

## **Nota van beantwoording zienswijzen**

### **Ontwerpbesikking "Afwijking bestemmingsplan Land van Anna Kavel 1", zaaknummer 1025206 (voorheen 2023-029326) (artikel 2.12, eerste lid sub a 3, Wabo)**

#### **Inleiding**

De ontwerpbesikking "*Afwijking bestemmingsplan Land van Anna Kavel 1*" heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal twee zienswijzen ingediend. Deze nota bevat een samenvatting van de ingediende zienswijzen en een inhoudelijke reactie daarop. De nota vormt een bijlage bij de Wabo-besikking en wordt geacht deel uit te maken van de besluitvorming.

#### **Overzicht van ingediende zienswijzen**

Zienswijze 1 – NeXt Advocaten, namens § 1.2.e 5.1.2.e § 1.2 5.1.2.e eigenaar aangrenzende perceel.

Zienswijze 2 – § 1.2.e 5.1.2.e § 1.2 5.1.2.e 5.1.2.e namens de cliëntenraad Thebe Elisabeth.

#### **Ontvankelijkheid**

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van een zienswijze kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij het college naar voren is gebracht. De ontvangen zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

#### **Beantwoording van de zienswijzen**

De ontvangen zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Een zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de zienswijzen volgt de beoordeling en de conclusie. Degene die een zienswijze naar voren heeft gebracht wordt in deze nota aangeduid als indiener.

*Zienswijze 1 – NeXt Advocaten, namens § 1.2 5.1.2.e § 1.2 5.1.2.e eigenaar aangrenzende perceel*

#### **Samenvatting**

Indiener is met het college en met initiatiefnemer van mening dat het aanbeveling verdient om de voor dit perceel oorspronkelijk geldende bestemmingsregeling te herzien en te vervangen door bouw- en gebruiksregels die een minder intensieve en vooral ook lagere bebouwing op dit perceel toestaan maar merkt daarbij evenwel op dat het thans voorliggende plan slechts gedeeltelijk beantwoordt aan het kavelpaspoort dat hem bij aankoop van zijn eigen perceel door de ontwikkelaar in kwestie is voorgehouden. Waar in dit kavelpaspoort strikt is vastgelegd welke afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gehandhaafd dient te blijven, biedt het thans voorliggende ontwerp-besluit de mogelijkheid om binnen deze afstand tot de zijdelingse perceelsgrens vergunningvrije bouwwerken te realiseren. Verzocht wordt om in het vast te stellen besluit in ieder geval een bepaling op te nemen die erin voorziet dat een strook van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aan zijn zijde vrij dient te blijven van bebouwing.

#### **Beoordeling**

Onderhavige procedure ten behoeve van het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voorziet in het afwijken daarvan ten behoeve van de bouw van een woning. Deze procedure voorziet niet in het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming. Dit kan eventueel in een latere procedure bij een algehele herziening. Vooralsnog is dat niet het geval. Voor wat betreft bebouwing binnen 5 meter van de perceelsgrens is het evenwel mogelijk, zoals door indiener zelf ook wordt voorgesteld, hierover

privaatrechtelijke afspraken te maken waarmee dit onderdeel van de zienswijze kan worden ondervangen. Initiatiefnemer heeft ook aangegeven bereid te zijn hieraan mee te willen werken.

### Conclusie

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanvraag.

Zienswijze 2 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e namens diverse bewoners van verpleeghuis Thebe Elisabeth

