

Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

locatie Paardenstraat-Bloemenstraat
te Hilvarenbeek



Bureau voor architectuur en stedenbouw De Bie+De Bie
Torenstraat 32
5473 EL Heeswijk-Dinther
T 0413 - 291 218
F 0413 - 293 306
E info@bie-bie.nl

1. Inhoud

A. Toelichting	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Voorgaande plannen	7
1.4 Leeswijzer	8
2. Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Nieuwe situatie	10
2.3 Ontwerp 35 woningen	14
3. Toetsing aan het beleid	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	22
4. Milieuhygiënische aspecten	29
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	29
4.2 Flora en fauna	30
4.3 Bodem	31
4.4 Externe veiligheid	32
4.5 Geluid	33
4.6 Kabels en leidingen	35
4.7 Luchtkwaliteit	35
4.8 Waterhuishouding	36
4.9 M.E.R.-beoordeling	38
5. Juridische aspecten	39
5.1 Algemene opzet	39
5.2 Toelichting op de verbeelding	39
5.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels	39
6. Economische Uitvoerbaarheid	43
7. Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1 Inleiding	45
7.2 Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro	45
7.3 Inspraak	47

8. Handhaving	73
8.1 Wat is handhaving?	73
8.2 Doel handhavend optreden	73
8.3 Hoe wordt er gehandhaafd?	73
8.4 Wat betekent dit voor het plangebied?	74
 B. Regels	 75
 C. Verbeelding	 95
 D. Overleg ex artikel 1.3.1. Bro en inspraakreacties	 99

A. Toelichting



Afbeelding 1 Ligging plangebied



Afbeelding 2 Ligging net buiten het centrum

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Begin 2002 is een voornemen neergelegd om een nieuwe invulling te geven aan het gebied grofweg begrensd door de Paardenstraat, Bloemenstraat en de Pastoor van Beijnenstraat. De braakliggende gronden zullen worden bebouwd met woningen. Daarnaast ligt in dit gebied een Boerenbondwinkel. In eerste instantie was het de bedoeling om de Boerenbondwinkel te vervangen door een winkel met appartementen.

In 2005 is reeds een opzet gemaakt voor het gebied met een verkaveling ten behoeve van woningen in combinatie met detailhandel. De plannen van 2002 zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Hilvarenbeek, partiële herziening Paardenstraat/Bloemenstraat en omgeving'.

De Boerenbondwinkel zal echter verplaatst worden naar een locatie elders in Hilvarenbeek. Daarnaast is de woningmarkt de afgelopen jaren sterk veranderd. Om deze reden is voor het gehele plangebied een nieuwe invulling gemaakt. Deze nieuwe invulling past beleidsmatig in de gestelde kaders, maar is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de nieuwe invulling van het gebied Paardenstraat, Bloemenstraat, Pastoor van Beijnenstraat mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan "Paardenstraat/ Bloemenstraat, Hilvarenbeek" bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waar een toelichting aan is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.2 Ligging van het plangebied

Het voorliggende plangebied is gelegen in het centrum van Hilvarenbeek. Het plangebied wordt begrensd door de Paardenstraat, Bloemenstraat, Jachtlust en Pastoor van Beijnenstraat. Op de voorgaande pagina staat het plangebied aangegeven.

1.3 Voorgaande plannen

Het voorliggende bestemmingsplan "Paardenstraat-Bloemenstraat, Hilvarenbeek" vervangt geheel het bestemmingsplan 'Centrum Hilvarenbeek, partiële herziening Paardenstraat/Bloemenstraat en omgeving'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 april 2006.

De voorliggende nieuwe ontwikkeling wijkt af van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan "Centrum Hilvarenbeek, partiële herziening Paardenstraat/Bloemenstraat en omgeving" mogelijk is gemaakt. De winkelvoorziening met daarboven 15 appartementen aan de zijde

Paardenstraat zal worden vervangen door 5 grondgebonden woningen en een kleiner appartementencomplex (12 appartementen) op de hoek Paardenstraat/Bloemenstraat. Daarnaast zal het binnenterrein op een andere wijze worden ingevuld. Het geplande hofje met 10 hofwoningen zal komen te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe doorsteek vanaf de Paardenstraat met daaraan 10 seniorenwoningen gesitueerd. De 7 patiowoningen welke eerder waren voorzien aan de nieuwe doorsteek vanaf Pastoor van Beijnenstraat, zullen (in een iets gewijzigde architectuur) worden gehandhaafd. Een vrijstaande woning aan de zijde Pastoor van Beijnenstraat zal worden toegevoegd.

Daarnaast was de locatie opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum en bebouwingslinten'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 maart 2009. De Raad van State heeft dit bestemmingsplan vernietigd en dit bestemmingsplan heeft derhalve geen rechtskracht verkregen. Voor de volledigheid wordt het hier wel genoemd.

1.4 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt de beleidsaspecten. Hoofdstuk 4 geeft de milieu-aspecten weer. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Het plan sluit af met het onderwerp handhaving in hoofdstuk 8.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie



Ruimtelijk

Het plangebied wordt begrensd door de Paardenstraat in het noorden. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de loods achter Pastoor van Beijnenstraat 6 en achterkanten van de woningen Bloemenstraat. Het fietspad tussen de Paardenstraat en Jachtlust en de achtertuinen van de woningen aan de Pastoor van Beijnenstraat 18 tot en met 22, alsmede de zijdelingse perceelgrens van Pastoor van Beijnenstraat 8, vormen de westelijke plangrens. Aan de zuidkant vormen de Pastoor van Beijnenstraat, de noordelijke perceelgrens van Pastoor van Beijnenstraat 6 en de zijdelingse perceelgrens van de bebouwing aan de Bloemenstraat 15a, samen de plangrens. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1 hectare.



Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter bouwblok, begrensd door Paardenstraat, Bloemenstraat en Pastoor van Beijnenstraat. Dit gesloten bouwblok kent een drietal insnijdingen. Aan de zijde Pastoor van Beijnenstraat voert een doodlopend straatje (Jachtlust) naar de kern van het te bebouwen gebied. Aan Jachtlust zijn een 5-tal seniorenwoningen gelegen. Vanaf de zijde Bloemenstraat leidt een overbouwde onderdoorgang (in het verlengde van Jachtlust) naar de parkeervoorzieningen van de woningen aan de Bloemenstraat. Vanaf de Paardenstraat is tenslotte nog een fietsverbinding aanwezig, die de Paardenstraat met Jachtlust verbindt. De randen van het bouwblok bestaan overwegend uit geschakelde bebouwing en rijen met een hoogte van 2 bouwlagen met een kap (zadel-dak). Uitzondering hierop vormen de loods aan de Pastoor van Beijnenstraat en de winkel met bijbehorende opslagruimten van de Boerenbond, met 1 bouwlaag met kap en plat afgedekt. Ook de woningen aan Jachtlust zijn ondergeschikt in bouwhoogte aan de randen, te weten 1 bouwlaag met kap.



Functioneel

Het bouwblok, waar het plangebied onderdeel van is, bestaat voor het grootste gedeelte uit grondgebonden woningen. Langs de noordkant van de Pastoor van Beijnenstraat bevinden zich een tweetal bedrijfspercelen, waaronder een opslagplaats en een thans braakliggend terrein wat dienst doet als paardenweitje, behorende bij de Boerenbondwinkel en magazijnen aan de Paardenstraat. Deze winkel en bijbehorende magazijnen behoren ook tot het plangebied.

Groen

In de huidige situatie bepalen de groene voortuinen en de bomen in de straat de kwaliteit van de openbare ruimte van dit deel van Hilvarenbeek.



Het braakliggende terrein aan de Pastoor van Beijnenstraat oogt weliswaar groen, maar vormt een vreemde onderbreking in de straatwand aan de noordzijde van de Pastoor van Beijnenstraat.

Verkeer en parkeren

Het stratenpatroon rondom het plangebied kent een 30 km/uur regime. In hiërarchie vormt de Paardenstraat, samen met de Diessenseweg en de Gelderstraat de lokale hoofdwegenstructuur. In het beeld van de straat is dit voelbaar. De Bloemenstraat en de Pastoor van Beijnenstraat zijn ondergeschikt aan de Paardenstraat, maar hebben wel een doorgaand karakter. In het verkeersveiligheidsplan van 2000 staat de Bloemenstraat als doorgaande straat vermeld. Op dit moment wordt er een nieuw verkeersveiligheidsplan opgesteld. Hierin zal moeten blijken wat de functie

van de Bloemenstraat wordt. Jachtlust is op haar beurt weer ondergeschikt aan de Pastoor van Beijnenstraat. In deze insteekstraat is de auto voelbaar te gast.

Ten aanzien van het parkeren kan gesteld worden dat de woningen aan de Bloemenstraat een eigen parkeervoorziening hebben aan de achterzijde van de woningen en op eigen terrein. Deze parkeervoorzieningen kunnen bereikt worden via een overbouwde onderdoorgang aan de Bloemenstraat en zijn niet openbaar toegankelijk. De bezoekers en medewerkers van de Boerenbondwinkel parkeren op eigen terrein aan de zijde Paardenstraat.

