

ZIENSWIJZEN TEGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “BOLAKKER”

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Bolakker’ heeft in de periode van 13 december 2013 tot en met 23 januari 2014 ter inzage gelegen. Hieronder is aan de linkerzijde een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen. Aan de rechterkant is het standpunt van de gemeente weergegeven.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
1. Provincie Noord Brabant (ontvangen 15 januari 2014) a) De toelichting van het bestemmingsplan ‘Bolakker’ gaat onvoldoende in op artikel 3.3 van de Verordening ruimte (zoekgebied voor verstedelijking). b) Het bestemmingsplan biedt onvoldoende inzicht op welke wijze de kwaliteitsverbetering van het landschap (financieel/juridisch/feitelijk) wordt geborgd (strijdig met artikel 2.2 Verordening ruimte); c) Hoe verhoudt dit plan zich met de harde plancapaciteit en regionale woningbouwafspraken (strijdig met artikel 3.5 Verordening ruimte).	a) De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld c.q. gewijzigd op die onderdelen waar er strijdigheid is met de Verordening ruimte. b) Zie onder a). Daarnaast zijn enkele aspecten met betrekking tot stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteitseisen op de verbeelding en in de regels vastgesteld door middel van bijvoorbeeld maatvoeringsaanduidingen en bouwaanduidingen. Hiermee is de stedenbouwkundige inpassing (kwaliteitsverbetering) juridisch geborgd. c) In het kader van de regionale woningbouwafspraken is deze beoogde ontwikkeling reeds meegenomen. Beoogde ontwikkeling is ook als zodanig verwerkt in de harde plancapaciteit van de kern Hilvarenbeek. De onduidelijke afstemming is gelegen in het feit dat bij de regionale woningbouwafspraken (harde plancapaciteit) en het actieplan wonen 2013 een andere benaming is gebruikt voor dit betreffende planproject. Onderhavig project is binnen de vernoemde kaders aangeduid als “Diversen” en niet als “Bolakker”. De plantoelichting zal ook op dit onderdeel aangepast worden. De zienswijze is ontvankelijk waarbij de zienswijze aanleiding geeft om de toelichting en de regels van het bestemmingsplan marginaal aan te passen.
2. De heer G. Kooij en mevrouw Sluysveld wonende op het adres Bolakker 8, 5081 EH te Hilvarenbeek (ontvangen 16 december 2013) a) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over het woningtype twee-onder-één kapwoningen op de meest noordelijke kavels van het plangebied. Dit moet zijn vrijstaand of geschakeld; b) De hoofdmassa van kavel 3 dient in de zuidelijke perceelsgrens gesitueerd/gerealiseerd te worden (hoofdmassa tegen kavel 4 en bijgebouw gericht naar kavel 2). Eén en ander overeenkomstig de uitgangspunten die bij de aankoop van de kavel golden c.q. zijn afgesproken.	a) Constatering is juist. De plantoelichting zal op dit punt gewijzigd worden. b) Het juridisch kader van het bestemmingsplan zal aangepast worden zodat bijgebouwen op kavel drie minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd dienen te worden. Daarnaast wordt de situering van de hoofdmassa op kavel drie stringenter bepaald. Op basis van de situering van de gevellijn op de verbeelding en de bijbehorende voorschriften is nu al voorzien dat de beoogde hoofdmassa van kavel 3 zuidelijk georiënteerd dient te worden. De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot een marginale aanpassing (toelichting/regels) van het plan.

