



gemeente Hilvarenbeek

Ons kenmerk:

Zienswijzentabel bestemmingsplan 'J.F. Kennedylaan 1'

A. Zienswijze bestemmingsplan	Standpunt gemeente
	beantwoording in onderstaande punten:
1. Door het wijzigen van het gebruik van de bestemming alsmede het mogelijk maken van gestapelde bouw is het binnen het voorgenomen bestemmingsplan mogelijk dat er permanente bewoning ontstaat op een 1^e verdieping tegenover de woning. Hierdoor zouden de huidige bewoners van de Elsakerstraat sterk in moeten leveren op de privacy, vanwege zicht op de woning vanuit de (toekomstige) overburen. Door de verstrekte tekeningen alsmede de beschrijving van het gezondheidscentrum wordt deze angst eerder bevestigd dan ontkracht. Het verzoek is om, indien de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan wordt aangenomen, hier in ieder geval in op te nemen dat het zicht op het perceel verhinderd wordt dus. Hiermee wordt bedoeld dat er geen balkons of raampartijen, anders dan bedoeld voor daglicht, aan de zijde van de Elsakersstraat gepositioneerd wordt.	1. De positionering van ramen en balkons wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Daarbij bepaalt de wet (art, 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Deze wet is opgesteld om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen. De afstand tussen de bouwgrens van het bestemmingsplan JF Kennedylaan 1 en de voorzijde van de woning van de indiener bedraagt ca. 24 meter. Tussen de nieuwe bouwgrens en de voorgevel van de woning van indiener is een groenstrook en de Elsakersstraat zelf gelegen. Vanuit de mogelijke nieuwbouw is geen direct zicht op het achtererf van de woning van indiener. Er is sprake van een acceptabele stedenbouwkundige situatie en er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de woningen in de omgeving is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
2. Een verzoek wordt ingediend om af te zien van het oprekken van de rooilijnen alsmede de daaruit voortkomende mogelijkheid deze ook daadwerkelijk 'vol' te bouwen. Hetgeen een sterke beperking van het vrije uitzicht is. Wij zijn ervan op de hoogte dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat, doch betreuren wij deze intentie. Vanzelfsprekend gaan wij ervan uit dat de planschade die met deze keuze gemoeid gaat in uw afweging is meegenomen.	2. Het staat een ieder vrij een verzoek om tegemoetkoming in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak (planschade) bij de gemeente in te dienen. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend op het moment dat het bestemmingsplan een onherroepelijk rechtskarakter heeft verkregen. Via de website van de gemeente Hilvarenbeek is het mogelijk een aanvraag in te dienen. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