2.2 Nieuwe situatie

Ruimtelijk

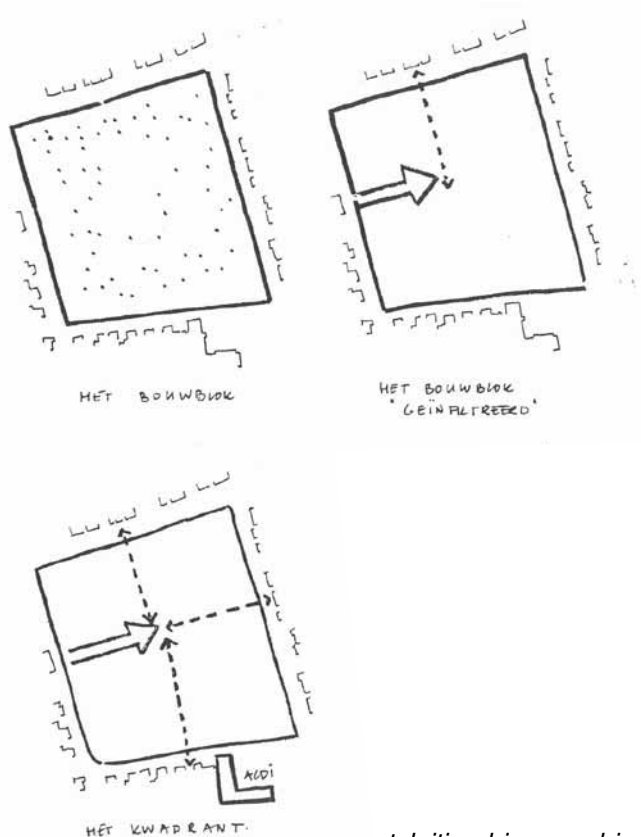
Om te komen tot een nieuwe stedenbouwkundige invulling van het gebied zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd. Ten eerste is de ligging van het plangebied in een groter verband van belang geweest. De nieuwe invulling moet passen binnen de maat en de schaal van Hilvarenbeek. De bebouwing zal daarom qua bouwmassa bescheiden zijn.

Aan de zijde Paardenstraat wordt de rand van het plangebied hersteld door middel van bebouwing. Dit sluit aan bij de voorheen aanwezige bebouwingsstructuur.

Verder is de Paardenstraat een zogenaamde aanlooproute naar het centrum. Een aanlooproute kenmerkt zich door een afwisseling van woningen met winkels en bedrijvigheid. Het geeft aan dat men het centrum nadert. De Boerenbondwinkel aan de Paardenstraat zal verplaatst worden naar een locatie elders in Hilvarenbeek. Een verbijzondering op de hoek Paardenstraat/ Bloemenstraat zal het uitgangspunt zijn bij een nieuwe invulling om de route van en naar het centrum en de nabijheid van het centrum te markeren.

Een tweede uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan betreft creëren van een binnengebied. De aanleiding hiervoor is ten eerste Jachtlust. Deze weg vormt reeds een “insteek” in het plangebied. Aanleiding hiervoor is daarnaast de overbouwde onderdoorgang aan de zijde Bloemenstraat, in het verlengde van Jachtlust.

Het laatste stedenbouwkundige uitgangspunt betreft het opdelen van het bouwblok in kwadranten. Dit zorgt er voor dat het bouwblok wordt verankerd in zijn omgeving en dat er informele routes ontstaan naar functies in de omgeving, bijvoorbeeld de supermarkt aan de Pastoor van Beijnenstraat. Door deze opdeling kan een nieuwe plek gemaakt worden op het binnenterrein van het plangebied. Bebouwing in het binnengebied dient in massa ondergeschikt te zijn aan de bebouwing aan de randen en aan te sluiten op de reeds bestaande bebouwing aan Jachtlust.



ontsluiting binnengebied

Afbeelding 3 stedenbouwkundige uitgangspunten

Wat betreft bouwmassa zal de nieuwe bebouwing aan de Paardenstraat en Pastoor van Beijnenstraat een bouwhoogte hebben van 2 bouwlagen met een kap. Vanuit ruimtelijk opzicht is

een accent op deze plek heel goed voorstelbaar (zie paragraaf 3.2 gemeentelijk beleid, structuurvisie Hilvarenbeek). Ten westen van de Bloemenstraat wordt in de Paardenstraat de nabijheid van het centrum van Hilvarenbeek (Vrijthof) voelbaar. Je ziet de kerktoeren en er is sprake van meer functiemenging. Uiteraard dient bij de verdere doorvertaling in architectuur rekening gehouden te worden met het dorpse karakter van Hilvarenbeek.

Tussen de Paardenstraat en de Pastoor van Beijnenstraat zal een nieuwe route worden gemaakt, die wordt onderbroken door een groene, verstilde plek, in het hart van het plangebied, op het snijpunt met Jachtlust en de doorsteek naar de Bloemenstraat. Door het maken van het hof en de doorsteek in het plangebied wordt het openbare gebied vergroot.

Het kleinschalige karakter van Hilvarenbeek wordt uitgebreid met een intieme, groene plek in het hart van het voorliggende plangebied, waar verblijven voorop staat. De te handhaven loods aan de Pastoor van Beijnenstraat wordt voorzien van opgaand groen, zodat zij aan het zicht onttrokken wordt. Een verdere uitwerking van het groene binnengebied zal in harmonie moeten gebeuren met de gebouwde omgeving. Dit zal dan ook tegelijk met de architectonische uitwerking opgepakt worden en in een inrichtingsvoorstel voor de buitenruimte worden vervat.

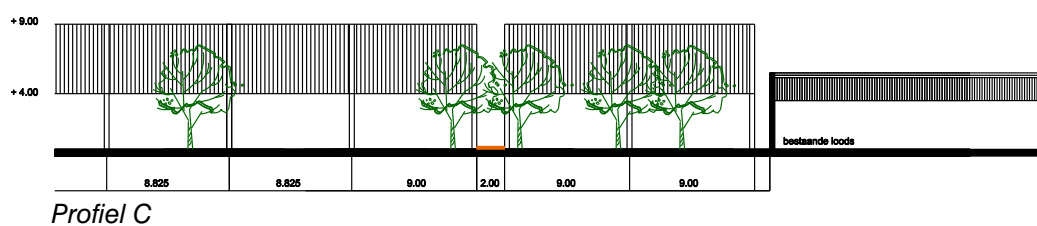
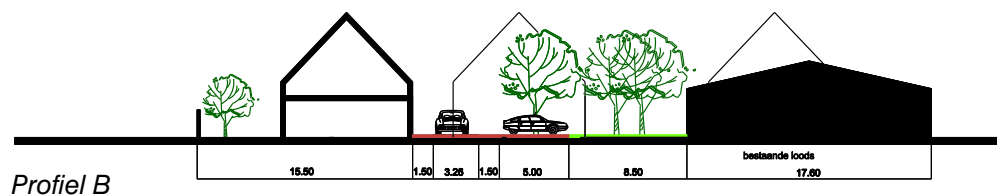
Functioneel

Aan de Paardenstraat wordt op de hoek gedacht aan een kleinschalig appartementencomplex, bestaande uit een 12-tal appartementen. Aansluitend aan dit kleinschalige complex worden een 5-tal geschakelde woningen gesitueerd. Aan de nieuwe route door het binnengebied worden seniorenwoningen voorgestaan. Deze typologie woningen sluit goed aan op de bestaande woningen aan Jachtlust en komt voort uit de woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek. In totaal zullen er 17 seniorenwoningen worden gerealiseerd. Aan de Pastoor van Beijnenstraat tenslotte wordt een vrijstaande woning gesitueerd.

Verkeer en parkeren

Het hart van het plangebied zal autoluw worden. Door respectievelijk een poort aan de Bloemenstraat en een entree aan de zijde van de Pastoor van Beijnenstraat kunnen voor het plangebied benodigde parkeerplaatsen worden bereikt. Het binnengebied blijft voor langzaam verkeer toegankelijk via Jachtlust. Voor gemotoriseerd verkeer is het niet mogelijk om via Jachtlust het plangebied in te rijden. Voor het appartementengebouw op de hoek Paardenstraat/ Bloemenstraat wordt het parkeren voor bezoekers aan de zijde Bloemenstraat (gestoken parkeren) opgelost en aan de achterzijde. Het zal mogelijk zijn om met de auto van de Pastoor van Beijnenstraat naar Jachtlust te gaan. Deze route zal als éénrichtingsverkeersroute worden aangelegd. Dit om doodlopende routes voor autoverkeer te voorkomen en het in geval van calamiteiten dit binnengebied optimaal te kunnen bereiken. Uiteraard zal bij de verdere uitwerking de verblijfskwaliteit van het binnengebied voorop moeten staan.

De bewoners en bezoekers van de reeds gerealiseerde grondgebonden woningen aan de Bloemenstraat parkeren aan de achterzijde van deze woningen. De woningen zijn allen voorzien van een carport in de tuin. Deze carports zijn bereikbaar door middel van een achterstraat die door de poort in de wand aan de Bloemenstraat kan worden bereikt. Ook het bezoek parkeert daar. Deze parkeerstraat wordt gecontinueerd in noordelijke richting, ten behoeve van het parkeren van de bewoners van de voorgestane appartementen op de hoek Paardenstraat/Bloemenstraat en de bewoners van de voorgestane grondgebonden woningen aan de insteek vanaf de Paardenstraat. Het parkeren aan de achterzijde van de woningen aan de Bloemenstraat is niet openbaar toegankelijk en wordt als “parkeren op eigen terrein” beschouwd. In het verlengde van Jachtlust zijn reeds parkeerplaatsen aanwezig.



Afbeelding 4 Stedenbouwkundige opzet

Deze zullen worden gehandhaafd en uitgebreid met 1 parkeerplaats. Ook naast Jachtlust 9 zullen een 6-tal nieuwe parkeerplaatsen worden gesitueerd. Aan de nieuwe doorsteek vanaf de Pastoor van Beijnenstraat zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd (zijde bedrijfsbebouwing de Bruijn).

