



15int12362

Zaaknummer: 2013000761

ZIENSWIJZETABEL BESTEMMINGSPLAN “DOORNBOOM”

Zienswijzereactie	Standpunt gemeente
1. [REDACTED] a) In het bestemmingsplan verandert de rijrichting van het Voortsepad in éénrichting vanuit de Apollostraat richting Petershemstraat. Daardoor kan ik onmogelijk met mijn auto met aanhangwagen achteruit inparkeren op mijn eigen terrein, wat noodzakelijk is in verband met het laden en lossen van machines en gereedschappen van mijn bedrijf.	a) De rijrichting van dat gedeelte van de Voortsepad waar de heer Moonen op doelt valt buiten het bestemmingsplan “Doornboom”, maar is toch meegenomen en beoordeeld. De situatie ter plaatse is bekeken en geconcludeerd kan worden dat het in-/uitrijden van zijn inrit inderdaad onmogelijk wordt voor de heer Moonen, als de Voortsepad vanuit de Apollostraat éénrichtingsverkeer wordt. Dit is aanleiding om de rijrichting aan te passen. <i>De Voortsepad wordt vanaf de Petershemstraat in de richting van de Apollostraat éénrichtingsverkeer.</i> Deze zienswijze is ontvankelijk, gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.
2. [REDACTED] a) De gemeente heeft ervoor gekozen om het plan vanaf Petershemstraat 12 éénrichting te maken, ook in de Voortsepad in de richting van de Petershemstraat. Wij zien de rijrichting liever andersom, om de volgende redenen: - Het kruispunt Voortsepad/Petershemstraat is onoverzichtelijk door permanent geparkeerde personen- en bestelauto's. Bij toename van de verkeersdruk vanuit het plan zal dit nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid. - De verkeersdruk in de Voortsepad en daarmee de leefbaarheid en veiligheid zijn er het meest gebaat bij. De bewoners van het plan verlaten het plan via de Petershemstraat en vervolgens Doelenstraat, waarmee de verkeersdruk op het deel Appollostraat-Voortsepad aanzienlijk meer beperkt is.	a) In combinatie met de zienswijze van de heer Moonen is deze zienswijze aanleiding om de rijrichting in het plan te wijzigen. <i>De ingang van het plan komt in de Voortsepad te liggen en de uitgang naast Petershemstraat 12.</i> Deze zienswijze is ontvankelijk, gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.
3. [REDACTED] a) De motivering om te bouwen binnen de molenbiotop is ontoereikend. Reeds bestaande bebouwing is in tegenstelling tot wat beweerd wordt in het ontwerpplan lager dan de in het plan opgenomen maximale bouwhoogten van 9 meter.	a) De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn, waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Indien er sprake is van een situatie waarbij de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bestaande bebouwing is het oprichten van nieuwe bebouwing in een molenbiotop mogelijk zolang de vrije windvang niet verder wordt beperkt.

b) Vanuit de woning en tuin Petershemstraat is een bijzonder uitzicht aanwezig op de molen. Dit is destijds doorslaggevend geweest voor de aankoop van de woning. Officieel was er niets officieel bekend over een mogelijke wijziging van het bestemmingsplan. Officieus werd er gesproken over patiobungalows. De molenbiotoop in het toen vigerende bestemmingsplan garandeerde het vrije uitzicht. Met de huidige verbeelding is het mogelijk een dakopbouw te realiseren tegen de tuinen van de woningen aan de Petershemstraat, waardoor het zicht aanzienlijk wordt belemmerd.	Binnen de molenbiotoop van de molen “De Doornboom” zijn reeds meerdere gebouwen aanwezig, waarvan er verschillende een bouwhoogte hebben van 9 meter. Het gaat hier bijvoorbeeld om de woning Voortsepad 10a en de woningen in de Apollostraat. Deze bestaande bouwhoogte is hoger dan op grond van de molenbiotoop aanwezig zou mogen zijn. Door deze reeds aanwezige bebouwing wordt de windvang van de molen al beperkt. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en nogmaals naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de gemeente in overleg getreden met de molenaar en de biotoopwacht. De molenaar en de biotoopwacht hebben aangegeven dat de geplande bebouwing in het plangebied met een bouwhoogte van 9 meter niet tot een beperking in windvang zal leiden. Daarbij is het zo dat de beoogde 4 starterswoningen aan de Voortsepad, die het meest bepalend zijn voor de windvang van de molen, zo zijn gepositioneerd dat deze in het verlengde staan van de reeds aanwezige woningen aan de Voortsepad. Ook daardoor is geen sprake van belemmering in de windvang. De windvang van de molen wordt reeds beperkt door de bestaande bebouwing in de omgeving. Dit is echter niet de enige reden waarom de gemeente in onderhavige situatie nieuwbouw binnen de molenbiotoop aanvaardbaar acht. Er zijn namelijk ook ruimtelijke en functionele argumenten die ertoe leiden dat realisatie van de planontwikkeling zeer wenselijk is, en wellicht zelfs noodzakelijk voor het behoud van de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied en de kern Hilvarenbeek. Het gaat hier immers om het beëindigen van een bedrijfsbestemming in een woonwijk. Daarnaast ziet de planontwikkeling mede op de bouw van starterswoningen. Deze woningen hebben een verschijningsvorm, rijwoningen met een beperkt oppervlak, waarbij de aanwezigheid van een verblijfsruimte op de zolderverdieping noodzakelijk is. Bouwkundig is daarbij een bouwhoogte van 9 meter nodig. Voor de kern Hilvarenbeek is de bouw van starterswoningen van groot belang. Dit heeft zwaar gewogen bij de afweging medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van onderhavig plangebied. <i>De toelichting zal hierop worden aangevuld.</i> b) De woning Petershemstraat 2 is door de heer en mevrouw De Witte-Van Rijswijk aangekocht in augustus 2011. Het collegebesluit om medewerking te verlenen aan het verzoek om het perceel Voortsepad 39a te herontwikkelen met woningbouw dateert van 26 april 2011. De heer en mevrouw De Witte-Van Rijswijk hadden hiervan op de hoogte kunnen zijn ten tijde van de aankoop van de woning. Daarnaast is het op basis van het nu geldende bestemmingsplan “Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek” (vastgesteld in 2009) ook mogelijkheid om in de molenbiotoop te bouwen (artikel 21). Er is dus nooit sprake geweest van een gegarandeerd vrij uitzicht.
--	--

