



gemeente Hilvarenbeek



16int03505

Zaaknummer: 2016000230

INSPRAAKTABEL BESTEMMINGSPLAN HOF ZUIDERBEEK TE HILVARENBEEK

Inspraakreactie	Standpunt gemeente
1. Families Flipsen, Uytdewilligen, Donders en Kersten, Koestraat 62, 5081 BC Hilvarenbeek (ontvangen 19 april 2016) a) De concentratie van senioren en seniorenwoningen in de omgeving Papenstraat/Koestraat is veel te groot. Een gemeenschap is erbij gebaat wanneer deze is samengesteld uit diverse leeftijdscategorieën. Indieners stellen voor om starters en senioren te mengen in het plangebied Hof Zuiderbeek. b) Door ouderen onder te brengen in appartementen worden deze teveel afgesloten van de omgeving. Op deze manier maken zij geen deel meer uit van de gemeenschap. De inspraakreactie is mondeling toegelicht, maar heeft niet tot een aanvulling op de inspraakreactie geleid.	a) Senioren hebben in de woonwensenenquête die in 2014 is gehouden aangegeven graag in de binnenkern van Hilvarenbeek te wonen, nabij alle voorzieningen. Voorliggend plan wil in deze behoefte voorzien. b) Wij herkennen ons niet in het beeld dat ouderen worden afgesloten van de gemeenschap als ze in appartementen gaan wonen. Uit de woonwensenenquête blijkt zelfs dat veel ouderen graag in een appartement willen gaan wonen. De inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.
2. Families Bols, Janssen, Uytdewilligen, Flipsen en Kersten-Donders, Koestraat 62, 64, 66, 68 en 71 te Hilvarenbeek (ontvangen 11 juli 2016) a) Op een andere locatie in de Koestraat is de geplande bouw van 32 appartementen met dezelfde hoogtes als die van Hof Zuiderbeek afgekeurd. Dit besluit moet meegenomen worden in de afweging van het plan Hof Zuiderbeek. In de toelichting van het bestemmingsplan staat immers dat 'voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm gaan ontstaan in vergelijking met de directe omgeving'. b) Aan de bebouwingslinten dienen geen grote aaneengesloten gebouwen gerealiseerd te worden. In de toelichting van het bestemmingsplan staat immers 'Centraal loopt de Koestraat met kleine geschakelde woningen uit verschillende periodes'.	a) Het is dezelfde straat, maar het gaat hier toch om twee zeer verschillende plekken. Op deze nieuwe locatie is veel ruimte aan beide zijde van het complex, maar ook aan de voorzijde. 90 meter verderop is dit niet het geval. Er ligt ook veel groen in de directe nabijheid van het nieuwe complex, 90 meter verderop niet. Dit zijn allemaal factoren die mede bepalen waarom dit in stedenbouwkundig opzicht een passende locatie is voor de bouw van het beoogde complex. b) In hoofdstuk 2 'Gebiedsprofiel' staat meer specifiek benoemd 'Aan de Koestraat komen diverse woningtypologieën voor met een wisselende korrelmaat'. In de Koestraat komen dan ook veel rijwoningen voor. Zo is er bijvoorbeeld direct ten noorden van het plangebied een aangesloten bouwblok bestaande uit 11 rijwoningen gesitueerd. Daarnaast komt de gevellengte van het nieuwe bouwblok nagenoeg overeen met het bestaande schoolgebouw. Qua korrelmaat en rooilijn is de nieuwe situatie vergelijkbaar met de huidige situatie en daardoor passend in het straatbeeld. Daarbij zullen wij een beeldkwaliteitplan opstellen waarin eisen worden opgenomen over de architectonische uitstraling van het complex.