De te hanteren norm voor het hele plangebied is 1,8 parkeerplaats per woning (1,0 parkeerplaats op eigen terrein). Ten aanzien van de wijze waarop het parkeren wordt opgelost is voorgeleggen ontwikkeling in samenhang met de reeds 14 gerealiseerde woningen aan de Bloemenstraat bekeken. De door de gemeente gehanteerde parkeernorm wordt gebaseerd op de CROW-richtlijn (overloop-schilgebied).

In totaal is sprake van 49 wooneenheden in het plangebied. Voor de 35 nieuwe wooneenheden wordt een parkeernorm van 1,8 ppl. per woning gehanteerd en voor de 14 reeds gerealiseerde rijenwoningen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 ppl. per woning.

In totaal zijn 84 parkeerplaatsen benodigd.

Voor de 5 geschakelde woningen aan de Paardenstraat, de vrijstaande woning aan de Pastoor van Beijnenstraat en de 14 rijwoningen aan de Bloemenstraat is 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein aanwezig (dmv opritten en carports). Resteren 64 parkeerplaatsen welke in het plangebied dienen te worden gesitueerd. Achter de woningen aan de Bloemenstraat zullen in totaal (reeds bestaande en nieuw toe te voegen) 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Aan de voorzijde van het appartementencomplex op de hoek Paardenstraat/Bloemenstraat zullen aan de zijde Bloemenstraat een 12-tal gestoken parkeerplaatsen worden aangebracht. Vanaf de entree naar het plangebied aan de Pastoor van Beijnenstraat zullen 19 parkeerplaatsen worden voorzien en tot slot zal aan Jachtlust 1 extra parkeerplaats worden gerealiseerd (reeds 3 aanwezig). Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op het benodigde aantal van 84 en wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

2.3 Ontwerp 35 woningen

Massa, sfeer en uitstraling

Voor het voorliggende plan is het uitgangspunt een opzet die uitgaat van het concept dorps bouwen. In stedenbouwkundig opzicht is gekozen het dorps bouwen te beschouwen als kwaliteitsnorm voor het plan. Binnen dit concept is het van groot belang een zekere individualiteit aan de woningen mee te geven en tegelijkertijd één gemeenschappelijk karakter aan het buurtje te geven. Op stedenbouwkundig vlak is de individualiteit zichtbaar in het wisselen in verschillende soorten woningen en kapvormen, passend bij de positie in het grotere verband. Daarnaast dient op woningniveau de individuele woning herkenbaar te zijn. Het gemeenschappelijk karakter wordt gevormd door een hoog kwaliteitsniveau van de openbare ruimte, zowel in materialisatie als in vormgeving.

In architectonisch opzicht wordt de klassieke architectuur van de jaren 20/30 van de vorige eeuw als vertrekpunt gekozen. Dit hoeft geen letterlijke vertaling te zijn, echter met name de gekozen gevelindeling, detaillering en materialisatie moet aansluiten bij de klassieke grondslagen van dit tijdsbeeld. Het kiezen van één signatuur in architectuur, die veel vrijheid in bouwvorm en materiaalkeuze combineert met de subtiliteit, eerlijkheid en eenvoud van het dorps bouwen zorgt voor diversiteit en herkenbaarheid die horen bij een dorp.

In het plangebied zijn een 4-tal architectonische eenheden aan te wijzen, die in typologie en in uitstraling een bepaalde mate van samenhang hebben. De hoek Paardenstraat/Bloemenstraat, de wand aan de Paardenstraat, het binnengebied (de doorsteek) en de woning aan de Pastoor van Beijnenstraat.

Hoek Paardenstraat/Bloemenstraat

De hoek Paardenstraat-Bloemenstraat vormt in stedenbouwkundig opzicht een belangrijke plek. De nabijheid van het centrum is voelbaar en feitelijk begint hier het echte lint naar het Vrijthof. Het ten oosten van deze kruising gelegen deel van de Paardenstraat kent een veel breder profiel en men voelt dat men Hilvarenbeek verlaat. Op deze hoek is een accent zeker voorstelbaar. De bouwhoogte mag maximaal 2 bouwlagen met een kap bedragen, waarbij wel nadrukkelijk een geleding aanwezig is, passend bij de bouwblokmaat in de Paardenstraat.

Wand Paardenstraat

De wand aan de Paardenstraat tussen het hoekaccent en het fietspad vanaf de Paardenstraat naar Jachtlust, bestaat uit lossere bebouwing. Geschakelde woningen met een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met een kap vormen de overgang tussen het hoekaccent en de reeds bestaande woningen. De individualiteit van de woning kan bijvoorbeeld tot uiting komen door afwisselend topgevels met een langskap te combineren. De wand wordt onderbroken door de doorsteek vanaf de Paardenstraat naar het binnengebied. De beide hoekwoningen dienen deze toegang te accentueren. Het begeleiden van deze route naar het binnengebied door middel van blinde zijgevels is niet wenselijk.

Kavel Pastoor van Beijnenstraat

Voor de invulling van de wand aan de Pastoor van Beijnenstraat gelden dezelfde uitgangspunten als voor de wand aan de Paardenstraat.

Binnengebied

De bebouwing in het binnengebied is in maat en schaal ondergeschikt aan de randen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 bouwlaag met kap (gothoogte 4 meter en nokhoogte 9 meter). Ook in het binnengebied is het belangrijk dat de individuele woning herkenbaar is. De doorsteek wordt onderbroken door de groene ruimte in het hart van het bouwblok. De woningen grenzend aan deze plek, dienen een duidelijke uitstraling naar de openbare ruimte te hebben, met andere woorden: hebben 2 voorgevels.

Verbijzonderen gevels grenzend aan openbaar gebied

Algemeen geldt dat voor alle gevelvlakken die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied een zekere levendigheid wordt gevraagd, die verder gaat dan het plaatsen van een enkel raam, een enkele deur, een verspringing of wat decoratieve elementen. Denk hierbij aan een verbijzondering in de vorm van een benadrukte entree (uitgebouwd, teruggebouwd, van luifel, dak of aparte kopgevel voorzien), een erker of een vergelijkbare verbijzondering (bijvoorbeeld een uitbouw waarin de trap is opgenomen, een loggia, grote raampartijen met balkon). Vanzelfsprekend bestaat de voorkeur voor een oplossing of een combinatie van oplossingen die de hoek als geheel, dus twee gevels verbijzonderd.

Daken

De helling van de kappen is minimaal 30 graden. Bij de grondgebonden woningen worden platte daken alleen gebruikt bij aanbouwen of ondergeschikte delen van een samengesteld volume. Dakopbouwen zijn zeer geschikt om de kap te verlevendigen en dienen dan ook integraal te worden mee ontworpen.



Afbeelding 5 verbijzonderen gevels grenzend aan openbare ruimte

3. Toetsing aan het beleid

3.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen, behorende bij de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening. De Nota Ruimte beschrijft de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland.

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteitsverbetering als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota Ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het onderhavige initiatief voldoet aan deze hoofddoelstellingen. Immers het voorziet in woningbouw binnen de bebouwde kom van Hilvarenbeek. Inbreiding door middel van woningbouw binnen de grenzen van een dorp waarborgt een vitaal platteland en versterking voor de binnen het dorp aanwezige functies.

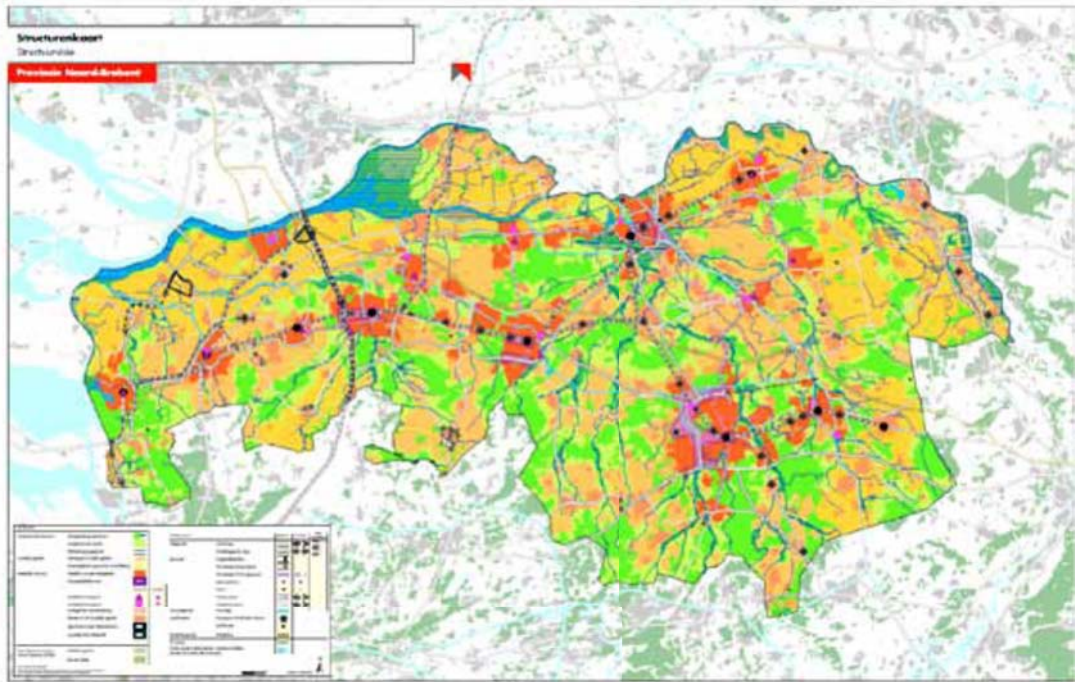
3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord- Brabant

Per 1 januari 2011 is de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord- Brabant in werking getreden. Deze komt in de plaats van de interim-structuurvisie, de paraplu-nota, de uitwerkingsplannen en het ruimtelijk beleidsdeel van de reconstructieplannen.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke

steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).