3. Het voorgenomen kappen van de bomen aan de J.F. Kennedylaan en mogelijke herindeling/beperking van het groen in ons uitzicht heeft in onze ogen geen positief effect op het aanzicht en imago van de buurt.	3. Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen. De mogelijkheden voor het behoud van bomen aan de J.F. Kennedylaan wordt door de gemeente nader onderzocht. Hierbij wordt gelet op kenmerken als leeftijd, groeiverwachting, passende soort en ecologische inpasbaarheid. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
B. Zienswijze bestemmingsplan	
1. De verkeersveiligheid is gebaat met zo weinig mogelijk kruisingen. Daarom zou de ontsluiting van dit terrein moeten komen via een vierde tak op de bestaande T-kruising J.F. Kennedylaan-Apollostraat, want dan komt er namelijk geen kruising bij. Ontsluiting via alle andere plekken op het terrein leidt tot 1 of 2 of meerdere extra kruisingen en dus minder veiligheid. Bovendien is de ligging van deze plaats (het verste weg van de school) voordelig en dus ook te prefereren met het oog op veiligheid. Door nu de zijde aan de J.F. Kennedylaan in zijn geheel te reserveren voor het medisch centrum is zo'n ontsluiting niet mogelijk. Logischer is het daarom om het medisch centrum op een andere plek op het terrein te ontwikkelen of (als toch vastgehouden wordt aan de J.F. Kennedylaan) het complex in tweeën te splitsen; gescheiden door een ontsluitingsweg.	1. De ligging van het gezondheidscentrum is vanwege een stedenbouwkundig oogpunt gesitueerd aan de zijde van de J.F. Kennedylaan. Door deze ligging ontstaan er zichtlijnen vanuit de Apollolaan (en de hoofdontsluiting door de kern, de Doelenstraat) in de richting van het gezondheidscentrum. Daarbij was er in de voormalige/bestaande situatie eveneens geen ontsluiting aanwezig van het plangebied via de J.F. Kennedylaan. De parkeerplaatsen van de voormalige Hispohal zijn via meerdere inritten aan zowel de zijde van de Elsackersstraat als de Doornboomstraat bereikbaar. Hierdoor weegt het stedenbouwkundig aspect zwaarder dan de in de zienswijze genoemde verkeerskundige oplossingsrichting. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
2. Bij de start van het project (op de informatieavonden in de zomerperiode) hebben buurtbewoners de oplopende bouwhoogte tot 12 meter c.q. 4 bouwlagen als een majeur bezwaar aangemerkt. Tien meter als maximale hoogte voor het hele terrein werd als acceptabel gezien. Toch duikt in het ontwerpbesluit weer de 12 meter op. Dat is niet uit te leggen; wat stelt inspraak door omwonenden dan nog voor? Los van de bezwaren van de omwonenden past het ook niet bij de	2. In het ontwerp bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Echter is ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hilvarenbeek d.d. 26-06-2013. Hierdoor geldt voor een groot gedeelte van het plangebied toch een lagere bouwhoogte, aangezien geen enkele bebouwing binnen de molenbiotoop hoger mag zijn dan de hiervoor opgenomen formule. De toekomstige bebouwing dient qua bouwhoogte getoetst te worden aan de formule voor de molenbiotoop. Uit de regeling van de molenbiotoop volgt dat aan de zijde van de Kennedylaan een hoogte van maximaal ca. 10 meter

bestaande bebouwing van de twee-onder-één-kapwoningen welke er staan en allemaal beduidend lager zijn dan 12 meter.	mogelijk is. De toegestane hoogte volgens de molenbiotoop loopt richting de school op tot maximaal 12 meter. Verder past de toekomstige bebouwing in deze solitaire ontwikkeling in de omgeving, aangezien in de huidige situatie ook al een bouwhoogte van 10 meter mogelijk was ter plaatse van de voormalige Hispohal. Hierdoor is geen sprake van een significante afwijking in de bouwhoogte ten aanzien van de vigerende situatie en de omgeving. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
C. Zienswijze bestemmingsplan	
1. De maximumbouwhoogte van 12 meter is te hoog. De omliggende bebouwing (o.a. Starrebos en woonhuizen) is niet hoger dan 9 meter. Deze maximumhoogte is vastgelegd in de vigerende bestemmingsplannen 'Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek' d.d. 22-10-2009 en 'Kern Hilvarenbeek' d.d. 26-06-2013. Het verschil van 3 meter zal afbreuk doen aan het uitzicht vanaf de Elsackersstraat en zal zorgen voor te vol gebouwd aanzicht. De maximum bouwhoogte zal hierdoor moeten aangepast naar 9 meter.	1. In het ontwerp bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Echter is ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hilvarenbeek d.d. 26-06-2013. Hierdoor geldt voor een groot gedeelte van het plangebied toch een lagere bouwhoogte, aangezien geen enkele bebouwing binnen de molenbiotoop hoger mag zijn dan de hiervoor opgenomen formule. De toekomstige bebouwing dient qua bouwhoogte getoetst te worden aan de formule voor de molenbiotoop. Uit de regeling van de molenbiotoop volgt dat aan de zijde van de Kennedylaan een hoogte van maximaal ca. 10 meter mogelijk is. De toegestane hoogte volgens de molenbiotoop loopt richting de school op tot maximaal 12 meter. Verder past de toekomstige bebouwing in deze solitaire ontwikkeling in de omgeving, aangezien in de huidige situatie ook al een bouwhoogte van 10 meter mogelijk was ter plaatse van de voormalige Hispohal. Hierdoor is geen sprake van een significante afwijking in de bouwhoogte ten aanzien van de vigerende situatie en de omgeving. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