#### a. Samenvatting: onderdeel bebouwing, woongenot en privacy

Indiener is van mening dat de voorgenomen nieuwbouw een zodanige hoogte krijgt dat deze het uitzicht belemmerd van een zeer kwetsbare groep bewoners van het verpleeghuis. De nieuwbouwplannen van Thebe vorderen gestaag. Het voorlopig ontwerp is vastgesteld. Het ontwerp maakt gebruik van de mogelijkheden die het bestaande bestemmingsplan/omgevingsplan biedt. Een belangrijk deel van het plan is georiënteerd op de zeer aantrekkelijke zuidkant van de situatie: het uitzicht op het beekdal, het groene gebied en de bosrand daar weer achter. Bovendien is dit de zuidzijde en dus de zonzijde. De geldt niet alleen voor de bewoners van de appartementen die op het zuiden zijn georiënteerd, maar ook voor degenen die via balkon aan een west of oostgevel op het zuiden kunnen uitzien. Uitzicht en zontoetreding zijn positief voor de bewoners en daarmee voor hun welzijn en welbevinden. Wetenschappelijk onderzoek wijst uit dat uitzicht op de natuur een aantoonbaar positief effect heeft op het welzijn van bewoners van verpleeghuizen. Het bevordert rust, vermindert stress en draagt bij aan het mentaal en fysiek welbevinden. Kortom, een groene omgeving draagt in belangrijke mate bij aan een "healing environment" voor een zeer kwetsbare groep bewoners van ons verpleeghuis. Ingrepen in het landschap die dit uitzicht beperken of tenietdoen hebben directe impact op de kwaliteit van leven van deze mensen die veelal 24/7 aan het verpleeghuis zijn gebonden. De voorgenomen afwijking van het bestemmingplan maakt een bouwhoogte mogelijk van 8 meter op de betreffende kavel. Het uitzicht wordt daardoor ernstig belemmerd. De zuidgevel van de nieuwbouw van Thebe komt veel zuidelijker te liggen dan de huidige zuidelijke begrenzing van het gebouw en daardoor veel dichterbij de nieuw te bouwen woning. Daardoor is de belemmering groter. Omdat de nieuwbouw van Thebe in zuidelijke richting schuift, zal een gedeelte van de bestaande bomen/struikgewas moeten verdwijnen. En ook de tuin van Thebe met het dierenweideje zal worden verplaatst, waarvoor ruimte moeten worden gecreëerd. Met andere woorden, het zicht op het buitengebied zal veel beter worden in de nieuwe situatie. Uiteraard zullen de echt waardevolle bomen behouden moeten blijven en deze zullen voor enige belemmering blijven zorgen. Des te meer is het van belang dat er verder zo min mogelijke extra belemmering door bebouwing bijkomt. Wij begrijpen het belang voor de bouw van woning. Ook op deze kavel aan de oevers van de Ley. Indiener vraagt daarom enkel om voor dit direct aan het terrein van Elisabeth grenzende perceel de bouwhoogte te beperken tot maximaal 3,5 meter. Dan kan aldaar een mooie grote gelijkvloerse woning worden gebouwd. Daarvoor bestaat ongetwijfeld veel belangstelling, zodat de initiatiefnemer financieel geen nadeel zal ondervinden van een beperking tot 3,5 meter.

#### Beoordeling

In zijn algemeenheid brengt de dynamiek in de gemeente Goirle met zich mee dat de druk op de ruimte groot is en blijft. Het is daarom van groot belang om zuinig met de (resterende) ruimte om te gaan en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande

ruimte opnieuw en beter te benutten. In dit verband hechten wij aan intensivering van het ruimtegebruik, onder meer door inbreiding. Onderhavige aanvraag past in dit uitgangspunt en is een inbreidingslocatie bij uitstek. Bij de invulling van kavel 1 is gekeken naar een aanvaardbare stedenbouwkundig-ruimtelijke samenhang met de directe omgeving. Bij de situering van de te bouwen woning en de toegestane goot- en bouwhoogte is rekening gehouden met bestaande woningen/toegestane goot- en bouwhoogten. De beoogde woning past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid om daar waar dat stedenbouwkundig aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan woningbouwinitiatieven. De door de aanvraag te realiseren woning past eveneens binnen het woonbeleid. Onderhavige bouwontwikkeling voorziet in een stedenbouwkundige verantwoorde en kwalitatieve invulling van kavel 1. Voor zover indiener met zijn zienswijze beoogt te wijzen op bestaande rechten, onder meer ten aanzien van een ongewijzigde situatie, wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan niet eenmalig is. Alle feitelijke vormen van ruimtegebruik en de wensen en mogelijkheden daaromtrent ontwikkelen zich voortdurend. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan dan ook geen blijvende rechten worden ontleend en kan daarvan gemotiveerd worden afgeweken. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kan ons college afwijken van het geldende bestemmingsplan. Niet is gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan in onderhavig geval een uitzondering moet worden gemaakt op dit algemene uitgangspunt.

Indiener kan derhalve geen aanspraak maken op een blijvend/hetzelfde uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy. Elke verandering van een bestaande situatie zal invloed kunnen hebben op het woongenot, zeker daar waar, zoals in onderhavig plangebied, nog geen bebouwing aanwezig is. Uitgangspunt voor onderhavig plangebied is dat het woongenot van de omwonenden van het plangebied niet in onredelijke mate wordt aangetast. Daarbij komt dat woongenot altijd een subjectieve aangelegenheid betreft: wat de een als aanvaardbaar ervaart, kan bij een ander weerstand oproepen. Indiener kan dan ook geen aanspraak maken op een blijvend ongewijzigde situatie. Verder wijzen wij erop dat de afstand van het verpleeghuis tot de te bouwen woning circa 100 meter bedraagt en het dat zicht wordt belemmerd door aanwezige volwassen hoge bomen. Niet valt uit te sluiten dat het woon- en leefklimaat in enige mate zal worden aangetast ten opzichte van de tot dusver bestaande feitelijke situatie. De vraag die beantwoord moet worden is of deze aantasting onaanvaardbaar is. De beoogde bebouwing zal evenwel plaatsvinden met inachtneming van volumes, afstanden en hoogtes die aanvaardbaar zijn in een stedelijke omgeving zoals onderhavige en die ook in de directe omgeving van het plangebied al zijn gerealiseerd.