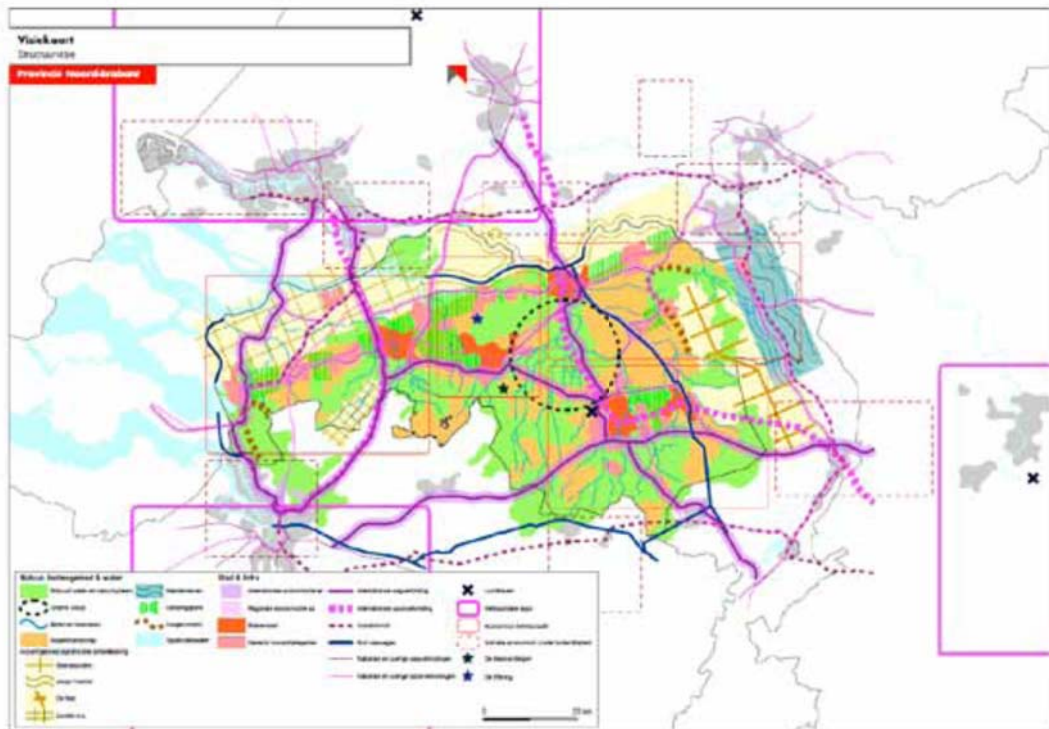
Afbeelding 6 structuurkaart van de structuurvisie

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde “stadteland”. Het voorliggende plangebied is gelegen in het

mozaiklandschap van de Kempen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen spelen in op de karakteristieken van de verschillende Brabantse landschappen. De provincie vindt het belangrijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen ook de cultuurhistorische waarden worden betrokken.



Afbeelding 7 visiekaart van de structuurvisie

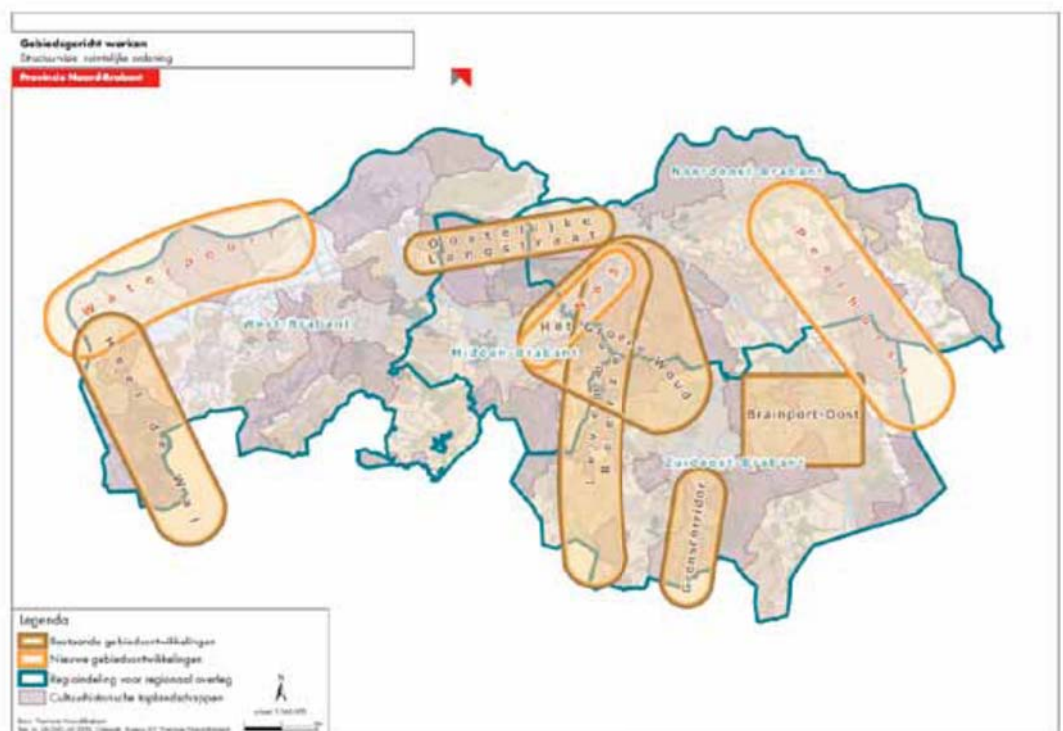
Op de structurenkaart maakt het plangebied onderdeel uit van de kernen in het landelijk gebied.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

- herstructureringsopgave van verouderde woonwijken en bedrijventerreinen;
- realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied;
- benutten van oude linten en ontginningsstructuren als multifunctionele zones en dragers van het stedelijk gebied;
- verbeteren van de relatie van stedelijke uitbreidingen met het omliggende landschap.

Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

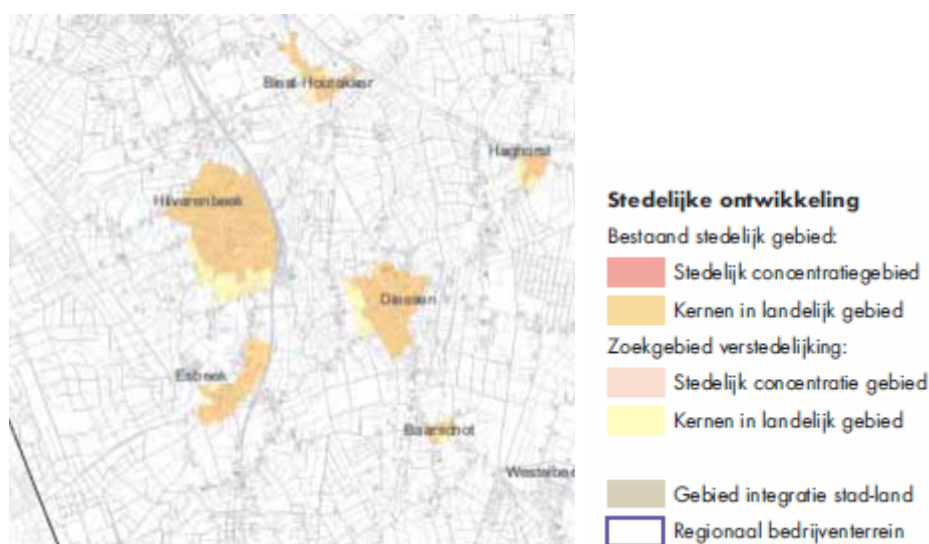


Tot slot maakt het plangebied het onderdeel uit van de ambities voor de Levende Beerze. De Beerze loopt vanaf de Belgische grens via Bergeijk naar 's-Hertogenbosch. Het beekdal van de Beerze verbindt de natuurgebieden op de omliggende dekzandruggen. De Beerze is in de Nota Ruimte aangemerkt als “Robuuste Ecologische Verbinding”. Robuuste Ecologische Verbindingen versterken de EHS en maken deze bestendiger tegen de effecten van klimaatveranderingen. De Beerze biedt hiervoor goede mogelijkheden omdat er geen sprake is van grootstedelijke of industriële beïnvloeding. Het Rijk draagt provincies op de Robuuste

Ecologische Verbindingen te realiseren. De gemeenten, het waterschap en maatschappelijke organisaties werken hieraan mee op voorwaarde dat ook de (plattelands)economie en leefbaarheid een impuls krijgen: de Levende Beerze.

Verordening ruimte Noord- Brabant 2011

Op 7 december 2010 is de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Op kaartlaag 1 die bij deze verordening hoort, is de stedelijke ontwikkeling weergegeven



Afbeelding 9 kaartlaag stedelijke ontwikkeling

De locatie is gelegen binnen een groter gebied met de aanduiding kernen in landelijk gebied. De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In artikel 3.5 van de Verordening ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

Conclusie provinciaal beleid

Uit het voorgaande blijkt dat de voorgestane planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de provincie ten aanzien de ontwikkeling van suburbane kernen in het landelijk gebied. Voorliggende opgave betreft de herstructurering van een bestaande verouderde woonwijk. Op basis van de eigen woonbehoefte van Hilvarenbeek wordt in het plangebied voorzien in woningen voor de door gemeente gehanteerde doelgroepen.