3. De heer T. Cranen wonende op het adres Bolakker 12, 5081 EH te Hilvarenbeek (ontvangen 16 december 2013) a) De onbebouwde zone die in eerste instantie tussen kavel 4 en 5 was gelegen, ligt nu tussen kavel 5 en 6. Dit dient aangepast te worden; b) De hoofdmassa van kavel 3 mag niet in de zijdelingse perceelsgrens van kavel 4 gerealiseerd worden	a) De onbebouwde zone die in eerste aanleg inderdaad lag tussen kavel 4 en 5 wordt gehandhaafd. Dit betekent dat de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan hierop wordt gewijzigd. b) In de situering van de hoofdmassa op kavel 3 zal weinig veranderen. Het is en blijft de bedoeling dat de hoofdmassa op kavel drie zuidelijk wordt georiënteerd. In de praktijk zou dat kunnen betekenen dat de toekomstige hoofdmassa van kavel 3 op de zijdelingse perceelsgrens van Bolakker 12 wordt geprojecteerd. Er ontstaat dan de situatie dat het hoofdgebouw (kavel 3) tegen het bestaande bijgebouw van Bolakker 12 wordt gerealiseerd. De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot een marginale aanpassing (toelichting/regels/verbeelding) van het plan.
4. De heer en mevrouw Vlasblom wonende op het adres Bolakker 19, 5081 EH te Hilvarenbeek (ontvangen 20 januari 2014) a) Het bestemmingsplan garandeert geen vrij doorzicht wat wel is afgesproken; b) Reclamant voorziet parkeerproblemen ondanks het feit dat binnen en rondom het plangebied overeenkomstig de parkeernorm een aantal parkeerplaatsen (16 stuks) wordt gerealiseerd. Reclamant wil dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt vergroot.	a) Gelet op het feit dat voor het plaatsen van groenvoorzieningen en/of hagen geen restrictie geldt ten aanzien hoogte, hetgeen bij erfafscheidingen wel het geval is, wordt de vrije doorkijk van reclamant geborgd door dit privaatrechtelijk te regelen met de toekomstige bewoner van het meest zuidelijke perceel. Er zal privaatrechtelijk geregeld worden dat de onbebouwde zone die grenst aan de groenstrook en de onbebouwde in het achterliggende gebied, voorzien mag worden van een groenvoorziening dan wel een erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog. b) Naar aanleiding van de zienswijze is de parkeernorm in relatie tot de te realiseren parkeerplaatsen nader bekeken. Uit die nadere beoordeling is geconcludeerd dat het aantal parkeerplaatsen dat in en rondom het plangebied wordt gerealiseerd voldoende moet zijn. Het aanleggen van twee parkeerplaatsen op eigen terrein is maximaal omdat er anders afbreuk wordt gedaan aan de gewenste beeldkwaliteit. Verder is in de directe nabijheid van het plangebied geen mogelijkheid om naast de twee parkeerplaatsen, welke nu reeds buiten het plangebied worden gerealiseerd, nog meer parkeerplaatsen te realiseren. Bovendien wordt er ingespeeld op de ontwikkeling van Gelderakkers die als een buffer kan fungeren op het moment dat er parkeerproblemen zouden ontstaan, wat overigens niet wordt verwacht, nu ruimschoots uitvoering wordt gegeven aan de geldende parkeernorm. De zienswijze is ontvankelijk maar leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Overeenkomstig interne werkprocessen zijn de indieners van de zienswijzen (de heer Cranen, heer en mevrouw Vlasblom en de heer Kooij & mevrouw Sluijsveld) in de gelegen gesteld om hun zienswijzen nader toe te lichten. De gesprekken hebben meer duidelijkheid verschaft in de ingediende zienswijzen. Betrokkenen hebben verder geen nieuwe (beroeps)gronden aangehaald zodat kan worden volstaan met de hierboven vernoemde reactie. De gespreksverslagen zijn volledigheidshalve bijgevoegd.

Gespreksverslag mbt zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bolakker"

Aanwezig: de heer Kooij, mevrouw Sluivsveld, wethouder Verkuijlen en de heer Li

Wethouder Verkuijlen heet de heer Kooij en mevrouw Sluivsveld welkom en licht in het kort toe wat de bedoeling is van dit overleg en geeft vervolgens het woord aan de heer Kooij.

De heer Kooij (woonachtig op Bolakker 8) merkt allereerst op dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan nog steeds wordt gesproken over het woningtype twee-onder- één- kapwoningen dat goed zou passen in de locatie. Dit is onjuist nu bij koop van de kavels een ander uitgangspunt is gehanteerd. De heer Kooij overhandigd een situatietekening waarop is te zien hoe de woningen destijds waren gesitueerd. Op basis daarvan hebben de heer Kooij en mevrouw Sluivsveld destijds het kavel gekocht en dat willen ze dan ook zo gehandhaafd zien.

Er wordt door de heer Li er op gewezen dat deze situering op zich een duidelijk beeld geeft maar dat volgens het bestemmingsplan er ook andere mogelijkheden zijn.

Wethouder Verkuijlen geeft niettemin aan dat duidelijk is dat bij mevrouw Sluivsveld en de heer Kooij de situatietekening uitgangspunt is geweest. Met Leystromen zal hier nader over gesproken worden om te bezien wat er voor mogelijkheden zijn.

De heer Kooij en mevrouw Sluivsveld benadrukken nog eens dat de situering wordt gehanteerd zoals zij destijds hebben gekocht. Dit betekent dat het hoofdbouw van kavel 3 in de linkerperceelsgrens moet komen te liggen en dat eventuele bijgebouwen aan de rechterzijde van kavel 3 minimaal 1 meter uit de perceelsgrens gesitueerd moet worden. Een ander conform overhandigde situatietekening.

Tot slot geeft wethouder Verkuijlen aan dat naast de ingebrachte zienswijze (ook die van de Provincie), de opmerkingen die tijdens het overleg zijn gemaakt, ook mee genomen worden in het verdere (vaststellings)proces.

Van het overleg wordt een verslag gemaakt en verspreid onder de aanwezigen.

Wethouder Verkuijlen bedankt de aanwezigen en sluit het overleg.

Hilvarenbeek, 13 februari 2014

Gespreksverslag mbt zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bolakker"

Aanwezig: de heer Cranen, wethouder Verkuijlen en de heer Li

Wethouder Verkuijlen heet de heer Cranen welkom en licht in het kort toe wat de bedoeling is van dit overleg en geeft vervolgens het woord aan de heer Cranen.