c) Indieners willen liever dat het appartementengebouw gedraaid wordt en in oostelijke richting verschoven wordt (op de locatie van de 3 westelijk gelegen bejaardenwoningen). Dit perceel is eigendom van de Woonstichting. Aan de zijde van de Koestraat kan het gebouw dan 1 laag met kap worden, aan de achterzijde, richting de Clossenborgh kan het gebouw dan hoger worden. De locatie waar het complex nu gesitueerd is kan dan ingevuld worden met patiobungalows of appartementen in 1 laag met een kap. Op deze manier worden de bezwaren van de bewoners aan de Koestraat weggenomen. Daarnaast is onvoldoende onderbouwd dat er meer behoefte is aan een losstaand appartementencomplex dan aan een complex dat een directe verbinding heeft met het bestaande bejaardenhuis Clossenborgh. In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat 'de vraag naar zorg vanuit bewoners van de zorgappartementen op die manier eventueel afgestemd kan worden met het bestaande woonzorgcentrum'. d) De appartementen zijn te klein om in de toekomst om te kunnen zetten naar woningen voor eenpersoonshuishoudens. e) In de omgeving van de Koestraat staat maar één woning met 2 lagen en een kap. In de Papenstraat staan veel meer van dit type woningen. Het is daarom niet logisch dat het appartementencomplex van 2 lagen met een kap aan de Koestraat is geprojecteerd. f) Er moet een beeldkwaliteitplan opgesteld worden om het beeld van de gevels vast te leggen in het bestemmingsplan. g) Een aantal omwonenden van de Rogier van Leefdaelstraat/Papenstraat heeft het initiatief genomen om het gebied Hof Zuiderbeek mede vorm te geven door het oprichten van een cpo. Het cpo is gesprekspartner van de gemeente geweest in verband met deze plannen, maar alle overige bewoners niet. Dit is een voorkeursbehandeling die niet wenselijk is. De inspraakreactie is mondeling toegelicht, maar heeft niet tot een aanvulling op de inspraakreactie geleid.	c) De drie bejaardenwoningen aan de Koestraat voldoen nog aan de eisen van deze tijd, er is voor de woonstichting voorlopig nog geen noodzaak om deze te slopen. Daarnaast zijn er met Thebe gesprekken gevoerd, Thebe heeft aangegeven dat de Clossenborgh op dit moment voldoende verpleeghuisplekken heeft. Inleunwoningen zijn daarom op dit moment niet nodig. Uit de woonwensenquête blijkt overigens dat er nog steeds behoefte is aan senioren huurappartementen. d) De appartementen kunnen in de toekomst omgezet worden naar startersappartementen, naar woningen voor eenpersoonshuishoudens of naar eengezinswoningen. Wanneer de appartementen omgezet worden naar deze laatste categorie zullen de appartementen waarschijnlijk samengevoegd worden. e) De gehele Koestraat vormt een bebouwingslint met een grote variatie aan woningen. Niet alleen qua typologie maar ook qua bouwmassa en bouwhoogte. Kijkende naar de gehele Koestraat varieert de bebouwing van 1 – 2 bouwlagen met kap. In het noordelijke deel van de Koestraat komen ook 2 bouwlagen met kap voor en direct ten noorden van de locatie anderhalve bouwlaag met kap. Direct ten zuiden van het plangebied is een vrijstaande woning in twee bouwlagen met kap gesitueerd. Een bouwmassa in twee bouwlagen met kap is dan ook passend binnen dit gevarieerde bebouwingslint en sluit aan bij de bestaande karakteristiek. Daarnaast kan met de vormgeving van het appartementencomplex (uitgevoerd met een kap zoals alle woningen in de Koestraat) meer aangesloten worden bij de karakteristieken van het bebouwingslint dan met de typologie patiowoningen die plat afgedekt mogen worden en daardoor meer aansluiten bij het bestaande woonzorgcentrum Thebe / De Clossenborgh dat ook plat is afgedekt. f) Er zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld en worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. g) Een aantal omwonenden is inderdaad betrokken geweest in de planvorming, maar dit was niet vanuit hun rol als omwonenden. Zij zijn betrokken geraakt omdat zij een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (cpo) hebben opgericht omdat zij in het betreffende gebied een cpo-project willen realiseren. Er is tijdens de planvorming gekeken naar de woonwensen van het cpo en de gebiedsvisie van de gemeente. Vanuit deze punten is het voorontwerpbestemmingsplan ontstaan. Ook woningcoöperatie Leystromen is als beoogd ontwikkelaar van de huurappartementen in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Aan die voorbereidende gesprekken heeft ook een delegatie vanuit de seniorenraad deelgenomen. De inspraakreactie is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.
--	---

