

Bijlage 3 Reactie op de ingediende zienswijzen Kerkstraat 28 te Riel.

- niet passend in het dorpse karakter

Het beleid met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen in dit deel van de Kerkstraat is vastgelegd in de Stedenbouwkundige inbreidingsnotitie Kom Riel (2005). In deze notitie zijn voor dit deel van de Kerkstraat, dat onderdeel uitmaakt van deelgebied "het Dorpslint", stedenbouwkundige randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen vastgesteld. Een van de randvoorwaarden is dat karakteristieken van het lint gerespecteerd dienen te worden. Dit betekent volgens deze notitie dat binnen het lint en met name in het centrumgebied functiemenging mogelijk is en wenselijk is in verband met de leefbaarheid van Riel. Dat het dorpslint overwegend dient te bestaan uit vrijstaande bouwvolumes en dat daar waar een "halfopen" straatwand is gelegen, hoofdgebouwen middels een terugliggend bijgebouw aan elkaar gekoppeld kunnen worden. Dat bebouwing dient te bestaan uit één of twee bouwlagen en in beginsel dient te zijn voorzien van een kap. En dat voor wat betreft maatvoering als referentie de schaal en maat van de bestaande bebouwing dient.

Het perceel Kerkstraat 28 is gelegen in het centrum van Riel, een gebied dat vanuit de oorsprong als historische ontsluitingsroute nog steeds gekenmerkt wordt door een menging van functies. Aansluitend bij deze omgeving is er in functioneel opzicht geen bezwaar wanneer bebouwing op dit perceel zowel voor bakkerij als voor woningbouw benut gaat worden. Functiemenging hoort namelijk bij dit lint. De bestaande bebouwing in de directe omgeving van deze locatie bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit eenlaagse bebouwing met een kap. Er is ook een aantal panden met tweelaagse bebouwing en een kap aanwezig (bijvoorbeeld Kosterei, boven de fietsenzaak). Het bouwplan sluit qua maat, schaal en vormgeving aan bij de omgeving en bij de kwaliteiten en karakteristieken van het oorspronkelijke lint.

Het betreffende pand is gelegen in het gebied, dat in de Welstandsnota omschreven is als H1C Historische dorpsgebieden Dorpsstraat, Kerkstraat, Alphenseweg. Het gebied heeft Welstandsniveau 1.

Het bouwplan is diverse malen ter advisering aan de welstandscommissie voorgelegd en in de commissievergadering van 23 oktober 2018 heeft deze geconcludeerd, dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand op grond van de criteria, die in de Welstandsnota zijn omschreven.

De conclusie, die hieruit mag worden getrokken, is dat het bouwplan passend is in het dorpse karakter.

- toename parkeeroverlast

In geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten, op basis van de parkeerkencijfers van het CROW, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd; in principe op eigen terrein. Van toepassing zijn de parkeernormen zoals vastgelegd in de door de raad vastgestelde Nota Parkeernormen en

Uitvoeringsregels (CROW-publicatie 317). Voor de 2 extra appartementen die worden toegevoegd dienen extra parkeerplaatsen aangelegd te worden. Voor kleine huurappartementen wordt gerekend met 1,4 parkeerplaats per woning, dus 3 parkeerplaatsen. In het ingediende bouwplan wordt geen

rekening gehouden met de aanleg van extra parkeerplaatsen. Op het eigen terrein lijkt geen ruimte te zijn voor de realisatie van 3 parkeerplaatsen. Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt mogelijkheden om ontheffing te verlenen van de gemeentelijke parkeereis. De volgende stappen dienen daarbij te worden doorlopen:

1. Parkeereis volledig op eigen terrein.
2. Aanpassen bouwplan zodat parkeereis op eigen terrein kan.
3. Parkeereis voldoen op naburig privaat terrein.
4. Parkeereis voldoen in de openbare ruimte, de kosten hiervoor zijn voor de ontwikkelaar.
5. Ontheffing parkeereis (gezien eerdere zaken dient hiervoor een bedrag betaald te worden per niet gerealiseerde parkeerplaats om in de toekomst deze alsnog aan te kunnen leggen).