3.3 Gemeentelijk beleid

	Structuurvisie Hilvarenbeek 'Een hartveroverende heerlijkheid'			
	Ontwikkelingen die altijd mogelijk moeten zijn	Ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren	Ontwikkelingen die zouden moeten kunnen	Ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van het ruimtelijk karakter	Behoud van het ruimtelijk karakter van de dorpen en het buitengebied	Versterken en herstel van het ruimtelijk karakter van de dorpen en het buitengebied	ontwikkelingen die het ruimtelijk karakter versterken	ontwikkelingen die het ruimtelijk karakter verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van woningaanbod en woonomgeving	Een woningvoorraad die beschikbaar is voor alle doelgroepen en aansluit bij de veranderde elsen	Een woon- en woonomgevingskwaliteit met toekomstwaarde	Woningbouwplannen die een bijdrage leveren aan goede verdeling woningmarkt	Ontwikkelingen die de basisverantwoordelijkheid voor wonen verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen voor wonen en leven	Zorgdragen voor een compleet basisaanbod en faciliteren van accommodaties	Een breed aanbod aan voorzieningen, kwaliteitsversterking en clustering	Faciliteren duurzame commerciële en recreatieve voorzieningen	Het sturen van schaalvergroting en voorkomen van slechte communicatie
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van economie en werkgelegenheid	Duurzame doorontwikkeling bestaande bedrijven en ondersteunen startende ondernemers	Impulsen voor agrarische bedrijvigheid, toerisme en werken in de wijk	Faciliteren passende initiatieven, benutten toeristische potenties	ontwikkelingen die de bedrijvigheid in de gemeente zullen verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van de mobiliteitsstructuur	Bereikbaar en veilig Hilvarenbeek voor alle verkeersdeelnemers	Verbeteren van de mobiliteitsstructuur, het oplossen van knelpunten	Verbeteren van de externe bereikbaarheid. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaande knelpunten mee aanpakken	Initiatieven mogen niet leiden tot (verplaatsen van) knelpunten

Afbeelding 10 samenvatting structuurvisie

Structuurvisie Hilvarenbeek

Op 25 februari 2010 is door de gemeenteraad van Hilvarenbeek de structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld.

Centrumschil

Het plangebied Paardenstraat-Bloemenstraat maakt voor wat betreft het binnengebied en zijde Pastoor van Beijnenstraat onderdeel uit van het in de structuurvisie benoemde gebied: centrumschil. De structuurvisie zegt hierover het volgende: Doordat de verschillende linten allemaal bij elkaar uitkomen op De Vrijthof, en er buiten De Vrijthof verbindingen zijn gerealiseerd tussen de verschillende linten, is er een gebied te definiëren waarin de dynamiek van de linten is uitgezaaid. Deze zone is gelegen buiten de centrumzone en tussen de linten. Dit gebied ligt vooral tussen de linten die Hilvarenbeek met de omliggende dorpen verbindt. In dit gebied worden verschillende functies en voorzieningen gecombineerd met wonen. Binnen deze zone kunnen nieuwe winkelvoorzieningen, maatschappelijke en zorggerelateerde voorzieningen een plek krijgen. Ook kunnen binnen deze zone woningen voor specifieke doelgroepen worden gebouwd.

Verbindend lint

De nieuwe bebouwing aan de Paardenstraat en de hoek naar de Bloemenstraat is in de structuurvisie Hilvarenbeek aangeduid als verbindend lint. De verbindende linten in de kern van Hilvarenbeek hebben een grote dynamiek (verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid en een grote functionele diversiteit). De bebouwing aan de linten bestaat uit veelal individuele panden. Kenmerkend hierdoor is de grote diversiteit aan gevelbeelden. Hieronder worden de

toetsingscriteria voor nieuwe ontwikkelingen aangegeven met aansluitend een conclusie om aan te geven dat het voorliggende initiatief past binnen de toetsingscriteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, op meerdere aaneengesloten percelen, dienen het oorspronkelijk individueel karakter van het straatbeeld te respecteren. Mogelijkheden hiertoe zijn massaopbouw, gevelindeling en wisselingen van rooilijnen, of wisselingen van kapvormen;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

Wonen

1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;
2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

Welzijn en voorzieningen

1. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven Economie en werken;
2. Bestaande bedrijven aan de linten kunnen groeien op de huidige locatie mits de uitbreiding algemene milieuregels niet overtreedt;
3. Nieuwe voorzieningen dienen kleinschalig te zijn. Te denken valt aan kleinschalige commerciële voorzieningen, zoals winkels (boetieks), kapperszaken of zakelijke dienstverlening. Sturing zal vooral gebeuren op basis van de aangewezen concentratiegebieden in het bestemmingsplan centrum en bebouwingslinten;
4. Nieuwe initiatieven op het gebied van werken en economie moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 2; in de beleidsmatrix.
5. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

Mobiliteit

Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

Conclusie

De voorgestane planontwikkeling past binnen de in de structuurvisie genoemde thema's ruimtelijk karakter, wonen en mobiliteit. Het voorgestane plan betreft de bouw van een 35-tal wooneenheden. Voldaan wordt aan de voorwaarden ten aanzien van maat en schaal (bouwhoogte varieert van 1,5 bouwlaag met kap tot 2 bouwlagen met kap), ten aanzien van doelgroepenbeleid (senioren en starters op de woningmarkt) en ten aanzien van mobiliteit (het parkeren wordt op eigen terrein conform de crow-normen opgelost). Ook de bebouwing aan de Paardenstraat, het verbindende lint, past binnen de uitgangspunten die in de structuurvisie worden genoemd. Ten aanzien van het architectonische accent op de hoek Paardenstraat/Bloemenstraat dient nadrukkelijk aangesloten te worden op de maat, schaal en goothoogtes van de belendende bebouwing. Ook voor de woningen aan het verbindende lint zal het parkeren conform de CROW-normering op eigen terrein worden opgelost.

Woonvisie

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de woonvisie vastgesteld.

In deze visie worden voor het opstellen van een kwantitatief woningbouwprogramma de volgende kwalitatieve uitgangspunten gehanteerd:

- Het woningbouwprogramma telt voor de periode 2010-2030 op tot circa 765 woningen bij het scenario Trend en tot circa 1.130 woningen bij het scenario Provincie;
- Hiervan is 45% starterswoning, omdat de vraag naar nieuwbouw starterswoningen voor de komende jaren groot blijft;
- Hiervan is 25% specifiek voor doorstromers, om ook voor deze doelgroep een goed woningaanbod te kunnen blijven bieden;
- Hiervan is 30% geschikt voor ouderen, omdat deze doelgroep een groeimarkt is; het percentage verschilt met het Woningmarktonderzoek omdat het aandeel in deze woonvisie is berekend op geraamde ontwikkelingen;
- Hiervan is 40% gepositioneerd in de (sociale) huursector en 60% in de koopsector, conform de verdeling zoals die is voorgesteld in het Woningmarktonderzoek 2007.

Het voorliggende plan voldoet in kwalitatieve zin aan de uitgangspunten zoals die in de woonvisie worden verwoord. Het plan voorziet in 35 wooneenheden, waarvan 29 wooneenheden speciaal geschikt zijn voor ouderen en bovendien in de huursector zullen worden ontwikkeld. De overige 6 woningen (5 geschakelde woningen aan de Paardenstraat en 1 vrijstaande woning aan de Pastoor van Beijnenstraat) zullen projectmatig worden ontwikkeld en verkocht worden.

Duurzaam bouwen

De gemeente Hilvarenbeek streeft naar een duurzame wijze van bouwen en inrichten van onze leefomgeving. Het uitgangspunt is een ontwikkeling na te streven die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor de volgende generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit betekent dat de gemeente negatieve milieueffecten van (gemeentelijke) plannen en activiteiten zoveel mogelijk tracht te voorkomen.

Om dat te bereiken zijn diverse middelen voorhanden. Enerzijds is dat het beperken van energieverbruik of zelfs het genereren van energie. Ook zorgvuldige ruimtegebruik en het zuinig omgaan met schaarse grondstoffen zijn belangrijke duurzaamheidsaspecten. Anderzijds dient het gebruik en produceren van schadelijke stoffen te worden beperkt.

Deze paragraaf geeft aan welke duurzaamheidsaspecten in het bijzonder van belang zijn in het kader van dit bestemmingsplan, en welke maatregelen bij de inrichting van het plangebied mogelijk zijn teneinde nadelige milieueffecten zo veel mogelijk te voorkomen. Overigens regelt onderhavig bestemmingsplan hier niets over. Het stellen van eisen hierover valt buiten het bestek van een bestemmingsplan.

Op nationaal niveau heeft de overheid hoge ambities uitgesproken ten aanzien duurzaamheid van de gebouwde omgeving. Duurzaamheid is niet langer een optie maar een uitgangspunt van bouwen. Ook de gemeente Hilvarenbeek heeft hoge ambities. Om die ambities kracht bij te zetten heeft Hilvarenbeek samen met de overige gemeentes in Midden-Brabant het “Convenant-Duurzaam Bouwen Midden-Brabant 2008-2011” ondertekend. Het doel van dat convenant is dat duurzaamheid een vanzelfsprekend onderdeel moet zijn van bouwen en renoveren. Naast de acht gemeentes die samenwerken in het Regionaal Overleg Midden-Brabant hebben ook woningcorporaties, Bouwend Nederland en de Bond van Nederlandse Architecten Kring Midden-Brabant het convenant ondertekend.

