid en hoogte past niet op deze plaats in onze straat. Op de tekening staan op enige afstand mooie bomen getekend. Die bomen op enige afstand zijn inderdaad nodig voor dit gebouw. De situatie is echter geheel anders.

Als dit de norm gaat worden, dan staat ons nog heel wat te wachten met de mogelijke bouw en verbouwactiviteiten in de Kerkstraat.

Wat blijft er nog over van de karakteristieke dorpse lintbebouwing in onze Kerkstraat in Riel?

Verder geeft u in de onderbouwing aan dat door de extra woningen er 3 extra parkeerplaatsen nodig zijn. Daar wordt niet in voorzien in het plan. Omdat veel winkelbezoekers willen parkeren vlak bij de voordeur van de winkel en er vóór de winkel maar 2 parkeerplaatsen zijn, worden de auto's gemakkelijk deels op de stoep gezet aan beide kanten van onze straat. In de praktijk zien en ervaren we nu al vaak gevaarlijke en onveilige situaties voor fietsers, doorgaand verkeer en verkeer uit de Brokkenstraat en de Meijerij. Deze gevaarlijke en onveilige situatie zal alleen maar toenemen.

Wij maken ons daar grote zorgen over.

Wij vragen u daarom geen vergunning te verlenen aan dit plan.

Hoogachtend



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Aan het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Goirle
Postbus17
5050AA Goirle

ONTVANGEN

- 3 JAN. 2019

Riel, 2 januari 2019

Onderwerp : Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel

Geacht college,

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het ter inzage liggend plan Kerkstraat 28.

Mijn bezwaar tegen dit plan is dat het vanuit de Meijerij een enorm groot en hoog gebouw is om tegen aan te kijken, vanuit ons huis.

Ik vraag u daarom om het plan niet in deze vorm goed te keuren.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

Aan het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Goirle
Postbus 17
5050AA Goirle

ONTVANGST
- 3 JAN. 2019

Riel, 2 januari 2019

Onderwerp : Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel

Geacht college,

Hoewel ik geen directe buur ben van Kerkstraat 28, maak ik me wel zorgen over het beoogde bouwplan.

Naar mijn mening past deze hoge en brede bouw niet tussen de aanwezige buurhuizen. Aangezien ik dagelijks meerdere malen via de Brokkenstraat naar de Kerkstraat loop, zou ik het zeer betreuren als door uitvoering van het bouwplan een stukje dorpskarakter verloren gaat.

Bovendien zie ik vaak auto's van winkelbezoekers geparkeerd staan op plaatsen waar ze niet mogen staan. Dit brengt de verkeersveiligheid in gevaar. Indien, zoals in het plan is aangegeven, er 3 extra parkeerplaatsen benodigd zijn, zal dat de verkeersonveiligheid alleen maar vergroten.

Ik vraag u daarom om het plan niet goed te keuren.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

1
1
1

1
1
1

Aan het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Goirle
Postbus17
5050AA Goirle

ONTVANGEN
- 7 JAN. 2019

Riel, 2 januari 2019

Onderwerp : Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel

Geacht college,
Als buurtbewoner maak ik mij zorgen over de bouwplannen betreffende het pand
Kerkstraat 28

Naar mijn mening past deze hoge en brede bouw niet tussen de aanwezige buurhuizen.
Ik zou het zeer betreuren als door uitvoering van het bouwplan een stukje
dorpskarakter verloren gaat.

Bovendien zie ik vaak auto's van winkelbezoekers geparkeerd staan op plaatsen waar ze
niet mogen staan. Dit brengt de verkeersveiligheid in gevaar. Indien , zoals in het plan is
aangegeven, er 3 extra parkeerplaatsen benodigd zijn, zal dat de verkeersonveiligheid
alleen maar vergroten.

Ik vraag u daarom om het plan niet goed te keuren.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covers the signature and name of the sender. A small white mark, possibly a pen nib or a tear in the paper, is visible on the left side of the redaction.