Wanneer aangetoond wordt dat stap 1, 2 en 3 niet kunnen, bestaat de mogelijkheid voor compensatie in openbare ruimte of een ontheffing van de parkeereis in combinatie met een financiële vergoeding.

In de nabijheid van Kerkstraat 28 zijn er parkeermogelijkheden vóór het pand , op het Dorpsplein en in de Meierij.

Conform het gestelde in de diverse zienswijzen wordt er geen gebruik gemaakt van de parkeermogelijkheden op het Dorpsplein en de Meierij indien de parkeerplaatsen voor het pand zijn bezet, maar wordt er in de directe omgeving van het pand op de stoep geparkeerd.

De aangegeven parkeeroverlast wordt derhalve veroorzaakt door fout-parkeerders en is derhalve te wijten aan het gedrag van diegene die zo parkeren. In principe is er parkeergelegenheid voldoende.

Het niet kunnen aanbrengen van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein zal de genoemde overlast niet beïnvloeden.

- *aanvrager heeft alleen financieel belang*

Dat de aanvrager wel/geen financieel belang heeft, maakt geen onderdeel uit van de belangenafweging door de gemeente. Onze gemeente staat positief ten opzichte van het initiatief omdat er in een aangetoonde woonbehoefte wordt voorzien, omdat het bouwplan past bij de stedenbouwkundige kwaliteiten en karakteristieken van het historische lint en omdat er geen belemmeringen zijn op het gebied van bijkomende (milieu)aspecten zoals geluid, geur, stof, gevaar, verkeer en parkeren e.d.. Natuurlijk is het zo dat een nieuwe ontwikkeling effecten heeft voor omwonenden. Wij zijn echter van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare c.q. onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden.

- *geen definitief welstandsadvies*

Het betreffende bouwplan is op 19 juni 2018 ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie en deze heeft "voldoet mits" geadviseerd. De mits betrof het nog aanleveren van bemonstering van de gevelstenen en de dakpannen zoals deze zijn vernoemd op de tekening en/of materiaalstaat.

De bemonstering is een aangelegenheid, waarbij in 99 van de 100 gevallen overeenstemming wordt bereikt en mag als formaliteit worden gezien. Het bouwplan is hiermee op zichzelf goedgekeurd .

De bemonstering heeft in de commissievergadering van 23 oktober 2010 plaatsgevonden en door de commissie positief geadviseerd als "VOLDOET".

- eerder ingediende aanvraag geen positief welstandsadvies

De eerder ingediende aanvraag is op verzoek van de aanvrager omgezet naar een schetsplan/vooroverleg en zowel de welstandscommissie als de gemeente Goirle zelf hebben het plan afgewezen en dit heeft als zodanig dan ook geen verdere doorgang gevonden.

Op basis van de bemerkingen en opmerkingen van de Welstandscommissie en de gemeente Goirle is er door de aanvrager een nieuw plan opgesteld en ingediend en dit plan heeft de benodigde stadia doorlopen en heeft geresulteerd in het huidige voorliggende plan, dat wel de welstandsgoedkeuring kan wegdragen.

- bouwplan strijdig met beleid

Het bouwplan past uiteraard niet geheel binnen het geldend beleid, anders was geen Wabo-procedure nodig. Het past namelijk niet binnen het geldende bestemmingsplan. De afwijking is echter maar beperkt. Wonen is wel toegestaan, maar op dit moment slechts één woning. Daarnaast is de beoogde nokhoogte iets groter dan nu in het geldend bestemmingsplan is toegestaan. Daarin is immers bepaald dat de goothoogte van de bebouwing maximaal 6 meter mag bedragen en de nokhoogte maximaal 8 meter

Stedenbouwkundige inbreidingsnotitie Kom Riel (2005)