In het convenant spreken de partijen zich uit over de duurzaamheidsaspecten energie, milieukwaliteit, gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstgerichtheid. Voor het bepalen, realiseren en meten van de ambities gebruiken zij als instrument de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR-gebouw). Het ambitieniveau is van toepassing op alle projectmatige nieuwbouw van woningen en is gebaseerd op de meest recente versie van GPR-gebouw en de daarin opgenomen maatregelen. Voor alle GPR-thema's dienen in totaal tenminste 35 punten te worden behaald. Voor elk thema geldt een minimale score van 6, met uitzondering van het thema energie waarvoor een 7 als minimum is afgesproken.

Voor alle partijen (gemeenten, woningcorporaties, architecten, bouwbedrijven, projectontwikkelaars en de Regionale Energie-Coördinator) zijn de taken omschreven om het convenant tot uitvoer te brengen. Eén van de taken van de gemeente is het overnemen van regionale ambities in samenwerkingsovereenkomsten met initiatiefnemers van projectmatige nieuwbouw. Middels het convenant heeft de gemeente tevens uitgesproken dat zij streeft naar het uitvoeren van een energieonderzoek bij stedenbouwkundige plannen vanaf 40 woningen. Een andere taak van de gemeente is dat zij op het moment van aanvragen van een bouwvergunning een uitdraai van GPR-gebouw eist. Met deze lijsten controleert de gemeente of de bouwaanvraag voldoet aan de eisen van het convenant. De woningcorporaties en projectontwikkelaars nemen standaard het overeengekomen ambitieniveau op in het Programma van Eisen, in opdrachtbriefen bij bouwplanvoorbereiding en aanbesteding en in aanneemovereenkomsten. De architecten hebben als taak de opdrachtgever te ondersteunen bij het toepassen van de in het convenant opgenomen maatregelen. In de loop der jaren is een

groot scala aan maatregelen ontwikkeld die bijdragen aan de duurzaamheid van woongebieden. Deze maatregelen zijn onder te verdelen in de categorieën energie, water, materialen en binnenklimaat. Zonder uitputtelijk te zijn, zijn de volgende maatregelen mogelijk:

energie

- woningen die gebruik maken van passieve zonne-energie;
- goede thermische isolatie;
- warmte-terug-win-units in combinatie met warmtepompen;
- warmte-koude opslag;
- aardwarmte-installatie;
- HRe ketel;
- windturbines (grote en/of kleine);
- warmtenet;
- zonnepanelen en zonneboilers;
- inkopen natuurstroom;
- kleinschalige biovergistingsinstallaties;
- LED verlichting
- energiezuinige straatverlichting.

water

- gescheiden rioolsysteem;
- waterbesparende toiletten; -opslag en gebruik van hemelwater;
- lokale afvalzuivering en berging;
- sedumdak of daktuinen;
- retentie en infiltratie van hemelwater in de bodem
- retentie op daken;
- waterspeeltuin.

materialen

- stimuleren houtskeletbouw
- natuurlijke bouwmaterialen;
- hergebruikte en te hergebruiken bouwmaterialen;
- FSC-gecertificeerd hout;

binnenklimaat

- lage temperatuurverwarming;
- centraal stofzuigersysteem;
- natuurlijke ventilatie en natuurlijke koeling;
- klimaatregeling per vertrek

Naast de hiervoor genoemde afzonderlijke maatregelen, die al dan niet in samenhang met elkaar toepasbaar zijn, is vooral ook het proces van belang voor de uiteindelijke mate van duurzaamheid van de toekomstige woonwijk. Het stellen van eisen is één. Het belangrijkste

is echter dat in het planvormings- en uitvoeringsproces die eisen ook daadwerkelijk leiden tot duurzame ingrepen. Procesbegeleiding is dan ook belangrijk aspect. Initiatiefnemers, woningstichtingen, projectontwikkelaars en architecten hebben niet altijd de specialistische kennis in huis om te komen tot de juiste ingrepen. Ondersteuning in de vorm van een 'duurzaamheidscoördinator', het organiseren van workshops en het afsluiten met uitvoeringsconvenanten zijn middelen om de kans op slagen te vergroten. Bij de uiteindelijke keuze voor de toe te passen maatregelen dient een integraal pakket het uitgangspunt te zijn. Niet alle maatregelen gaan goed samen of zijn op bepaalde locaties niet toe te passen. Daarnaast dient ook het kostenaspect onderdeel te zijn van een integrale afweging.

Conform de afspraken in het convenant is duurzaamheid vooral te realiseren door maatregelen bij projectmatige bouw. Op het moment dat de gemeente Hilvarenbeek concrete afspraken met een woningcorporatie of projectontwikkelaar vastlegt in een overeenkomst dient daar een pakket aan duurzaamheidsmaatregelen onderdeel van te zijn. Om te komen tot een goed functionerend en integraal pakket aan maatregelen is onderzoek nodig naar de mogelijkheden, kosten en de te verwachten effecten. Een energieonderzoek is een middel om dat onderzoek uit te voeren. Op het moment dat de gemeente Hilvarenbeek onderhandelingen aangaat met een woningcorporatie of projectontwikkelaar kan een dergelijk onderzoek in gang worden gezet. Daarbij zijn ook afspraken met energieleveranciers van groot belang.

Politiekeurmerk veilig wonen

Het voorliggende plan zal zowel in stedenbouwkundig als bouwkundig opzicht dienen te voldoen aan de voorwaarden die het politiekeurmerk veilig wonen stelt. Het verkavelingsplan is reeds getoetst aan de eisen van het Politiekeurmerk veilig wonen en voldoet.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de gronden in het plangebied aangeduid als gronden met een onbekende indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit wil niet zeggen dat er geen archeologische waarden kunnen zijn, maar deze zijn niet in bekend. Door Synthegra is voor het plangebied een archeologisch bureau-onderzoek verricht (bureauonderzoek Paardenstraat te Hilvarenbeek, gemeente Hilvarenbeek, projectnummer S100052 BO, 29 april 2010).

Het plangebied ligt in de overgangszone van het beekdal van het Spruitenstroompje in het oosten en het hoge dekzandgebied in het westen. Het landschap wordt gekenmerkt door dekzandwellingen, waarin veldpodzolgronden zijn ontwikkeld, die zijn afgedekt met een plaggendek. Op basis van de ouderdom van het dekzand worden archeologische resten vanaf het laatpaleolithicum verwacht. Op basis van bovenstaand bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied een verkennend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Hilvarenbeek), die vervolgens een selectiebesluit heeft genomen. Het archeologisch bureau-onderzoek is als aparte bijlage bijgevoegd. Zodra de huidige nog aanwezige opstallen zijn gesloopt zal het noodzakelijke vervolgonderzoek worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Voor Noord-Brabant is een nieuwe Cultuurhistorische Waardenkaart gemaakt, welke deel uitmaakt van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. De kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' van de CHW 2010 zijn ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen de waarden en kenmerken van de cultuurhistorische vlakken beschermen. Voor de complexen van cultuurhistorisch belang biedt de Verordening ruimte mogelijkheden voor herontwikkeling met functies en bouwmogelijkheden die elders in het buitengebied niet zijn toegestaan. De Paardenstraat en de Bloemenstraat worden benoemd als straten met een redelijke hoge waarde ten aanzien van historische geografie. Het voorliggende plangebied maakt geen deel uit van een cultuurhistorisch vlak of een complex van cultuurhistorische waarde zoals bedoeld in de Verordening.

Ten aanzien van de voorgestane bebouwing aan de Paardenstraat en op de hoek Paardenstraat/Bloemenstraat wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische karakteristiek van de Paardenstraat. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is de onderhavige plantontwikkeling realiseerbaar.

4.2 Flora en fauna

Met de Flora- en faunawet worden veel inheemse plant- en diersoorten beschermd. Middels deze wet is de Europese Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. De belangrijkste bepalingen in de Flora- en faunawet zijn de volgende:

- Beschermde planten mogen niet worden beschadigd, ontworteld of van hun groeiplaats worden verwijderd (artikel 8);
- Beschermde dieren mogen niet worden gedood of verontrust (artikelen 9 en 10);
- Nesten, hollen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord (artikel 11). In bepaalde gedefinieerde gevallen kan onder strikte voorwaarden ontheffing van deze bepalingen worden verleend. In bepaalde nader gedefinieerde gevallen geldt een vrijstelling van ontheffing. Om na te gaan of de herontwikkeling van de Paardenstraat-Bloemenstraat in strijd is met de Flora- en faunawet is onderzoek uitgevoerd.

Door bureau Maerlant is een ecologische quick-scan uitgevoerd in het kader van flora- en faunawet voor de Paardenstraat te Hilvarenbeek (bureau Maerlant, Paardenstraat Hilvarenbeek, ecologische quickscan in het kader van de flora- en faunawet, 6 april 2010)

In het onderzoek worden de volgende conclusies geformuleerd:

Vleermuizen

Het te slopen winkelpand (spouwmuren) is beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen zoals laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Het is niet uitgesloten, dat verblijfplaatsen aanwezig zijn van gebouw bewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Onduidelijk is in hoeverre daadwerkelijk vleermuizen aanwezig zijn. Sporen ontbraken echter, zodat in principe géén grote groepen dieren worden verwacht. De afwezigheid van sporen is niet altijd een indicatie voor de feitelijke afwezigheid van vleermuizen, zodat niet uitgesloten is dat vleermuizen van het pand gebruik maken. Vleermuizen zijn strikt beschermd krachtens de Flora- en faunawet, zodat zekerheid nodig is over de aanwezigheid en functie van het gebouw voor eventueel aanwezige dieren.