Daarbij is relevant dat het plangebied in de Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant is aangeduid als stedelijk gebied. Dit betekent dat in beginsel woningbouw is toegestaan. Verder heeft kavel 1 in het op 29 maart 2022 vastgestelde, en nu nog vigerende, bestemmingsplan “Zuidrand Goirle, locatie Land van Anna”, al een woonbestemming (zonder bouwmogelijkheden).

#### Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de aanvraag.

#### *b. Samenvatting: onderdeel aanvraag*

De aanvraag is op 7 december 2023 ontvangen. Aanvrager heeft er waarschijnlijk bewust voor gekozen deze voor 1 januari 2024, de datum van inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, in te dienen. De aanvraag was (daardoor) echter verre van volledig, zoals uit de stukken blijkt. De aanvullende gegevens zijn pas op 28 februari 2025 ontvangen. Bovendien

is de aanvraag, met wederzijdse instemming, opgeschort tot 31 augustus 2025. De cliëntenraad vraagt zich af of het verleende uitstel voor het indienen van noodzakelijk gegevens voor de aanvraag en het opschorten van de aanvraag wel rechtmatig is en of er geen wettelijke termijnen zijn overschreden waardoor de aanvraag eerder niet-ontvankelijk had moeten worden verklaard.

Beoordeling

De ingediende aanvraag is behandeld conform de op het moment van indiening geldende wet- en regelgeving. Van strijdigheid hiermee is geen sprake.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienwijze wordt niet gedeeld.

c. Samenvatting: onderdeel ruimtelijke afweging afwijking

1. In de ruimtelijke afweging staat: "Aanleiding voor deze aanpassing was de onduidelijkheid over de mogelijkheden voor dit kavel". Indiener stelt de brief van de cliëntenraad aan de gemeenteraad van 18 februari 2022 en de beraadslagingen daarover in de gemeenteraad aanleiding was voor de aanpassing van het bestemmingsplan. Raadsleden waren van mening dat serieus met de bedenkingen in de brief van de cliëntenraad rekening zou moeten worden gehouden.

Beoordeling

Dit is correct en zal worden aangepast in de ruimtelijke afweging.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienwijze wordt gedeeld, de ruimtelijke afweging zal worden aangepast.

2. In de ruimtelijke afweging staat: "Het toestaan van het bouwvlak op kavel 1 zorgt voor het complementeren van het originele uitbreidingsplan en invulling van de bestaande woonfunctie altijd de uitstraling van braakliggend terrein zal houden wanneer hier geen villa wordt gebouwd". Met een dergelijk argument kan altijd alles gemotiveerd worden. De cliëntenraad is niet tegen het bouwen van een villa op kavel 1.

Beoordeling

Dit is correct en zal worden aangepast in de ruimtelijke afweging.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienwijze wordt gedeeld, de ruimtelijke afweging zal worden aangepast.

3. Er wordt gezegd dat het vervallen van de mogelijkheid voor de realisatie van een kangoeroe-woning een concessie is aan de cliëntenraad. De cliëntenraad heeft nooit bezwaar gemaakt tegen de bouw van deze woning. De kangoeroewoning belemmerde immers het uitzicht niet, omdat deze ten opzichte van de geplande nieuwbouw aan de westzijde van het perceel was gesitueerd en als achtergrond het bos had behorende bij Huize Anna en de overige nieuwbouw kavels. Met andere woorden, ook zonder kangoeroewoning is daar het uitzicht al uiterst beperkt. Het vervallen van de mogelijkheid van de bouw van de kangoeroe-woning

kent een geheel andere achtergrond. We vinden het niet correct dat dit zo in de ruimtelijke afweging staat.

Beoordeling

Dit is correct en zal worden aangepast in de ruimtelijke afweging.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienwijze wordt gedeeld, de ruimtelijke afweging zal worden aangepast.

4. In de ruimtelijke afweging staat: "*De bewonersvereniging.... komt met aanvullende eisen die niet bijdragen aan een passende invulling voor kavel 1*". Dat is niet juist. De cliëntenraad heeft geen aanvullende eisen gesteld. Voor de goede orde wijs ik U erop dat de cliëntenraad geen bewonersvereniging is, maar een bij wet (WMCZ 2018) ingesteld onafhankelijk orgaan dat de belangen van de bewoners van Thebe Elisabeth behartigt.

Beoordeling

Dit is correct en zal worden aangepast in de ruimtelijke afweging.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienwijze wordt gedeeld, de ruimtelijke afweging zal op dit punt worden aangepast.