Het beleid met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen in dit deel van de Kerkstraat is vastgelegd in de Stedenbouwkundige inbreidingsnotitie Kom Riel (2005). In deze notitie zijn voor dit deel van de Kerkstraat, dat onderdeel uitmaakt van deelgebied "het Dorpslint", de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen vastgesteld:

- 1 De ruimtelijke kwaliteiten van het oorspronkelijke lint dienen gerespecteerd en waar mogelijk versterkt te worden:
 - Afwisseling aaneen gebouwd/vrijstaand;
 - Diepe percelen;
 - Richting centrum hogere bebouwingsdichtheid;
 - Landelijke karakter wordt versterkt door geleidelijke entree;
 - Bebouwing overwegend in één of twee bouwlagen met kap.
- 2 Zichtlijnen die waardevol zijn dienen in stand te worden gehouden en gevrijwaard te blijven van bebouwing;
- 3 Karakteristieken van het lint dienen gerespecteerd te worden:
 - a) Het lint kenmerkt zich door een verspringende rooilijn waarbij deze binnen de dorpskern dicht aan de weg gelegen is en naarmate de afstand tot het centrum groter wordt, ligt de rooilijn vaker verder terug. Deze karakteristiek dient behouden te blijven;
 - b) Binnen het lint en met name in het centrumgebied is functiemenging mogelijk en

- wenselijk in verband met de leefbaarheid van Riel (rekening houdend met milieuplanologische en andere bijkomende aspecten);
- c) Het dorpslint dient te bestaan uit overwegend vrijstaande bouwvolumes. Daar waar een "halfopen" straatwand is gelegen, kunnen hoofdgebouwen middels een terugliggend bijgebouw aan elkaar gekoppeld worden.
 - d) In de zone "halfopen straatwand" dient de afstand tussen hoofdgebouwen minimaal 6 meter te bedragen.
 - e) Bebouwing dient te bestaan uit één of twee bouwlagen en dient in beginsel voorzien te zijn van een kap.
 - f) Voor wat betreft maatvoering, dient als referentie de schaal en maat van de bestaande bebouwing;
 - g) Doorzichten naar achteren tussen bebouwingselementen dienen gehandhaafd en waar mogelijk versterkt te worden;
 - h) De openheid van de aanliggende achtererven maakt de oorspronkelijke dorpsstructuur helder en is daarom waardevol.

Het perceel Kerkstraat 28 is gelegen in het centrum van Riel, een gebied dat vanuit de oorsprong als historische ontsluitingsroute nog steeds gekenmerkt wordt door een menging van functies.

Aansluitend bij deze omgeving is er in functioneel opzicht geen bezwaar wanneer bebouwing op dit perceel zowel voor bakkerij als voor woningbouw benut gaat worden. Functiemenging hoort namelijk bij dit lint.

De bestaande bebouwing in de directe omgeving van deze locatie bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit eenlaagse bebouwing met een kap. Er is ook een aantal panden met tweelaagse bebouwing en een kap aanwezig (bijvoorbeeld Kosterei, boven de fietsenzaak). Het bouwplan is aangepast, waarbij de afgeknotte kap is vervangen door een zadeldak, een vormgeving die aansluit bij de kwaliteiten en karakteristieken van het oorspronkelijke lint. Er wordt nu meer aansluiting gezocht wordt bij de maat en schaal van de bestaande bebouwing doordat een bouwplan wordt beoogd in twee bouwlagen met een zadeldak vergelijkbaar met de bestaande tweelaagse bebouwing, bijvoorbeeld de fietsenzaak en De Kosterei.

Nota Prioritering Woningbouwlocaties 2016-2021

In algemene zin kan uit het Woonbehoefteonderzoek (Wbo) opgemaakt worden dat er maar een geringe behoefte is aan woningen in Riel. De verhuisgeneigdheid in Riel is laag en Riel heeft geen sterk imago bij inwoners uit de regio.