Aan het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Goirle
Postbus17
5050AA Goirle

ONTWINGEN

- 7 JAN. 2019

Riel, 2 januari 2019

Onderwerp : Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel

Geacht college,
Als buurtbewoner maak ik mij zorgen over de bouwplannen betreffende het pand
Kerkstraat 28

Naar mijn mening past deze hoge en brede bouw niet tussen de aanwezige buurhuizen.
Ik zou het zeer betreuren als door uitvoering van het bouwplan een stukje
dorpskarakter verloren gaat.

Bovendien zie ik vaak auto's van winkelbezoekers geparkeerd staan op plaatsen waar ze
niet mogen staan. Dit brengt de verkeersveiligheid in gevaar. Indien , zoals in het plan is
aangegeven, er 3 extra parkeerplaatsen benodigd zijn, zal dat de verkeersonveiligheid
alleen maar vergroten.

Ik vraag u daarom om het plan niet goed te keuren.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

1

2

3

4

5

6

7

8

9

Aan het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Goirle
Postbus17
5050AA Goirle

ONTVANGEN
-7 JAN. 2019

Riel, 6 januari 2019

Onderwerp : Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel

Geacht college,

Hoewel ik geen directe buur ben wil ik als buurtbewoner toch reageren op
bovengenoemd bouwplan Kerkstraat 28 , Riel

Mijn grootste bezwaar tegen dit plan is dat ik regelmatig zie dat op dit moment er al een
parkeerprobleem is voor de winkelbezoekers. Indien er geen plaats is in de
parkeervakken voor de winkel wordt er dan meestal op de stoep of op de rijbaan
geparkeerd. Dit levert een onveilige verkeerssituatie op met kans op ongelukken.

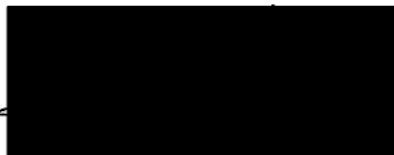
Volgens de onderbouwing van het plan ontstaat er door de 2 extra appartementen een
extra parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Ongeacht of die parkeerplaatsen elders
worden gerealiseerd zal er extra druk op parkeerruimte voor de winkelbezoekers
ontstaan en dat zal de verkeerssituatie nog onveiliger maken.

Als ex-huisarts moet ik er niet aan denken dat er hierdoor verkeersslachtoffers vallen

Derhalve zou ik het zeer betreuren als hiervoor geen oplossing wordt gevonden.

Overigens vind ik ook dat het beoogde gebouw geen aanwinst is voor het dorpsaanzicht
in onze straat. Het staat te dicht op de buurhuizen.

Hoogachtend,



Hoogachtend,

ONTVANGEN 07 JAN. 2019

Aan het college van burgemeester en wethouders

Van de gemeente Goirle

Postbus 17

5050AA Goirle

Riel, 4 januari 2019

Onderwerp : Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel

Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van de bouwplannen van de bakker op Kerkstraat 28 te Riel.

Op korte termijn gaan wij wonen op Brokkenstraat 6 . Nu zijn we daar nog aan het renoveren.

Op dit moment zien wij al dat er grote parkeerproblemen zijn in de Brokkenstraat en rond de bakkerij.

Wij voorzien dat de in het plan genoemde 3 extra benodigde parkeerplaatsen voor nog meer parkeerproblemen en onveilige verkeerssituaties zal zorgen.

Naar mijn mening past deze hoge en brede bouw niet tussen de aanwezige buurhuizen.

Ik zou het zeer betreuren als door uitvoering van het bouwplan een stukje dorpskarakter verloren gaat.

Ik vraag u daarom om het plan niet goed te keuren.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering the signature area.A black rectangular redaction box covering a line of text.A black rectangular redaction box covering a line of text.

ONTVANGEN

- 7 JAN. 2019

Aan B & W van de gemeente Goirle

Postbus 17, 5050AA Goirle

Riel, 3 januari 2019

Geacht college,

Mijn echtgenote en ik willen gebruik maken van de gelegenheid die u biedt om te reageren op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel.