D. Zienswijze bestemmingsplan Straatvertegenwoordigers van de omwonenden voormalig Hispohal terrein te Hilvarenbeek Namens de omwonenden zijn zienswijzen ingediend, waarbij voor elk afzonderlijk inhoudelijk punt een aparte brief/zienswijze is ingediend, in totaal 8 inhoudelijke punten. Elk van deze 8 zienswijzen is vervolgens door bewoners (per straat afzonderlijk) ondertekend. Hieronder worden per inhoudelijk punt de zienswijzen beantwoord.	
1. Zienswijze gericht tegen het doorlopen proces	
Indieners spreken zich uit over het doorlopen proces. De gevoelens zijn dat de gemeenteraad bij eerdere kaderstelling niet of onvoldoende heeft geluisterd naar de inbreng van omwonenden. Dit past volgens indieners niet bij het experiment dat onder de naam “Proeftuin Hispohal” is gepresenteerd. Indieners doen een oproep om een stem te krijgen in de aanbestedingsprocedure van de locatie.	1. Omwonenden zijn in het voorproces in de gelegenheid gesteld om hun visie en inbreng kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Omwonenden hebben hier gebruik van gemaakt. De gemeenteraad heeft de inbreng van omwonenden betrokken bij de eerdere besluitvorming om te komen tot kaderstelling. De gemeenteraad heeft hierbij een afweging gemaakt. Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan de vastgestelde kaders. Tijdens de mondelinge toelichting op de zienswijzen is door de verantwoordelijk portefeuillehouder aangegeven dat de straatvertegenwoordigers een rol krijgen in het aanbestedingsproces. De invulling van dit proces wordt uitgewerkt. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
2. Zienswijze gericht tegen rooilijnen en afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden	
Door allerlei oorzaken zijn tegen de wens van omwonenden eertijds opgestelde rooilijnen van de Hispohal behoorlijk opgeschoven naar de bestaande bebouwing. Dit vinden de omwonenden indruisen tegen wat zij destijds hebben ingebracht, maar het is onverteerbaar dat daarbovenop een aantal (algemene) artikelen zijn opgenomen, waardoor verdere verruiming mogelijk wordt gemaakt. In een	2. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bouwgrenzen opgenomen, die zowel zijn afgestemd op de eerdere raadsbesluiten, de bebouwing en de ruimtelijke karakteristiek in de omgeving en op de randvoorwaarden vanuit het gezondheidscentrum. De bouwgrenzen zijn stedenbouwkundig acceptabel en door het college van B&W geaccordeerd in het kader van het besluit om het ontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen.

bestemmingsplan voor een geheel dorp of grote wijk kunnen wij daar nog begrip voor opbrengen, maar niet in dit 'postzegel plan. Wij stellen dan ook voor om de artikelen 4.3.1 – 4.3.2 – 6.2 – 9 – 10 zodanig te wijzigen dat overschrijden van de ingetekende rooilijnen niet mogelijk is. De uitleg tijdens de informatieavonden dat dat nauwelijks zal gebeuren stelt ons niet gerust omdat bij deze informatie ook telkens wordt gezegd dat goede ideeën (wij begrijpen met de hoogste grondopbrengsten) in planuitwerking mogelijk moeten zijn. Wij vinden dat door het ruim oprekken van de rooilijnen de maximale grens is bereikt c.q. overschreden is. Voorgesteld wordt om geen verruiming van de rooilijnen toe te staan.	De in de zienswijze genoemde artikelen worden geschrapt uit het bestemmingsplan, waardoor (algemene) overschrijdingen niet meer mogelijk zijn. Het betreft de regeling voor “nadere eisen” in artikel 4.3.1. en 4.3.2., “overschrijding van bouwgrenzen en gevellijnen” in artikel 7.2, de “algemene afwijkingsregels” in artikel 10 en de “algemene wijzigingsregels” in artikel 11. Er is echter in het vastgestelde bestemmingsplan wel een uitzondering opgenomen voor het toestaan van overstekende bouwdelen boven de bestemming ‘Groen’ (zoals balkons, luifels) behorende bij hoofdgebouwen op de aangrenzende bestemming. Hiervoor is een regeling in artikel 3.2.3 toegevoegd. Het ontwerp bestemmingsplan is aangepast.
3. Zienswijze over opnemen maximaal percentage voor parkeren binnen bestemming Groen	
Parkeren in het groen dient te worden beperkt tot maximaal wat er nu gerealiseerd is en zo mogelijk verminderd te worden zodat er sprake is van robuust groen. Hiervoor zou een percentage opgenomen dienen te worden in het bestemmingsplan van bijvoorbeeld: ten maximele 10% van het groen kan ter beschikking worden gesteld voor parkeren in het groen of minder”.	3. De regeling voor de bestemming Groen zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan sluit aan op de bestemming Groen in de bestemmingsplannen “Woongebieden en bedrijventerreinen Hilvarenbeek” en “Kern Hilvarenbeek”, die samen nagenoeg de gehele kern Hilvarenbeek omvatten. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de regeling voor parkeervoorzieningen in de bestemming Groen (artikel 3.1. lid g) als volgt aangescherpt en aangepast: <i>“g. parkeervoorzieningen, uitsluitend in de vorm van uitsluitend in de vorm van open en waterdoorlatende verharding, zoals grasbetonstenen”.</i> Het ontwerp bestemmingsplan is aangepast.
4. Zienswijze over Molenbiotoop	
De molenbiotoop dient ongewijzigd overgenomen te worden van het bestaande bestemmingsplan.	4. De gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ uit het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Hilvarenbeek d.d. 26-06-2013 is letterlijk