In de prioritering is er daarom vanuit gegaan dat in Riel met de bestaande plannen en eventuele kleine plannen in geval van leegstand / herstructurering kan worden volstaan en er geen aanleiding is om nieuwe (grote) locaties te gaan ontwikkelen. Vanuit deze optiek passen kleine initiatieven qua woonbehoefte bij Riel.

Er is vraag naar woningen in veel verschillende prijscategorieën. In het plan wordt niet aangegeven of het gaat om koop-of huurwoningen. Aangezien de bakkerij in het plan blijft, is het vermoeden dat het gaat om huur. Gelet op de omvang van de woningen zullen ze goedkoop of middenduur zijn. De

druk op huurwoningen is op dit moment nog steeds erg hoog; aan het toevoegen van woningen in dit segment is dus op dit moment behoefte.

Het Woonbehoefteonderzoek geeft aan dat er vraag is naar appartementen met lift. Deze vraag komt waarschijnlijk vanuit senioren uit Riel zelf. Er wordt voorzien in een lift, waardoor er dus vraag is naar dit type woning. Bij voorkeur dienen de appartementen volgens de Woonvisie te voldoen aan

Woonkeur / zorggeschikt te zijn. Nu er al in een lift wordt voorzien zou het een gemiste kans zijn als de woningen dan niet meteen ook helemaal zorg / levensloopgeschikt zijn.

Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er een overschot is aan Dorps Wonen in Riel. Wel is er te kort aan landelijk Wonen. Hoewel op de locaties niet echt sprake is van het Woonmilieu Landelijk Wonen, is bekend dat woningzoekenden die bij voorkeur voor het milieu landelijk wonen gaan, vanwege het zeer beperkte aanbod van dat woonmilieu uiteindelijk kiezen voor een woning in een dorps woonmilieu.

Vanuit wonen is de conclusie dat met de realisatie van appartementen in de huursector met een lift die geschikt zijn voor ouderen / zorg voorzien wordt in een aangetoonde woonbehoefte.

Structuurvisie

Het betreffende bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en aan de notitie "Stedenbouwkundige Inbreidingsnotitie Kom Riel (2005)", waardoor kan worden vastgesteld dat het bouwplan voldoet aan het uitgangspunt "dorps" bouwen.

- *Balkon en dakkapellen zijn inbreuk op bestaande situatie en ernstige aantasting van de privacy en motivering voor het terras ontbreekt*

Het bouwplan voorziet o.a. in plaatsing van 2 dakkapellen op het achterdakvlak.

Deze dakkapellen zijn op basis van het gestelde in het Besluit omgevingsrecht (Bijlage II, Hoofdstuk II, Artikel 2 lid 4) te kwalificeren als zijnde vergunningsvrij te realiseren.

Het voornoemde impliceert, dat de wetgever heeft bepaald dat de privacy voldoende is gewaarborgd en niet onevenredig wordt geschaad en is, met de behandeling van onderhevige aanvraag, geen onderdeel geweest van de toetsing.

Het gestelde in artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing op de betreffende dakkapellen, aangezien deze dichte zijanten hebben en geen opening o.d. Tevens zijn de dakkapellen op meer dan 2,00 meter van de perceelgrenzen gesitueerd.

Het bouwplan voorziet o.a. in het aanbrengen van een dakterras op de 1^e verdieping.

Het dakterras beslaat de volledige achtergevel en is daarmee aan één zijde (Kerkstraat 26 a) gesitueerd binnen 2,00 meter van de perceelgrens en vormt daarmee een evident privaatrechtelijke belemmering.

Het bouwplan is hierop aangepast.

De aanwezigheid van een buitenruimte bij een woning is een verplichting en een eis uit het Bouwbesluit. De minimale eis is een vloeroppervlakte van 4 m² met een breedte van ten minste 1,5 meter en rechtsreeks vanuit de woning bereikbaar zijn. Aan deze eis wordt voldaan.

Het staat de aanvrager vrij om een grotere buitenruimte te creëren voor vergroting van het woongenot.