Hoewel we geen directe burens zijn, willen wij als buurtbewoners wel onze zienswijze naar voren brengen. Wij hebben kennis genomen van de bouwtekening en de ruimtelijke onderbouwing.

Het bevreemdt ons dat er enerzijds wordt geschreven dat er "dorps" gebouwd moet worden en er anderzijds kennelijk bereidheid bestaat om medewerking te verlenen aan een kolossaal gebouw van 14 meter breed, 18,5 meter diep en 9,5 meter hoog. Een dergelijk gebouw zou prima passen in een omgeving, buiten de kom, waar voldoende ruimte rondom het pand is. Dat is nu zeker niet het geval. Indien dit de norm zou gaan worden in de Kerkstraat dan staat ons nog heel wat te wachten in de Kerkstraat, met de mogelijke bouw en verbouwactiviteiten van bijvoorbeeld Kerkstraat 26.

Doordat aan de voorzijde de bestaande garage wordt afgebroken lijkt er, vanuit de Kerkstraat, optisch een smaller maar nog steeds erg groot gebouw te komen. Vanuit de Meijerij blijft het gezicht op de nieuwbouw zeer massaal en zeker niet "dorps". Wij dreigen daardoor ook een beperking van het gezicht op de karakteristieke kerktoren te krijgen.

Bovendien vrezen wij dat de verkeerssituatie onveiliger wordt. Het is nu al praktijk dat, bij gebrek aan parkeerruimte voor de winkelbezoekers, er op de stoep van burens en overburens wordt geparkeerd. Doordat er frequent verkeer uit de zijstraten, Brokkenstraat en De Meijerij, komt leveren geparkeerde auto's op de stoep in de Kerkstraat, gevaarlijke situaties op. Wij hebben gelezen dat er bij de bouw van 2 extra appartementen, 3 parkeerplaatsen extra nodig zijn. Daarmee zal de onveiligheid alleen maar toe nemen. Daar komt nog bij dat 4x per dag kinderen de kruising Meijerij en Kerkstraat moeten oversteken met alle risico's van dien.

U zult begrijpen dat wij u daarom verzoeken om geen vergunning te verlenen aan dit plan.

Wij adviseren u om met de naaste burens tot overeenstemming te komen over een alternatief plan dat wel voor de burens maar ook voor de andere omwonenden acceptabel is en de bezwaren wegneemt zoals hierboven omschreven.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted name]

[Redacted address]

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle
Postbus 17
5050AA Goirle

ONTVANGEN

- 6 JAN. 2019

Riel, 4 januari 2019

Onderwerp: **zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel**

Geacht college,

We hebben kennis genomen van het bouwplan voor Kerkstraat 28 van Bakkerij Van der Bruggen te Riel. We hebben de bouwtekening en de ruimtelijke onderbouwing gezien. Aangezien wij de directe overburen zijn, willen wij in deze zienswijze onze zorgen naar voren brengen.

Momenteel ondervinden wij al veel overlast van het gebrek aan voldoende parkeergelegenheid op deze locatie. Wij snappen maar al te goed dat niemand recht heeft op een eigen parkeerplaats naast of voor zijn woning, en dit proberen wij ook niet af te dwingen. Echter, tijdens openingsuren van de bakkerij zijn de twee parkeerplaatsen, welke voor de winkel gelegen zijn, nagenoeg altijd bezet door klanten of de auto van de bakker zelf. De huidige bewoners van het appartement, wat momenteel al door de bakkerij verhuurd wordt, zijn zelf al in het bezit van twee auto's en vaak staat er ook nog een derde bedrijfsauto van deze bewoners, welke ook een parkeerplaats in gebruik neemt. Naast onze woning (tegenover de bakkerij in de Brokkenstraat) zijn twee vrije parkeerplaatsen, welke nu al het gros van de tijd door twee auto's van de huidige huurder in gebruik worden genomen. Hierdoor is het voor ons nu al vaak lastig om überhaupt zelf een vrije parkeerplaats te vinden. Vaak zijn wij al genoodzaakt om onze auto voor onze poort te plaatsen, wat onze kinderen belemmerd om met de fiets ons eigen erf te verlaten of te benaderen.