Vogels

Het plangebied (beplantingen) is beoordeeld als redelijk geschikt voor algemene broedvogels. Bij herontwikkeling van het plangebied zullen aanwezige beplantingen geheel of gedeeltelijk worden verwijderd. De omgeving biedt voor vogels voldoende alternatief, zodat géén negatieve effecten te verwachten zijn. Overige strikter beschermde zijn niet aangetroffen en worden door de afwezigheid van geschikte habitats niet verwacht.

Op basis van de conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

Vleermuizen

Op basis van deze ecologische quickscan wordt aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een batdetector conform het protocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Dit onderzoek dient minimaal te bestaan uit twee veldbezoeken in de periode juni-half juli en twee bezoeken in de periode half augustus – half september.

Vogels en overige soortgroepen

Het is nooit uitgesloten, dat broedende vogels aanwezig zijn in struiken en bomen en in de nabijheid van de bebouwing. Daarom wordt aanbevolen kap- en snoeiwerkzaamheden, maar ook sloop buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste vogelsoorten de periode maart tot augustus. Indien de planning dit niet toelaat dienen beplantingen en de bebouwing voorafgaande aan de werkzaamheden te worden gecontroleerd op nesten. Indien géén nesten worden aangetroffen kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig om gaat met planten en dieren in het algemeen.

De bureaustudie is als aparte bijlage bijgevoegd. Geconcludeerd kan worden dat nader onderzoek ten aanzien van de aanwezigheid van vleermuizen gewenst is, alvorens men tot sloop van de huidige opstallen kan overgaan. Voor het overige vormt flora en fauna geen belemmering voor de uitvoering van voorliggende planontwikkeling.

4.3 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan dient onderzoek te worden gedaan of de bodem geschikt is voor de toe te laten functie. Door Milon is een verkennend bodemonderzoek opgesteld voor het plangebied (Milon, verkennen bodemonderzoek aan de Paardenstraat te Hilvarenbeek, projectnummer 20101138, 12 april 2010)

In het rapport worden de navolgende conclusies en aanbevelingen verwoord:

Conclusies

Grond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond plaatselijk bijmengingen met puin en kolengruis aangetroffen. Voor het overige zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde concentraties koper, lood, zink, PCB en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn in geen van de mengmonsters in verhoogde concentraties aangetroffen.

Grondwater

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie.

Aanbevelingen

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

Omdat er vanuit het archeologisch onderzoek sprake zou zijn van ondergrondse brandstoftank(s) die in het verleden in het plangebied aanwezig zouden zijn geweest heeft nog een nader overleg plaatsgevonden, welke in briefvorm als aanvulling op verkennend bodemonderzoek is vastgelegd (milieu, aanvulling verkennend bodemonderzoek aan de Paardenstraat te Hilvarenbeek, projectnummer 20101138, 11 oktober 2010). In deze brief wordt geconcludeerd dat zowel Synthegra als Milon geen (visuele, organoleptische en analytische) aanwijzingen hebben aangetroffen, waaruit blijkt dat er daadwerkelijk een tank aanwezig was/is. Resumerend zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen.

Het bodemrapport en de aanvullende brief zijn als aparte bijlage bijgevoegd.

4.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheid beleid is gericht op het beheersen van risico's en de effecten van calamiteiten en het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen "plaatsgebonden risico" (de ten minste in acht te nemen grenswaarde die niet mag worden overschreden ten aanzien van "kwetsbare objecten", alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van "beperkt kwetsbare objecten") en het "groepsgebonden risico" (een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken).

Als er plannen zijn om een nieuwe gevoelige functie zoals woningbouw te realiseren, is het aspect externe veiligheid van belang. Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving en het gaat hierbij met name om de twee factoren:

1. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen of gebruik van luchthavens;
2. bedrijven in de omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen kunnen hebben voor de externe veiligheid.

Ad 1. in de omgeving is geen sprake van routes over land, water of door de lucht die gebruikt worden voor het vervoeren van gevaarlijke stoffen ad 2. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het bedrijventerrein Bukkum. Op dit terrein is sprake van een bedrijf (GE Simons Internationale transporten) die staat aangeduid op de brabantse risicokaart. Op het terrein van dit bedrijf is sprake van aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Echter de afstand van het plangebied tot dit bedrijf is zodanig dat er geen gevaarlijke situatie ontstaat bij de realisatie van het onderhavig plan.

Tot slot is er in het plangebied of in de directe nabijheid geen sprake van aanwezigheid van een hogedrukgasleiding of anderszins gezoneerde leiding tracé's

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling vanuit het aspect externe veiligheid gerealiseerd kan worden

4.5 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object. De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten als woningen en scholen;
- bestemmingen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of 30 km p/u-wegen);
- reconstructie van wegen;
- geluidsgezoneerde bedrijventerreinen.

Als een van bovenstaande situaties aan de orde is, moet er een akoestisch onderzoek worden gedaan en als het nodig blijkt te zijn, kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs wegen geluidszones waarbinnen bij nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidsbelasting. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven;
- 30-km gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de weg.

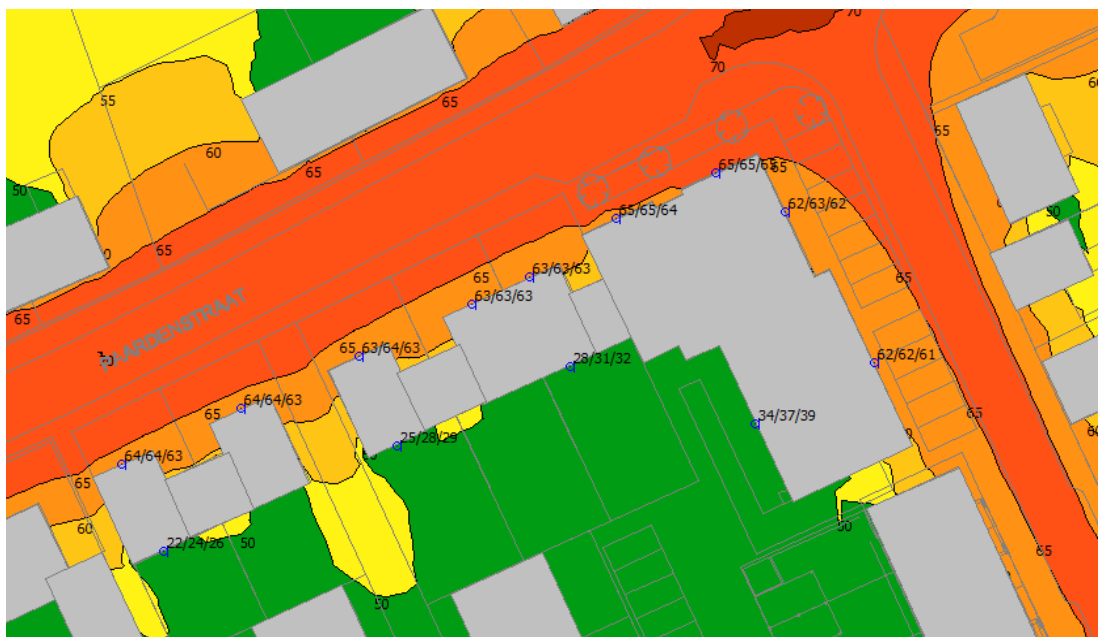
Bij het realiseren van geluidsgevoelige functies binnen een zone van een weg, zal onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï moeten worden gedaan.

Omdat de Paardenstraat en de Bloemenstraat binnen een 30 km zone zijn gelegen is een toetsing aan de Wet geluidhinder niet aan de orde. Om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening dienen de geluidbelastingen echter wel inzichtelijk te worden gemaakt om te kunnen beoordelen of er bij de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door AGEL adviseurs is onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelastingen als gevolg van het wegverkeer. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de akoestische kwaliteit ter plaatse van alle gevels aan de straatzijde matig zal zijn. Extra geluidwerende voorzieningen zullen ook noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering.

Ter plaatse van de gevels aan de achterzijde van de nieuwe woningen is er sprake van een geluidluwe situatie en een goede akoestische kwaliteit.

Ter illustratie van de akoestische situatie zijn in onderstaande figuur de geluidcontouren weergegeven voor de verdiepingshoogte. Tevens zijn op de rekenpunten de geluidbelastingen weergegeven voor de begane grond, de 1e verdieping en de 2e verdieping.



Afbeelding 11 geluidsbelasting in het gebied

Op de hoekwoningen van het appartementengebouw na beschikken alle nieuwe woningen over een buitengevel aan de geluidluwe achterzijde. Om voor deze hoekwoningen toch een geluidluwe buitenruimte te realiseren kan een “gesloten” balkon, dan wel een wintertuin worden toegepast. Een dergelijke oplossing kan acceptabel worden beschouwd voor situaties waarbij een geluidsluwe zijde niet te realiseren is. Dat neemt niet weg dat bij de bouwkundige uitwerking van het plan gestreefd dient te worden de hoofdslaapkamer en (indien mogelijk) de woonkamer, door een specifieke indeling, aan een luwe zijde te situeren.

Voor de nieuwe appartementen is er sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Paardenstraat en Bloemenstraat. Het betreft hier 30 km p/u-wegen. Omdat de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden, is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Wel dient voldaan te worden aan de door het Bouwbesluit vereiste binnenwaarde van 33 dB. Hierbij moeten er aan de gevels van de appartementen extra gevelmaatregelen worden genomen om deze binnenwaarde te kunnen garanderen.

Het rapport is als separate bijlage bijgevoegd.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn geen planologisch kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zo ver nodig rekening worden gehouden.

4.7 Luchtkwaliteit

De invloed van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt bepaald door de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe activiteiten op deze locatie.