- belemmering zonlichttoetreding

De panden Kerkstraat 26a, 28 en 30 zijn met de voorgevels Zuid-Oost georiënteerd. De achtergevels en - achtertuinen zijn derhalve Noord-West georiënteerd.

Uit de situering van de panden en de draairichting van de zon kan worden geconcludeerd, dat bij opkomende zon enige mate van belemmering zal optreden voor Kerkstraat 30 en bij de ondergaande zon voor Kerkstraat 26a.

Dit is in de huidige situatie al het geval en zal door de verbouwing niet onevenredig toenemen.

- noodzaak berging 2^e verdieping

Vanuit het Bouwbesluit worden minimale eisen opgelegd voor diverse functies. Aan deze eisen dient te worden voldaan.

Indien de aanvrager besluit om verder te gaan dan de minimale eis is dat zijn goed recht. De noodzaak hiervoor dient niet te worden aangetoond en is een overweging van de aanvrager.

- afstand tot parkeren is niet correct.

De afstand van het parkeren voor de Kerkstraat 28 naar het parkeren in de Meierij is niet correct weergegeven in de Ruimtelijke onderbouwing en dient te worden gecorrigeerd naar de reële maat.

De betreffende maatvoering is genoemd om aan te geven, dat er in de directe omgeving een openbare parkeervoorziening aanwezig is en dient te worden beschouwd als indicatie. De maat zelf is niet van doorslaggevende betekenis en procedureel niet van belang.

Het gaat te ver om een kennelijke verschrijving te kwalificeren als zijnde "weer geen zorgvuldig onderzoek gedaan". Deze conclusie is onterecht.

- de aangegeven parkeerplaats op eigen terrein kan niet worden gerealiseerd

De aangegeven parkeerplaats hoeft niet te worden gerealiseerd, aangezien deze al aanwezig is in de huidige situatie. In de huidige situatie is een garage gesitueerd met een uit/oprit naar de weg.

Het aanwezige parkeervak (voor Kerkstraat 28) loopt tot aan deze uit/oprit.

- de maatvoering van de parkeerplaats is niet aangegeven

In het verbouwplan is de bestaande garage verwijderd en is een open ruimte ontstaan die gemaatvoerd is als zijnde 3,00 meter breed en 6,00 meter diep. Een standaard parkeerplaats (voor haaks parkeren) heeft als normwaarden 2,50 meter breed en 5,00 meter diep.

Voor parkeren op eigen terrein kunnen afwijkende (kleinere) maten worden gehanteerd, maar in dit geval is de noodzaak daarvoor niet aanwezig aangezien er in de nieuwe situatie sprake is van een overmaat t.o.v. de standaard norm.

- Ruimtelijke onderbouwing niet in overeenstemming met de bouwtekening (carport)

De feitelijke situatie is, dat er naast het pand een garage is gesitueerd en geen carport.

De functie van beiden is het stallen van voertuigen; de benamingen beschrijven het type bouwwerk en onderscheiden zich van elkaar door o.a. de gesloten voorzijde (garagedeur).

De benaming zal in de ruimtelijke onderbouwing worden aangepast

- vermindering van uitzicht en woongenot

In vernoemde zienswijze wordt de term arboretum gebezigd, waarop het zicht grotendeels zou worden ontnomen door de nieuwbouw.

Een arboretum is een verzameling van uitgelezen bomen en struiken voor wetenschappelijke doeleinden en wat wordt bedoeld is een verzameling van inheemse en uitheemse bomen en struiken in de tuin van het particulier perceel Kerkstraat 6, die door de voormalige eigenaar zijn verzameld tijdens zijn buitenlandse reizen.

Het zicht hierop kan in de huidige situatie alleen plaatsvinden vanuit het achterste gedeelte van de achtertuin van Kerkstraat 30 (voorbij de huidige bebouwing van Kerkstraat 28).