Op de andere hoek tegenover de bakkerij zit een fysiopraktijk gevestigd, welke op eigen terrein vijf parkeerplaatsen heeft. Deze parkeerplaatsen blijkt ook meestal al te weinig te zijn. De directie (man en vrouw) komen vaak beiden in afzonderlijke auto's en het personeel is ook altijd met de auto. Als je dan uitgaat van gemiddeld vier aanwezige personeelsleden inclusief directie, blijft er nog 1 parkeerplaats beschikbaar over voor cliënten. U kunt al raden: voor deze cliënten is dus eigenlijk ook al te weinig parkeerplaats beschikbaar. Deze cliënten staan dan ook vaak op de twee vrije parkeerplaatsen in de Brokkenstraat, wanneer de huidige huurders van de bakker zijn werken. Zelfs cliënten van de fysiopraktijk of klanten van de bakkerij plaatsen hun auto voor onze poort.

Al met al, de hoeveelheid parkeerplaatsen is nu al erg nijpend!

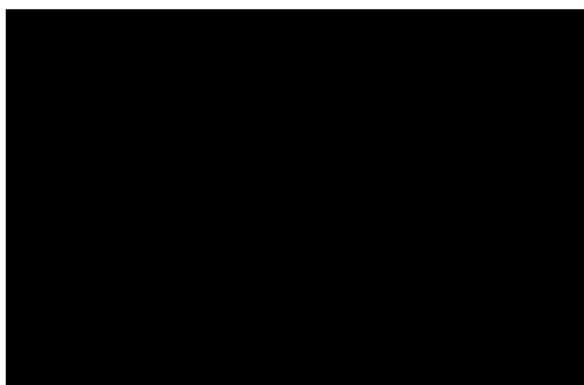
Door de extra woningen zullen er nog veel meer parkeerplaatsen nodig zijn. Daar wordt niet voldoende in voorzien in het plan. Omdat veel winkelbezoekers willen parkeren vlakbij de voordeur van de winkel en er vóór de winkel maar twee parkeerplaatsen zijn, worden de auto's gemakkelijk deels op de stoep gezet aan beide kanten van onze straat. In de praktijk zien en ervaren we nu al vaak gevaarlijke en onveilige situaties voor fietsers, doorgaand verkeer en verkeer uit de Brokkenstraat en de Meijerij. Deze gevaarlijke en onveilige situatie zal alleen maar toenemen. Ook daar maken wij ons grote zorgen over!!

Nu wordt gesproken over twee nieuw te creëren appartementen boven de bakkerij, welke elk voorzien zouden moeten zijn van 1,5 parkeerplaats. Dit maakt een totaal van 3. Echter, wanneer je de tekening goed bekijkt is er ook te zien dat de tweede verdieping geheel bestaat uit nog 2 grote vrije ruimtes welke als "berging" betiteld worden, maar beide van voldoende grote zijn om nog als 2 extra appartementen te kunnen dienen. Op de tekening zijn deze 2 ruimtes al voorzien van dakkapellen (beetje overdreven voor een "berging"). Ook zetten wij onze vraagtekens bij de grote vrije ruimte op de begane grond, welke als "bakkerij voorraad en opslag" wordt betiteld. Vreemd is toch dat een bakkerij een "bakkerij voorraad en opslag" moet hebben welke veel groter is dan de oppervlakte van de winkel zelf en welke alleen benaderd kan worden via de "gemeenschappelijke berging" van de appartementen waar ook b.v. de containers zouden kunnen staan? Het zou ons niet verbazen als deze "gemeenschappelijke berging" ook zomaar een extra appartement zou worden. Als je voor die 3 mogelijke extra appartementen ook nog eens 1,5 parkeerplaats zou moeten voorzien, dan kom je al tegen 12 benodigde parkeerplaatsen voor dit complex in totaal (2x klanten, 2 a 3x huidige huurders, 3x beoogde 2 nieuwe appartementen, 4 a 5x overige vrij in te vullen ruimtes). Natuurlijk mag hier niet over gespeculeerd worden, aangezien de bouwplannen maar gaan over een uitbreiding van 2 appartementen. Maar je hoeft geen deskundige te zijn om te beoordelen dat hier in de toekomst nog meer parkeerproblemen door ontstaan. Zeker ook omdat de "bakkerij voorraad en opslag" op tekening voorzien zijn van een vijftal ramen en een deur naar de gemeenschappelijke tuin. Of kunt u ons de garantie geven dat de 3 vrije ruimtes nooit ingezet mogen worden als appartement of anderszins een woon- of werkbestemming krijgen, welke parkeergelegenheid verlangen?