	overgenomen. Hierdoor geldt in het bestemmingsplan 'J.F. Kennedylaan 1' exact dezelfde regeling voor de molenbiotoop als in de vigerende situatie. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
5. Zienswijze over Doornboomstraat	
De woningen aan de Doornboomstraat hebben ieder 1 eigen parkeerplaats op eigen terrein. De parkeerplaatsen (langsparkeren) aan de straat dienen voor de overige parkeerbehoefte. Verzocht wordt om de Doornboomstraat niet mee te nemen als mogelijkheid om te voldoen aan de parkeerbehoefte van het project. Daardoor wordt de straat te zwaar belast met parkeren en zal een normale/veilige doorstroming niet mee mogelijk zijn.	5. De parkeerplaatsen (langsparkeren) aan de Doornboomstraat waarnaar verwezen wordt vallen buiten het plangebied. Met onderhavig planvoornemen dient in principe de parkeerbehoefte op eigen terrein en binnen het plangebied opgelost te worden. De Doornboomstraat valt buiten het plangebied. Daarbij zijn er momenteel binnen de gemeente Hilvarenbeek geen plannen om de straat (Doornboomstraat) anders in te richten. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
6. Zienswijze over parkeren Brede School	
Teneinde de bouw van de Brede school aan de Schoolstraat mogelijk te maken is destijds aan de omgeving uitgelegd en ook gemotiveerd dat de school parkeerruimte kon gebruiken van de voormalige Hispohal-locatie. Het is onbegrijpelijk dat dit niet meer terugkomt in het ontwikkelplan. We moeten concluderen dat destijds met het toelichten van het schoolplan de omgeving verkeerd is geïnformeerd om bezwaren te voorkomen. Door nu te stellen dat deze parkeerbehoefte niet in de huidige normen is opgenomen versterkt het gevoel dat de omwonenden destijds bewust iets is voorgehouden wat niet is geëffectueerd in het wijzigingsplan van de school. De eerder uitgevoerde verkeersexperimenten, zonder extra parkeerplaatsen voor de school, hebben voor de omgeving niet het gewenste resultaat geleid. Verzocht wordt destijds met de omgeving afgesproken regeling m.b.t. parkeerplaatsen te respecteren teneinde verkeersoverlast te voorkomen.	6. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunning voor de school staat dat er 29 parkeerplaatsen nodig zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte van de school. Deze parkeerplaatsen zijn ook aanwezig: 25 aan de Schoolstraat en 4 aan de Elsakkerstraat. In principe hoeft onderhavig bestemmingsplan zodoende geen extra parkeerplaatsen of verkeersoplossingen mogelijk te maken voor de school. De openbare parkeerplaatsen in de toekomstige situatie kunnen eventueel op piekmomenten voor de school gebruikt worden. Het ontwerpbestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.

