



gemeente Hilvarenbeek



16int04972

Zaaknummer: 2016000233

ZIENSWIJZENTABEL BESTEMMINGSPLAN HOF ZUIDERBEEK TE HILVARENBEEK

Zienswijze	Standpunt gemeente
1. CPO vereniging Hof Zuiderbeek, Rogier van Leefdaelstraat 28, 5081 JL Hilvarenbeek (ontvangen 21 december 2016) a) Het bebouwingspercentage voor de patiowoningen in het bestemmingsplan Hof Zuiderbeek is bepaald op 80%. Voor de 3 patiowoningen in het binnengebied moet dit gewijzigd worden naar 90%. Dit was namelijk in het voorontwerpbestemmingsplan ook het geval. Daarnaast is het logisch omdat deze 3 patiowoningen al geheel door groen omgeven worden. b) De regels voor de dakopbouw van het blok met de 3 patiowoningen zouden gewijzigd moeten worden zodat de opbouw niet in de voorgevellijn of maximaal een meter daarachter mag worden gebouwd, maar maximaal 70 m2 mag zijn. Dit omdat deze woningen meerdere rooilijnen rondom de woning hebben. c) In de regels moet opgenomen worden dat boven de overkapping van de parkeergelegenheid op eigen terrein niet gebouwd mag worden. Dit past niet in het straatbeeld.	a) Aangezien dit in het voorontwerpbestemmingsplan ook het geval was is het geen probleem om dit aan te passen. b) Omdat deze woningen aan meerdere zijden van het plangebied georiënteerd zijn maakt het voor deze 3 woningen niet uit aan welke zijde de dakopbouw wordt georiënteerd. De regeling zal daarom worden aangepast in het bestemmingsplan. c) Het bestemmingsplan is niet het instrument om dit soort beeldkwaliteitsaspecten te regelen. Hiervoor is juist een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de eisen en vrijheden ten aanzien van het aspect beeldkwaliteit zijn vastgelegd. Bij aanvang van het proces is gezamenlijk afgesproken alleen die eisen vast te leggen die noodzakelijk zijn om de gewenste beeldkwaliteit te realiseren. Het al dan niet bouwen op de overkapping van de parkeergelegenheid maakt hier geen onderdeel van uit. Ten aanzien van de aspecten die zijn vrijgelaten is dit een bewuste keuze geweest om voldoende flexibiliteit tijdens het ontwerpproces maar ook in de toekomst te bieden. Het voorstel betekent een te grote beperking van deze flexibiliteit. Mochten in toekomst de individuele woonwensen wijzigen, en bijvoorbeeld de wens bestaan om bovenop de overkapping te bouwen, zal dit getoetst worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of dit past binnen het beeldkwaliteitplan en voldoet aan de redelijke eisen van welstand waarmee het aspect beeldkwaliteit gewaarborgd is. Daarnaast is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de dakopbouw niet voor de voorgevel gerealiseerd mag worden, waardoor het gewenste straatbeeld sowieso intact blijft.

d) In de regels is geregeld dat een dakopbouw van een patiowoning in de voorgevelrooilijn of maximaal 1 meter daarachter moet worden gerealiseerd. Dit moet zodanig gewijzigd worden dat de dakopbouw ook verder van de voorgevel af kan worden gebouwd, maar dat de achterkant van een dakopbouw maximaal 11 meter uit de voorgevellijn mag liggen. De zienswijze is mondeling toegelicht, maar heeft niet tot een aanvulling op de zienswijze geleid.	d) In de huidige regeling kan de achterkant van de dakopbouw maximaal 14 meter uit de bestemmingsgrens aan de voorzijde komen te liggen. In het voorstel voor de aangepaste regeling wordt dit maximaal 11 meter, echter is er meer vrijheid qua situering van de dakopbouw. Planregels en het beeldkwaliteitplan worden hierop aangepast. De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.
2. Families Janssen, Uytdeuilligen, Flipsen en Kersten-Donders, Koestraat 62, 64, 68 en 71 te Hilvarenbeek (ontvangen 29 december 2016) a) De bejaardenwoningen aan de Koestraat die ook van Leystromen zijn, zouden meegenomen moeten worden in de planvorming. Op deze manier kan het geplande appartementencomplex worden omgevormd tot woningen van één laag met kap. Op deze manier kan tevens voldaan worden aan de grote vraag naar inleunwoningen in grondgebondenvorm of laagbouw. Eventueel kunnen deze inleunwoningen gebouwendijk gekoppeld worden aan de bestaande inleunappartementen van Thebe. b) De locatie en de massaliteit van het appartementencomplex zijn niet in overeenstemming met het oude lint dat de Koestraat is, met de structuurvisie Hilvarenbeek, met de Nota Ruimtelijke kwaliteit en met de dorpsse waarden.	a) 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 Clossenborch op dit moment voldoende verpleeghuisplekken heeft. Inleunwoningen zijn daarom op dit moment niet nodig. Uit de woonwensenenquête blijkt overigens dat er nog steeds behoefte is aan senioren huurappartementen. b) 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 Clossenborch dat ook plat is afgedekt. In hoofdstuk 2 ‘Gebiedsprofiel’ van de toelichting van het bestemmingsplan staat meer specifiek benoemd <i>‘Aan de Koestraat komen diverse woningtypologieën voor met een wisselende korrelmaat’</i>. 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 is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin eisen zijn opgenomen over de architectonische uitstraling van het complex.

c) Op een andere locatie in de Koestraat is de geplande bouw van 32 appartementen met dezelfde hoogtes als die van Hof Zuiderbeek afgekeurd. Het is ongeloofwaardig om nu in dezelfde straat mee te werken aan een nieuw appartementencomplex met dezelfde hoogte. d) In het plan wordt een nieuwe weg gerealiseerd tussen de Koestraat en de Papenstraat. De verkeersintensiteit en de onoverzichtelijkheid zullen hierdoor toenemen. Hierdoor kunnen gevaarlijke situaties ontstaan. e) Het is niet juist dat de werkgroep CPO gesprekspartner van de gemeente mocht worden. Een aantal werkgroepleden hadden namelijk een direct particulier belang bij de invulling van het gebied. De bewoners van de Koestraat zijn niet betrokken geweest bij de planvorming, andere omwonenden wel. Hierdoor ontstaat een schijn van belangenverstrengeling. De zienswijze is mondeling toegelicht en heeft tot de volgende aanvulling geleid. f) Het beeldkwaliteitplan dat bij het bestemmingsplan hoort was niet in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.	c) 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. d) De inrichting van de ontsluitingsweg is nog niet verder uitgewerkt. Dit gebeurt na de vaststelling van het bestemmingsplan. Op dit moment is het uitgangspunt dat de aansluitingen met de Papenstraat en de Koestraat worden voorzien van een uitritconstructie. Er is dan dus geen sprake van volwaardige kruisingen. De nieuwe weg en de inrichting daarvan zullen niet uitnodigen om te gebruiken als sluiproute. e) Een aantal omwonenden is inderdaad betrokken geweest bij 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 bestemmingsplan 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 f) Het beeldkwaliteitplan heeft inderdaad niet op ruimtelijkeplannen gestaan. Omdat het beeldkwaliteitplan onderdeel uitmaakt van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en niet van het bestemmingsplan hoeft het plan niet digitaal ter inzage te worden gelegd. Het beeldkwaliteitplan is wel gepubliceerd en heeft analoog ter inzage gelegen bij de Centrale Balie van het gemeentehuis. De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.
---	--