Verder vinden wij het ook vreemd dat er enerzijds geschreven wordt dat er "dorps" gebouwd moet worden en er anderzijds medewerking wordt verleend aan een kolossaal gebouw van 14 meter breed, 18,5 meter diep en 9,5 meter hoog. Een gebouw met deze afmetingen en hoogte past niet op deze plaats in de Kerkstraat c.q. in ons dorp.

Redenen waarom wij u vragen geen vergunning voor dit plan te verlenen.

Hoogachtend,



Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle
Postbus 17
5050AA Goirle

ONTVANGEN

- 7 JAN. 2019

Riel, 4 januari 2019

Onderwerp: **zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Kerkstraat 28 te Riel**

Geacht college,

We hebben kennis genomen van het bouwplan voor Kerkstraat 28 van Bakkerij Van der Bruggen te Riel. We hebben de bouwtekening en de ruimtelijke onderbouwing gezien. Aangezien wij de directe overburen zijn, willen wij in deze zienswijze onze zorgen naar voren brengen.

Momenteel ondervinden wij al veel overlast van het gebrek aan voldoende parkeergelegenheid op deze locatie. Wij snappen maar al te goed dat niemand recht heeft op een eigen parkeerplaats naast of voor zijn woning, en dit proberen wij ook niet af te dwingen. Echter, tijdens openingsuren van de bakkerij zijn de twee parkeerplaatsen, welke voor de winkel gelegen zijn, nagenoeg altijd bezet door klanten of de auto van de bakker zelf. De huidige bewoners van het appartement, wat momenteel al door de bakkerij verhuurd wordt, zijn zelf al in het bezit van twee auto's en vaak staat er ook nog een derde bedrijfsauto van deze bewoners, welke ook een parkeerplaats in gebruik neemt. Naast onze woning (tegenover de bakkerij in de Brokkenstraat) zijn twee vrije parkeerplaatsen, welke nu al het gros van de tijd door twee auto's van de huidige huurder in gebruik worden genomen. Hierdoor is het voor ons nu al vaak lastig om überhaupt zelf een vrije parkeerplaats te vinden. Vaak zijn wij al genoodzaakt om onze auto voor onze poort te plaatsen, wat onze kinderen belemmerd om met de fiets ons eigen erf te verlaten of te benaderen.

Op de andere hoek tegenover de bakkerij zit een fysiopraktijk gevestigd, welke op eigen terrein vijf parkeerplaatsen heeft. Deze parkeerplaatsen blijkt ook meestal al te weinig te zijn. De directie (man en vrouw) komen vaak beiden in afzonderlijke auto's en het personeel is ook altijd met de auto. Als je dan uitgaat van gemiddeld vier aanwezige personeelsleden inclusief directie, blijft er nog 1 parkeerplaats beschikbaar over voor cliënten. U kunt al raden: voor deze cliënten is dus eigenlijk ook al te weinig parkeerplaats beschikbaar. Deze cliënten staan dan ook vaak op de twee vrije parkeerplaatsen in de Brokkenstraat, wanneer de huidige huurders van de bakker zijn werken. Zelfs cliënten van de fysiopraktijk of klanten van de bakkerij plaatsen hun auto voor onze poort.

Al met al, de hoeveelheid parkeerplaatsen is nu al erg nijpend!