c) De specifieke bouwaanduiding “patiowoning” ontbreekt op de verbeelding die te raadplegen is via www.ruimtelijkeplannen.nl, waardoor niet vastligt dat ter plaats geen ander type woningen gerealiseerd mag worden en dat de woningen uitgevoerd moeten worden overeenkomstig het beeldkwaliteitplan; d) In het beeldkwaliteitsplan wordt opgemerkt dat bebouwing zoveel mogelijk aansluit bij de bebouwing in de omgeving. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit twee-onder-één-kap woningen. Van aaneengesloten bebouwing is geen sprake en dit zou in het plangebied dan ook niet het geval moeten zijn; e) Ten aanzien van aangebouwde woningen wordt in het beeldkwaliteitplan de eis gesteld dat de kopgevels van de hoekwoningen voorzien zijn van een raam. Dit levert een schending van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek op. De voorgestelde bebouwing en verkaveling dient op dit punt aangepast te worden; f) Binnen de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” maakt het realiseren van “voorziening voor de verkeersgeleiding” mogelijk, met een maximale hoogte van 10 meter. Wat wordt onder een dergelijke voorziening verstaan en waarom wordt daarvoor een hoogte van 10 meter noodzakelijk geacht? g) Waarvoor geldt voor “kunstuitingen” binnen de bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” een hoogte van 12 meter en worden er verder geen beperkingen gesteld? h) Ten aanzien van parkeerplaatsen op privéterrein is de vraag of deze planologisch mogelijk zijn, omdat de bestemming “wonen” niet toestaat dat de gronden met dien bestemming gebruikt worden voor parkeerdoeleinden;	Op de bladzijde 8 van het beeldkwaliteitsplan is te zien waar de dakopbouw van de patiobungalows beoogd zijn. <i>Om deze positionering zeker te stellen zal op de verbeelding een aanduidingsvlak opgenomen worden waarbinnen een dakopbouw gerealiseerd moet worden. Ook wordt in het aanduidingsvlak voor de dakopbouw een maximale bouwhoogte van 7 meter en een oppervlaktemaat van 40 m² opgenomen. Zowel de goot- als de bouwhoogte van de basis van de patiobungalows wordt aangepast naar 3,5 meter.</i> Hiermee wordt de belemmering van het uitzicht vanuit de tuinen van de Petershemstraat tot een minimum beperkt. c) De bouwaanduiding staat op de analoge verbeelding aangegeven, maar ontbreekt inderdaad op de digitale verbeelding op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. <i>De verbeelding zal hierop worden aangepast.</i> d) Hiermee wordt met name bedoeld op aansluiting van de nieuwbouw op de eenduidige architectuurstijl en vorm van de woningen in de omgeving, twee bouwlagen met een kap met een enigszins sobere en eenvoudige uitstraling. Daarnaast staat de bebouwing in de omgeving in strakke rooilijnen waardoor de beleving van een meer gesloten wand ontstaat in het straatbeeld. De nieuwbouwlocatie vormt een meer besloten hof met een eigen opbouw dat geen inbreuk doet op de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Zowel de stedenbouwkundige opzet als de voorgestelde architectuurstijl sluit daarmee aan bij de omgeving. e) Het betreft hier nadrukkelijk de kopgevels van woningen met een dubbele oriëntatie. Deze dubbele oriëntatie is alleen van toepassing op woningen die grenzen aan openbaar gebied, dus niet op woningen die grenzen aan bestaande woonpercelen. Hier komen binnen het nieuwe plan slechts 4 woningen voor in aanmerking. f) Onder “voorzieningen voor de verkeersgeleiding” worden onder andere verkeerslichten bedoeld. <i>Gezien het feit dat dergelijke voorzieningen hier niet aan de orde zijn, zal deze bepaling uit de bestemmingsplan verwijderd worden.</i> g) <i>Kunstuitingen met een maximale hoogte van 12 meter zijn binnen het plangebied uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Deze bepaling zal uit het bestemmingsplan verwijderd worden.</i> h) Parkeren is een voorziening die vanzelfsprekend hoort bij de functie wonen. Net als een speeltoestel/schommel in een achtertuin. Het is immers logisch dat bij een woning ook een auto op eigen terrein geparkeerd mag worden en een schommel in de tuin gezet mag worden. Dat is een speeltoestel, maar ook die term wordt niet expliciet opgenomen in de bestemmingsomschrijving.
---	---

	Dit soort voorzieningen vallen onder “erven en tuinen”, waar de gronden met de bestemming “Wonen” ook voor bestemd zijn (zie artikel 4.1.1). Deze zienswijze is ontvankelijk, deels gegrond en leidt deels tot aanpassing van het plan.
--	--