3. Bestuur Hof Zuiderbeek, p/a Rogier van Leeftaelstraat 28, 5081 JL Hilvarenbeek (ontvangen 11 juli 2016) a) In het bestemmingsplan is een beukmaat van 8,5 meter opgenomen. Woningen met deze beukmaat zijn lastig toegankelijk voor rollators, rolstoelen en scootmobielen. Door de beukmaat te vergroten naar 9,5 meter is de toegankelijkheid beter. Wanneer de beukmaat aangepast wordt dan kunnen er aan de zijde van de Rogier van Leeftaelstraat maar 10 patiowoningen in plaats van 11 gerealiseerd worden. De vraag is dan ook om het maximum aantal woningen aan deze zijde aan te passen van 11 naar 10. b) In de archeologie paragraaf staat dat er proefsleuven gegraven moeten worden. Wanneer gaat dit gebeuren? En heeft dit consequenties voor de overdrachtsbelasting voor potentiële kopers? c) In artikel 5.2.2 sub b staat vermeld dat een dakopbouw in de voorgevel opgericht moet worden en dat de diepte maximaal 10 meter mag zijn. Het is mooier om de dakopbouw iets terug te leggen ten opzichte van de voorgevel. Daarnaast wordt voorgesteld om geen dakterras toe te staan. d) Kan de ontsluitingsweg in het plangebied parallel lopen met de achtertuinen van de Rogier van Leeftaelstraat? Op deze manier wordt de oppervlakte van de kavels meer gelijk. e) De 3 patiobungalows aan de Papestraat hebben een kleiner oppervlak dan de overige patiobungalows. Inmiddels is gebleken dat er meer behoefte is aan grotere kavels. Kan de oppervlakte van deze kavels daarom vergroot worden tot dezelfde omvang als de patio's aan de zijde van de Rogier van Leeftaelstraat? De inspraakreactie is mondeling toegelicht, maar heeft niet tot een aanvulling op de inspraakreactie geleid.	a) In het bestemmingsplan is een maximum aantal woningen van 11 opgenomen voor de woningen aan de zijde van de Rogier van Leeftaelstraat. Dit betekent dat er ook 10 woningen gerealiseerd mogen worden als er behoefte is aan woningen met een bredere beukmaat. Maar het is voor de gemeente niet bezwaarlijk om het maximum aantal terug te brengen naar 10. Dit zal daarom aangepast worden in het plan. b) In artikel 6 van de regels is opgenomen dat er in een aantal gevallen tijdens de procedure van de omgevingsvergunning een archeologisch rapport moet worden overgelegd dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Dit heeft geen consequenties voor de overdrachtsbelasting voor potentiële kopers. c) De tekst wordt gewijzigd in 'de voorzijde van de dakopbouw dient in of maximaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw opgericht te worden met dien verstande dat de diepte van de dakopbouw maximaal 10 meter mag zijn'. Verder zal er een verbod opgenomen worden ten aanzien van de realisatie van dakterrassen. d) De richtingen in het plangebied zijn zorgvuldig gekozen en gebaseerd op enerzijds de aangrenzende straten en anderzijds op het bestaande gebouw aan de noordzijde. Wijzigingen in de richting van de ontsluitingsweg gaat ten koste van de orthogonale structuur en verkleint de afstand tussen de patiowoningen en/of het bestaande gebouw aan de noordzijde. Doelstelling is om de afstand tot het bestaande gebouw zo groot mogelijk te houden. Een verdraaiing van de ontsluitingsweg leidt dus tot een aantasting van de orthogonale structuur en verkleint de afstand tot de bestaande bebouwing danwel tussen de patiowoningen onderling. Daarnaast zijn enige onderlinge verschillen tussen de kaveloppervlaktes vanuit het oogpunt van differentiatie gewenst. Het huidige tracé van de ontsluitingsweg zal dus gehandhaafd blijven. e) Het stedenbouwkundig plan zal hierop aangepast worden. Het bouwblokje is qua omvang groter geworden en parkeren is op eigen terrein opgelost. Omdat er maximaal 13 patiowoningen gerealiseerd worden kan tevens voldaan worden aan de parkeernorm uitgaande van een parkeernorm van 1,1 pppw voor de serviceflat en 1,9 pppw voor de patiowoningen. De inspraakreactie is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.