7. Zienswijze over bouwstijl	
Er wordt een zienswijze ingediend tegen de voorgenomen bouwstijl c.q. bouwwijze. Er dient een regeling te worden opgenomen waardoor het aan drie zijden laten ontstaan van gesloten hoge wanden onmogelijk wordt. Akkoord als dit bij het gezondheidscentrum mogelijk is, maar dan niet aan de Doornboomstraat en Elsakkersstraat. Hierdoor verliest het plan elke aansluiting met de door de omwonenden gewenste bestaande bebouwde omgeving en past op geen enkele wijze in de notitie 'dorps bouwen'. Verzocht wordt om het plan aan te passen zodat er geen aaneengesloten wanden mogelijk zijn voor de Doornboomstraat en Elsakkersstraat.	7. De bouwplannen in de toekomstige situatie dienen door de welstandscommissie getoetst te worden aan de welstandseisen uit de Nota Ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek. Hierdoor dient het project te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Daarbij sluit de bebouwing stedenbouwkundig qua bouwlagen en -hoogte aan op de omgeving en is er een groene buffer aanwezig aan de drie zijdes richting de openbare ruimte. Het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet te worden aangepast.
8. Zienswijze over geluid school	
Betreft een zienswijze t.a.v. mogelijke negatieve effecten als gevolg van weerkaatsing van geluid. Een gesloten wand aan de zijde van de school gaat werken als een klankbord (klankkast) naar de woningen in het 'schoolgebouw' en naar de woningen in de doornboomstraat en Elsakkersstraat. Overtreden van de geluidsnorm dient te worden uitgesloten. Dit is niet aangetoond door onderzoek of opgenomen als begrenzen met normen. Graag onderzoeken opnemen in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om het geluidseffect te onderzoeken en overlast hiervan af te bakenen	8. Naar aanleiding van deze zienswijze is er aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de weerkaatsing van geluid als gevolg van een nieuw gebouw is berekend. In dit aanvullende onderzoek is met een worstcase scenario gerekend: een modellering van een gebouw over de volledige breedte van het bouwvlak aan de zijde van het schoolplein met de maximale bouwhoogte van 12 meter. Uit het aanvullende onderzoek volgt de conclusie dat ter plaatse van de waarneempunten op de appartementen in het schoolgebouw de geluidbelasting ten gevolge van het nieuwe gebouw toe neemt met maximaal 0,5 dB(A). Voor de geringe toename zijn er geen aanvullende maatregelen nodig. Ter plaatse van de waarneempunten op de woningen aan de Doornboomstraat en Elsakkerstraat neemt de geluidbelasting ten gevolge van het nieuwe gebouw toe met respectievelijk maximaal 1,4 dB(A) en 1,1 dB(A). De toename van de geluidbelastingen op de woningen aan de Doornboomstraat en Elsakkerstraat is lager dan de drempelwaarde van 1,5 dB(A). Bovendien blijft de geluidbelasting lager dan de richtwaarde conform stap 3 van de VNG van 55 dB(A). Voor de geringe toename en de relatief lage geluidbelasting, zijn er geen aanvullende maatregelen nodig om een acceptabel woon- en leefklimaat te waarborgen.

	Het ontwerp bestemmingsplan is aangevuld met het aanvullend akoestisch onderzoek. Inhoudelijk leidt dit niet tot aanpassingen in de bestemmingsregeling.
--	--

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'J.F. Kennedylaan 1'

Verbeelding en planregels

1. de gevellijn op de verbeelding is verwijderd. Daarnaast is artikel 4.2.2. lid a, waarin was aangegeven dat hoofdgebouwen uitsluitend in de gevellijn mogen worden gebouwd, verwijderd.
2. In 4.2.2. zijn de verwijzingen naar de goothoogte verwijderd;
3. Artikel 10 algemene procedureregels is verwijderd;
4. Het bouwvlak en bestemming Woongebied is aan de zijde van de JF Kennedylaan 2,5 meter richting de straat vergroot voor een goede inpassing van het geplande gezondheidscentrum.