De heer Cranen, woonachtig aan Bolakker 12 merkt op dat de zienswijze zich toespitst op het feit dat de heer Cranen destijds een kavel van woonstichting Leystromen heeft gekocht waarbij aan de linkerzijde een onbebouwde zone lag. Deze onbebouwde zone is op die plek verdwenen en ligt nu aan de linkerzijde van kavel 5. De heer Cranen vindt dat deze aanpassing ten nadele is van zijn eerdere uitgangspositie. De heer Cranen geeft verder aan dat hij in elk geval geen hoofdmassa wil tegen zijn perceel en als het echt niet anders kan, kan de heer Cranen instemmen met de ingetekende situering (stedenbouwkundige schets, blz. 10), zoals die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Als restrictie blijft wel gelden dat er een onbebouwde zone langs zijn kavel behoort te lopen.

Wethouder Verkuijlen geeft aan dat er vanwege ingebrachte bezwaren bij de Raad van State tijdens een eerdere procedure met betrokkenen nader overleg heeft plaatsgevonden met de bedoeling te onderzoeken of aan bezwaren op enige wijze tegemoet gekomen kan worden. Dat heeft geleid tot enige aanpassing van het plan zonder anderen in een mindere positie te willen brengen. Het onderwerp dat de heer Cranen heeft opgemerkt is niet naar voren gekomen. Er zal met Leystromen gesproken worden om te bekijken of de situering eventueel gewijzigd kan worden. In het verdere proces wordt de heer Cranen op de hoogte gesteld van wat de uitkomst zal zijn zodat hij tijdig kan reageren als hij het niet eens is met het besluit dat de gemeenteraad uiteindelijk zal nemen over de ingediende zienswijze in relatie tot het bestemmingsplan "Bolakker".

Tot slot geeft wethouder Verkuijlen geeft aan dat naast de ingebrachte zienswijze (ook die van de Provincie), de opmerkingen die tijdens het overleg zijn gemaakt, ook mee genomen worden in het verdere (vaststellings)proces.

Van het overleg wordt een verslag gemaakt en verspreid onder de aanwezigen.

Wethouder Verkuijlen bedankt de aanwezigen en sluit het overleg.

Hilvarenbeek, 10 februari 2014

Gespreksverslag mbt zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Bolakker"

Aanwezig: de heer Vlasblom, wethouder Verkuijlen en de heer Li

Wethouder Verkuijlen heet de heer Vlasblom welkom en licht in het kort toe wat de bedoeling is van dit overleg en geeft vervolgens het woord aan de heer Vlasblom.

De zienswijzen van de heer Vlasblom woonachtig aan de Bolakker 19 richt zich op het behoud van een vrij doorzicht wat in het ontwerpbestemmingsplan nu niet wordt gegarandeerd. Daarnaast voorziet de heer Vlasblom een parkeerprobleem als het aantal te realiseren parkeerplaatsen in en rondom het betreffende plangebied niet wordt vergroot. Hij pleit voor drie parkeerplaatsen (exclusief garage) voor de drie vrijstaande kavels.

De heer Vlasblom merkt verder op dat hij zich kan verenigen met de zienswijze van de Provincie gelet op de huidige kavels die nu al te koop zijn en de toekomstige kavels. Wethouder Verkuijlen geeft aan dat de zienswijze van de Provincie in een perspectief gezien moet worden. De Provincie gaat er in de zienswijze vanuit dat de ontwikkeling aan de Bolakker een toevoeging is op het woningbouwprogramma van Hilvarenbeek. Dit is niet het geval. De 8 woningen (waar er al twee van zijn gerealiseerd) maken deel uit van het afgesproken woningbouwprogramma en zijn ook als zodanig in de harde plancapaciteit reeds meegenomen.

Voor wat betreft de doorzichten/het plaatsen van groenvoorziening (hagen) en de parkeerbehoefte geeft wethouder Verkuijlen aan dat overleg gaat plaatsvinden met woonstichting Leystromen hoe de borging van het vrije uitzicht/beplanting wordt nagestreefd. De opvatting van de heer Vlasblom over de parkeerbehoefte wordt eveneens besproken. De vereiste norm is vastgelegd. Of een vergroting van het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen en/of in de directe omgeving van het plangebied mogelijk is zal nog eens bekeken worden.

Tot slot geeft wethouder Verkuijlen aan dat naast de ingebrachte zienswijze (ook die van de Provincie), de opmerkingen die tijdens het overleg zijn gemaakt, ook mee genomen worden in het verdere (vaststellings)proces.

Van het overleg wordt een verslag gemaakt en verspreid onder de aanwezigen.

Wethouder Verkuijlen bedankt de aanwezigen en sluit het overleg.

Hilvarenbeek, 11 februari 2014