

gemeente **Hilvarenbeek**



Agendapunt nr.: //

De raad van de gemeente Hilvarenbeek,
gezien het voorstel van het college,
gelet op de Gemeentewet;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;
gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. de zienswijze van de heer Dijkstra ontvankelijk en ongegrond te verklaren, zoals verwoord in de zienswijzentabel (bijlage 1);
2. de zienswijze van de heer en mevrouw Savelsberg ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren, zoals verwoord in de zienswijzetabel (bijlage 1);
3. de ambtelijke wijzigingen zoals opgenomen in de tabel (bijlage 2) over te nemen;
4. het bestemmingsplan 'Laag Spul 2014' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0798.BPLaagSpulherz2014-VG01 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 3. genoemde bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
6. op basis van artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 en 6.2.1a Bro geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan "Laag Spul 2014" is voorzien.

Besloten in zijn openbare vergadering van 16 juli 2015.

De raad,

raadsgriffier
de heer G.J. de Ruiter

voorzitter
de heer R.F.J. Palm

Two large, stylized handwritten signatures are present at the bottom of the page, corresponding to the roles of raadsgriffier and voorzitter.



15int11100

Zaaknr. : 2014001548

ZIENSWIJZETABEL BESTEMMINGSPLAN LAAG SPUL 2014

Reactie	Standpunt gemeente
1. S.A.M. Dijkstra, Godfried Bomanslaan 6, 5081 SP te Hilvarenbeek. a) De last van het verkeer voor bewoners wordt nog groter bij de geplande herverkaveling van 4 naar 6 kavels; b) Het oorspronkelijke bestemmingsplan heeft gezorgd voor veel sluipverkeer in onze straat. Auto's, bestel- en vrachtwagens en tractoren rijden via de Godfried Bomanslaan van en naar Esbeek, Diessen en de N269. Wij willen alsnog een ontsluiting van het plan Laag Spul via de Felix Timmermanslaan gerealiseerd zien, ter ontlasting van de Godfried Bomanslaan;	a) Er is geen sprake van een netto toename van het aantal woningen ten opzichte van het bestemmingsplan "Laag Spul". Doordat ten zuiden van het plangebied van "Laag Spul 2014" 6 woningen gerealiseerd worden in plaats van de maximaal toegestane 8 woningen, neemt het aantal woning niet toe en blijft het aantal verkeerbewegingen gelijk. b) Verkeer van Esbeek naar de provinciale weg zal naar onze mening gebruik maken van de ontsluiting via de rotonde waarop ook bedrijventerrein "De Mierbeek" ontsluit. Vóór 1 juli 2015 worden in de Godfried Bomanslaan en bij de ingang van het plan Laag Spul aan de Esbeekseweg verkeersstellingen gedaan. Aan de hand daarvan kan gezien worden of er in de Godfried Bomanslaan inderdaad sprake is van veel sluipverkeer. Het instellen van éénrichtingsverkeer, bestemmingsverkeer of een verbod voor landbouwverkeer zou dan wellicht een oplossing bieden. Te zijner tijd zal dit dan middels een verkeersbesluit geregeld moeten worden. Een extra ontsluiting via de Felix Timmermanslaan willen wij op dit moment niet als verplichting opleggen. De zienswijze is ontvankelijk, ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.
2. P.H.M.J. Savelsberg en E.J.L. Savelsberg-Huijbregts, Godfried Bomanslaan 3, 5081 SP Hilvarenbeek. a) De vraagprijs van de kavels is nog niet gedaald. Er is geen vraag naar kleinere kavels, maar naar een prijs die marktconform is. Door niet serieus lagere kavelrijzen te hanteren en niet vast te houden aan het huidige bestemmingsplan worden onze belangen onevenredig geschaad. Dit ook tegen de achtergrond van de "overeenkomst" die destijds gemaakt is met de omwonenden;	a) De economische crisis en nieuwe economische realiteit is voor de ontwikkelmaatschappij aanleiding voor herontwikkeling van plannen waar dat mogelijk is. Planherziening, aanpassingen van prijzen en afwaarderen van eigendom gaan daarbij hand in hand. Zo ook in het project Laag Spul. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin staat dat bij sterk veranderende omstandigheden samen wordt overlegd en gezien welke mogelijkheden er zijn om de verschillende belangen zoveel mogelijk te behartigen. De voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan heeft tot doel de verkoopbaarheid van de kavels te bevorderen door deze te verkleinen. De gehanteerde kavelrijzen zijn overigens ook al verlaagd middels het verlenen van kortingen op de verkoopprijs. Daarnaast streven zowel wij als gemeente als de ontwikkel-maatschappij naar een zo snel mogelijke afronding van het plan. De aanpassing is niet in strijd met de afspraken met de omwonenden.

Behoort bij besluit van
de Raad d.d. 16 JULI 2015
Mij bekend,
de griffier,

b) In de voorgestelde wijziging grenzen er twee bouwkavels aan onze tuin in plaats van 1 in het huidige plan. Dat is een dubbel zo grote inbreuk op onze privacy; c) Op de website van Ruimte voor Ruimte worden nu al 6 kavels aangeboden, de situatie van na de herverkaveling. Dit is ongewenst.	Die gingen over de verkoop van restgronden uit het plan en het afzien van planschade, waarvoor de omwonenden allen een strook grond van 3 meter breedte in hun bezit hebben gekregen; b) De kavel van de heer en mevrouw Savelsberg heeft een diepte van circa 30 meter. Het aangrenzende perceel had in het oorspronkelijke plan een lengte van 40 meter. In het nieuwe plan wordt de grens verlegd, waardoor 1,5 kavel grenst aan het perceel van de heer en mevrouw Savelsberg. <i>Naar aanleiding van de zienswijze is ervoor gekozen om van de twee meest westelijk gelegen kavels de aanwezige bouwvlakken te verkleinen, zodat deze meer in evenwicht zijn met de perceelsgrootte.</i> Ook wordt daarmee meer afstand tot de perceelsgrens met de heer en mevrouw Savelsberg gecreëerd. In combinatie met de 3 meter brede strook grond die de heer en mevrouw Savelsberg eerder in eigendom heeft gekregen is de afstand voldoende om privacy te waarborgen. c) De verkoop van de "nieuwe" kavels vindt plaats onder de strikte voorwaarde dat de beoogde herziening tot stand komt. Potentiële kopers worden erop gewezen dat het risico bestaat dat de aankoop mogelijk geen doorgang kan vinden en dat de koop door de Ontwikkelmaatschappij om die reden ontbonden kan worden. De zienswijze is ontvankelijk, deels gegrond en leidt deels tot aanpassing van het plan.
---	--



gemeente **Hilvarenbeek**



AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN "LAAG SPUL 2014"

Regels:

Aan de regels wordt het volgende artikel toegevoegd:

Artikel 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het aantal kavels in het plan te verminderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er worden maximaal twee bouwvlakken verwijderd;
- De overige bouwvlakken worden verschoven, overeenkomstig het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan van het bestemmingsplan Laag Spul;
- De maatvoeringen en overige bouwregels wijzigen niet;
- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

Behoort bij besluit van

~~de Raad d.d.~~

6 JULI 2015

Mij bekend,

de griffier,