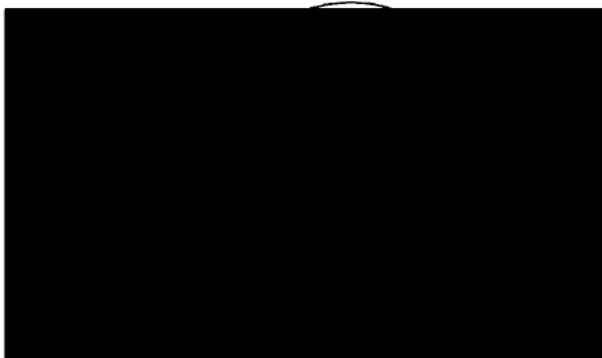
Door de extra woningen zullen er nog veel meer parkeerplaatsen nodig zijn. Daar wordt niet voldoende in voorzien in het plan. Omdat veel winkelbezoekers willen parkeren vlakbij de voordeur van de winkel en er vóór de winkel maar twee parkeerplaatsen zijn, worden de auto's gemakkelijk deels op de stoep gezet aan beide kanten van onze straat. In de praktijk zien en ervaren we nu al vaak gevaarlijke en onveilige situaties voor fietsers, doorgaand verkeer en verkeer uit de Brokkenstraat en de Meijerij. Deze gevaarlijke en onveilige situatie zal alleen maar toenemen. Ook daar maken wij ons grote zorgen over!!

Nu wordt gesproken over twee nieuw te creëren appartementen boven de bakkerij, welke elk voorzien zouden moeten zijn van 1,5 parkeerplaats. Dit maakt een totaal van 3. Echter, wanneer je de tekening goed bekijkt is er ook te zien dat de tweede verdieping geheel bestaat uit nog 2 grote vrije ruimtes welke als "berging" betiteld worden, maar beide van voldoende grote zijn om nog als 2 extra appartementen te kunnen dienen. Op de tekening zijn deze 2 ruimtes al voorzien van dakkapellen (beetje overdreven voor een "berging"). Ook zetten wij onze vraagtekens bij de grote vrije ruimte op de begane grond, welke als "bakkerij voorraad en opslag" wordt betiteld. Vreemd is toch dat een bakkerij een "bakkerij voorraad en opslag" moet hebben welke veel groter is dan de oppervlakte van de winkel zelf en welke alleen benaderd kan worden via de "gemeenschappelijke berging" van de appartementen waar ook b.v. de containers zouden kunnen staan? Het zou ons niet verbazen als deze "gemeenschappelijke berging" ook zomaar een extra appartement zou worden. Als je voor die 3 mogelijke extra appartementen ook nog eens 1,5 parkeerplaats zou moeten voorzien, dan kom je al tegen 12 benodigde parkeerplaatsen voor dit complex in totaal (2x klanten, 2 a 3x huidige huurders, 3x beoogde 2 nieuwe appartementen, 4 a 5x overige vrij in te vullen ruimtes). Natuurlijk mag hier niet over gespeculeerd worden, aangezien de bouwplannen maar gaan over een uitbreiding van 2 appartementen. Maar je hoeft geen deskundige te zijn om te beoordelen dat hier in de toekomst nog meer parkeerproblemen door ontstaan. Zeker ook omdat de "bakkerij voorraad en opslag" op tekening voorzien zijn van een vijftal ramen en een deur naar de gemeenschappelijke tuin. Of kunt u ons de garantie geven dat de 3 vrije ruimtes nooit ingezet mogen worden als appartement of anderszins een woon- of werkbestemming krijgen, welke parkeergelegenheid verlangen?

Verder vinden wij het ook vreemd dat er enerzijds geschreven wordt dat er "dorps" gebouwd moet worden en er anderzijds medewerking wordt verleend aan een kolossaal gebouw van 14 meter breed, 18,5 meter diep en 9,5 meter hoog. Een gebouw met deze afmetingen en hoogte past niet op deze plaats in de Kerkstraat c.q. in ons dorp.

Redenen waarom wij u vragen geen vergunning voor dit plan te verlenen.

Hoogachtend,



100