

gemeente Hilvarenbeek

Agendapunt nr. 16

De raad van de gemeente Hilvarenbeek,
gezien het voorstel van het college van 1 april 2014,
gelet op de Gemeentewet;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening

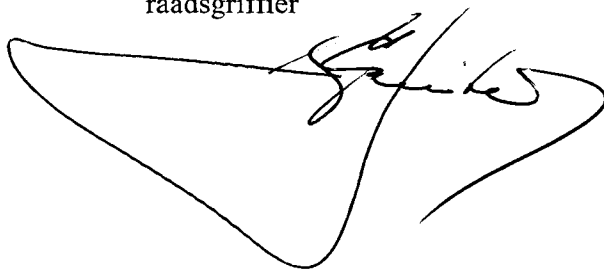
besluit:

1. alle ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van de Provincie Noord Brabant, de heer Cranen en de heer Kooij/mevrouw Sluivsveld overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de zienswijzentabel gedeeltelijk gegrond te verklaren;
3. de zienswijzen van de heer Vlasblom overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in de zienswijzentabel ongegrond te verklaren;
4. het bestemmingsplan "Bolakker" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0798.BPBolakker-VG01.GML met de bijbehorende bestanden gewijzigd digitaal vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrisch planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN en LKI versie november 2011;
5. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 4. genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
6. de ambtelijke wijzigingen zoals is opgenomen in de tabel "Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bolakker" over te nemen;
7. geen exploitatieplan vast te stellen.

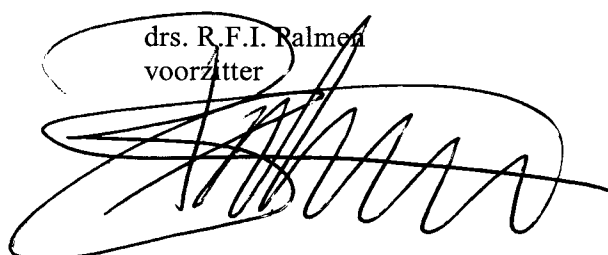
Besloten in zijn openbare vergadering van 5 juni 2014.

De raad,

drs. G.J. de Ruiter
raadsgriffier



drs. R.F.I. Ralmen
voorzitter





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 linkerkant 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) Constatie 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.

(AMBTSHALVE) WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN "BOLAKKER"

Toelichting:

- Paragraaf 3.2, tweede tekstblok wordt de term "twee onder één kapwoning" vervangen door "geschakelde"
- Paragraaf 3.2, vierde tekstblok aangevuld met de tekst " Op de zuidelijkste van die twee zones ligt een erfdiensbaarheid"
- Situatieschets op bladzijde 10 gewijzigd naar aanleiding van een extra strook onbebouwde zone (kavel 5)
- Paragraaf 5.2.2 onder het kopje "Verordening Ruimte" tekstueel aangevuld.
- Paragraaf 5.2.3 aangevuld met kopje "Regionaal beleid"
- Paragraaf 5.2.4 aangevuld met de tekst "Actieplan wonen 2013"

Regels:

- Het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein voor de 8 bouwkavels (2 per kavel) wordt expliciet in de regels opgenomen. Zie artikel 5.1.2.
- Artikel 5 (bestemming "Wonen") onder 5.1 expliciet opgenomen dat geschakelde woningen niet geschakeld mogen worden door twee bijgebouwen maar uitsluitend door een verbinding tussen een hoofdgebouw en een bijgebouw op de naburige percelen.
- In artikel 5.2 opgenomen dat bij vrijstaande woningen de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden ten minste 1 meter moet bedragen en bij geschakelde of twee-aaneen gebouwde woningen bedraagt de afstand van alle gebouwen (zowel hoofdgebouwen als aan- en uitbouwen en bijgebouwen) tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde ten minste 1 meter;

Verbeelding:

Tussen kavel 4 & 5 wordt een extra strook aangebracht met de specifieke bouwaanduiding – onbebouwd-