4. De heer A.H.G. Kersten, Koestraat 62, 5081 BC Hilvarenbeek (ontvangen 11 juli 2016) a) De concentratie van senioren en seniorenwoningen in de omgeving Papestraat/Koestraat is veel te groot. Een gemeenschap is gebaat wanneer deze is samengesteld uit diverse leeftijdscategorieën. Indieners stellen voor om starters en senioren te mengen in het plangebied Hof Zuiderbeek. De inspraakreactie is mondeling toegelicht, maar heeft niet tot een aanvulling op de inspraakreactie geleid.	a) Zie gemeentestandpunt 1a. De inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Mevrouw H.J.M.J. Donders, Koestraat 62, 5081 BC Hilvarenbeek (ontvangen 11 juli 2016) a) Er komen teveel ouderen woningen in dit gebied. Hierdoor gaat de sociale cohesie voor elkaar verloren. Wanneer er kleine woningen gebouwd worden kunnen er zowel starters als senioren in het gebied komen wonen, dit is een gezondere mix van de samenleving. De inspraakreactie is mondeling toegelicht, maar heeft niet tot een aanvulling op de inspraakreactie geleid.	a) Zie gemeentestandpunt 1a. De inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.
6. J.W.M. van der Maas en E.A.M. Billet, Rogier van Leefdaelstraat 19, 5081 JK Hilvarenbeek (ontvangen 12 juli 2016) a) Indieners vragen zich af of het blok met de drie patiobungalows zo gesitueerd kan worden dat de tuinen op het zuiden liggen. b) Kan de ontsluitingsweg in het plangebied parallel lopen met de achtertuinen van de Rogier van Leefdaelstraat? Op deze manier wordt de oppervlakte van de kavels meer gelijk. c) In het bestemmingsplan is een beukmaat van 8,5 meter opgenomen. Woningen met deze beukmaat zijn lastig toegankelijk voor rollators, rolstoelen en scootmobielen. Door de beukmaat te vergroten naar 9,5 meter is de toegankelijkheid beter. Wanneer de beukmaat aangepast wordt dan kunnen er aan de zijde van de Rogier van Leefdaelstraat maar 10 patiowoningen in plaats van 11 gerealiseerd worden. De vraag is dan ook om het maximum aantal woningen aan deze zijde aan te passen van 11 naar 10. De inspraakreactie is mondeling toegelicht, en heeft tot de volgende aanvulling op de inspraakreactie geleid. d) Komt er een ondergronds infiltratiesysteem in het plangebied? e) Wordt er nog een vervolgonderzoek gedaan naar flora en fauna?	a) Zie gemeentestandpunt 3e. b) Zie gemeentestandpunt 3d. c) Zie gemeentestandpunt 3a. d) Onder de weg die door het plangebied loopt zal een infiltratieriool worden aangelegd. De verharding in het plangebied neemt door deze nieuwe ontwikkeling af. Het is daarom niet nodig om verdere maatregelen te treffen. e) Er heeft inmiddels vervolgonderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat er nestlocaties van o.a. gierzwaluwen en dwergvleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. Op dit moment worden er in het omliggende gebied maatregelen getroffen zodat de gierzwaluwen en dwergvleermuizen alternatieve verblijfplaatsen kunnen krijgen. De inspraakreactie is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.