De nieuwe situatie verandert brengt daarin geen verandering aangezien een gedeelte van de bestaande bouw in het nieuwbouwplan blijft gehandhaafd en derhalve vindt geen vermindering van het uitzicht naar de tuin van Kerkstraat 6 plaats.

Het uitzicht op de kerk vanuit de Kerkstraat 30 vindt plaats vanaf de voorgevel, omdat de kerk is gelegen aan dezelfde straat is gelegen richting centrum van het dorp.

Door de nieuwbouw vindt er geen belemmering plaats aangezien deze is gesitueerd op dezelfde plaats van de huidige voorgevel.

De nieuwbouw vormt derhalve geen aanzienlijke beperking van het zicht en derhalve is aantasting hierdoor van het woongenot niet aan de orde.

- zicht op de nieuwbouw

M.b.t. het zicht vanuit het adres Meierij 1 kan worden gesteld, dat het zicht op het bestaande pand aan de Kerkstraat volledig wordt onttrokken door het woonhuis aan de Meierij 2.

Met de nieuwbouwsituatie vindt daarin geen wijziging plaats.

- erfafscheiding op niet in eigendom zijnde gronden

Het plaatsen van een erfafscheiding in deze situatie is op basis van het gestelde in het besluit omgevingsrecht (Bijlage II, Hoofdstuk II, Artikel 2 lid 12) te kwalificeren als zijnde vergunningsvrij te realiseren en zal dan ook geen deel uitmaken van de vergunning.

De uitvoerende zal zich moeten vergewissen van de uitvoerbaarheid van de bouwactiviteit en zich daarbij moeten houden aan regels en wetten hieromtrent.

Dat mogelijk de betreffende erfafscheiding is gepland op niet in eigendom zijnde gronden is geen criterium voor afwegingen voor deze vergunning.

- overlast van huismus- en gierzwaluwpannen en vleermuiskasten

De op tekening aangegeven voorzieningen (dakpannen en kasten) zijn aanbevelingen uit de QuickScan Flora en Fauna en worden niet dwingend voorgeschreven. De aanvrager heeft gemeend deze voorzieningen op te moeten nemen ter bevordering van het gaan fungeren van de nieuwbouw als vaste rust- en verblijfplaats voor de genoemde dieren, gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfgelegenheid van deze dieren.

Het aanbrengen van de betreffende voorzieningen maakt derhalve dan ook geen onderdeel uit van deze vergunning.

Vanuit het perspectief van biodiversiteit staan wij positief tegenover dit soort voorzieningen

- vermoeden van waardedaling eigen woning en indienen planschadeverzoek

Planschade is een separate procedure en kan niet worden gezien als zienswijze en derhalve niet als zodanig worden behandeld. De mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conform het gestelde in artikel 49 van de wet Ruimtelijke ordening kunnen zij, die menen planschade te ondervinden, hiervoor een verzoek bij de gemeenteraad indienen.

- toename geluidsoverlast

Het huidige pand is in het verleden gebouwd met de destijds van toepassing zijnde eisen.

Het huidige pand wordt gerealiseerd met de eisen van nu, die aanzienlijk zwaarder zijn dan toentertijd.

Gezien de ons ten dienste staande wetgeving en de daaruit voortvloeiende eisen is te concluderen, dat intensivering van het gebruik (toevoegen van 2 woningen) niet zal leiden tot toename van geluidsoverlast.

- vermoeden van toekomstige uitbreiding aantal woningen

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een bestaande pand voor totaal 3 woningen en een bakkerijwinkel.

Op vermoedens kan en mag niet worden beoordeeld. Indien er in de toekomst sprake zou zijn van een wijziging van het huidige bouwplan en gebruik, dient hiervoor toestemming /vergunning te worden aangevraagd.

Een verzoek tot wijziging zal dan conform de standaard gemeentelijke procedure worden behandeld.

Tegen een afwijkend gebruik en bouwactiviteit dan hetgeen is vergund, zullen wij (na kennisneming van de overtreding) handhavend optreden. De gemeente is hiertoe verplicht.