De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten 'niet - in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wm). In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Conform voorschrift 3B.2 van bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' draagt een bouwplan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit wanneer het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1500 woningen. Hierbij wordt over het algemeen uitgegaan wordt van een kengetal van 5 verkeersbewegingen per woning. Dit betekent dat een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit wanneer sprake is van niet meer dan 7500 verkeersbewegingen.

Het onderhavige project is van veel geringer omvang (35 woningen) zodat duidelijk is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.8 Waterhuishouding

Inleiding

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets. Er wordt gewerkt op basis van documenten die zijn vastgelegd met instemming van het Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant (Gemeentelijk rioleringsplan).

Beleid waterschap en provincie

Waterschap De Dommel heeft het Waterbeheersplan 2010-2015 “Krachtig water” vastgesteld. Hierin zijn de activiteiten en doelstellingen van het Waterschap opgenomen. De provincie Noord-Brabant heeft het Provinciaal Waterplan (2010-2015) vastgesteld.

De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. De hoofdlijnen voor het waterbeleid van De Dommel zijn beschreven in het waterbeheerplan ‘Krachtig Water’, dat is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In dit waterplan zijn de hoofdlijnen voor het beleid voor de periode 2010-2015 beschreven. Hierbij wordt met behulp van een aantal thema’s gestreefd naar droge voeten, voldoende en schoon water om zo bij te dragen aan leefomgeving waarin mensen graag wonen, werken en recreëren met goede condities voor ondernemers. Het centrale uitgangspunt hierbij is het principe ‘Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen’, waarbij de geohydrologische situatie als gevolg van de ontwikkelingen niet mag verslechteren.

Inbreidingsplan

De planlocatie wordt omsloten door de Paardenstraat in het noorden, de Bloemenstraat in het oosten en in het zuiden en westen door de achterkant van de percelen aan de Pastoor Bijnenstraat. De planlocatie beslaat circa 1 hectare. In 2004 bestond het inbreidingsplan uit 39 woningen. In 2004 is voor de locatie, als onderdeel van een groter inbreidingsplan, door Tauw een ‘Rioleringsplan inbreidingsplan Bloemenstraat te Hilvarenbeek’ (R001-4319132PAK-D01-E) opgesteld, zie onderdeel D.1.

Door sterke veranderingen op de woningmarkt na 2004 is tot een nieuwe invulling van het plangebied gekomen. In de nieuwe situatie zal er een klein appartementencomplex met 12 appartementen, 5 geschakelde woningen, 17 seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning gerealiseerd worden.

De nieuwe invulling van het plangebied is door Tauw getekend in het Schetsontwerp Berging tbv waterschap (projectnummer 4826578), zie onderdeel D.1. Dit naar aanleiding van de verandering van het inbreidingsplan. De memo van het overleg op 10 november 2011 tussen waterschap De Dommel en de gemeente Hilvarenbeek is hierbij als uitgangspunt aangehouden, zie onderdeel D.1.

Infiltratie- en bergingsvoorziening

In het kader van het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' zijn de verhardingssituaties in de oorspronkelijke situatie en de beoogde situatie in 2004 en 2012 bekeken. Deze zijn in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1 Verhardingssituaties

Verhard	oppervlak	Rioolstelsel
Oorspronkelijke situatie	5.240	Gemengd rioolstelsel
Beoogde situatie in 2004	7.575	Gescheiden rioolstelsel
Beoogde situatie in 2012	7.582	Gescheiden rioolstelsel

Doordat het verschil in verhardingssituatie nihil is, gaat het waterschap (volgens Tauw) akkoord met de situatie als berekend in het rioleringsplan van 2004.

Tauw heeft in haar rioleringsplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een infiltratiecapaciteit van de ondergrond van 2,0 m/dag;
- een maximale grondwaterstand van 0,80 m- maaiveld;
- een minimale diameter voor het dwa-riool van Ø 250 mm;
- een overschrijdingsfrequentie van het infiltratiesysteem van 1 keer per 2 jaar;
- de hydraulische afvoercapaciteit van het infiltratiesysteem is bepaald met behulp van de maatgevende bui van 60 l/sec/ha.

Op vrijdag 20 januari 2012 is contact geweest met de heer ing. S. Haegemans, van Tauw, over de gekozen oplossingsrichting en aangenomen GHG. Er is gekozen om ondergronds te infiltreren om dat voor een bovengrondse berging te weinig plaats is in het plan. De GHG is aangenomen en naar verwachting juist, omdat er in september een infiltratieonderzoek uitgevoerd is waaruit bleek dat de infiltratie goed was en omdat Tauw ervaring heeft met de aanleg van infiltratievoorzieningen in Hilvarenbeek.

In het rioleringsplan was 128 m³ berging in watershells en 41 m³ berging in RWA-riolering voorzien. Het aanleggen van de berging- en infiltratievoorziening is in twee fases ingedeeld, zie tabel 2.

Tabel 2 Hoeveelheid berging

	Totaal (m ³)	Fase I (m ³)	Fase II (m ³)
Infiltratievoorziening	128	66,5	61,5
RWA-riolering	41	11	30

Fase I, met een totale berging van 77,5 m³ is inmiddels gerealiseerd.

In het nieuwe plan is veel meer plaats voor 'groen' gereserveerd. Door Tauw wordt geadviseerd om, in fase II, zoveel mogelijk berging met Wavin infiltratiekratten in de voor- of achtertuin, te realiseren en de woningen hier rechtstreeks op aan te sluiten.

Een klein deel berging zal nodig zijn voor het afkoppelen van de nieuwe wegverharding, dit kan ofwel in watershells onder de parkeervakken ofwel in infiltratiekratten in de groenstroken. Deze keuze is afhankelijk van het gebruik van het te realiseren groen. Wanneer er een garantie is dat er nooit grote tenten voor activiteiten en vrachtwagens op de locatie komen of dusdanig zware objecten is het mogelijk om infiltratiekratten in het groen aan te leggen. Wanneer deze garantie er niet is wordt geadviseerd om watershells onder de parkeerplaatsen te plaatsen. Gelet op het feit dat de gemeente Hilvarenbeek de vereiste garantie niet kan afgeven, zal de berging ten behoeve van de nieuwe wegverharding worden gesitueerd in watershells in aansluiting op de reeds gerealiseerde watershells achter de woningen aan de Bloemenstraat. (zie tekening onderdeel D.1.)

4.9 M.E.R.-beoordeling

Voor wat betreft het bouwen van woningen hoeft pas bij de bouw van meer dan 2000 woningen binnen de bebouwde kom in bepaalde gevallen een m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Aangezien hier de bouw van 35 woningen mogelijk wordt gemaakt hoeft er voor dit plan geen m.e.r. beoordeling uitgevoerd te worden.

5. Juridische aspecten

5.1 Algemene opzet

Het onderhavig bestemmingsplan is vervat in een eenvoudige juridische regeling, waarbij gebruik is gemaakt van zo min mogelijk bestemmingen. Met deze opzet wordt in sterke mate aangesloten bij de bestaande gemeentelijke systematiek en de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wro/Bro.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de ontwikkelingsschetsen. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

5.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, “begrippen”, worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van 39 meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de “wijze van meten” worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Artikel 3 Groen

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken, water, beeldbepalende bomen en in- en uitritten. Daarnaast mogen binnen de bestemming groen fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen opgericht worden. Op de gronden mogen enkel gebouwen van geringe omvang worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals een trafo. De beperking in omvang blijkt uit de bouwregels.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

In het gebied zijn een aantal wegen geprojecteerd die zowel een ontsluitingsfunctie hebben als te kenmerken zijn als wegen voor bestemmingsverkeer. Niet alleen wegen hebben deze bestemming, ook andere openbare gronden die in eerste instantie een verblijfsfunctie hebben, zijn onder deze bestemming ondergebracht. Op de gronden mogen enkel gebouwen van geringe omvang worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals een trafo. De beperking in omvang blijkt uit de bouwregels.

Artikel 5 Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan die gronden waarop ingevolge dit bestemmingsplan direct woningen kunnen worden gebouwd. Daarbij is in de regels en op de verbeelding onderscheid gemaakt in een viertal typologieën die met aanduidingen op de verbeelding nader zijn aangegeven:

- aaneengebouwd: op gronden met deze aanduiding mogen aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- twee-aaneen: op gronden met deze aanduiding mogen twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- specifieke bouwaanduiding – geschakeld: op gronden met deze aanduiding mogen geschakelde woningen worden gebouwd;
- specifieke bouwaanduiding – patiowoning: op gronden met deze aanduiding mogen patiowoningen worden gebouwd;
- vrijstaand: op gronden met deze aanduiding mogen vrijstaande woningen worden gebouwd.

In de regels is onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen is bepaald dat deze in de op de verbeelding aangegeven bouwgrens/voorgevellijn moeten worden gebouwd, danwel op maximaal 2 meter afstand daarvan. Er geldt dat de hoofdgebouwen maximaal 13 meter diep mogen worden. De maximale goot- en bouwhoogte is eveneens op de verbeelding aangegeven.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat deze uitsluitend op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Voor alle woningtypen geldt hierbij dat het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% bedraagt van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf; dit tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven. Naast woningen met bijgebouwen worden erven en tuinen en aan huis verbonden beroepen toegestaan. Onder een aan huis verbonden beroep wordt in dit bestemmingsplan verstaan: “een beroep, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijgehorende bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt”. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om tevens aan huis verbonden bedrijven toe te staan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het de veiligstelling en de bescherming van aanwezige archeologische waarden. Binnen deze gronden geldt een aanlegvergunningstelsel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4. Bro).

Artikel 8 Algemene bouwregels

Dit artikel omvat algemene regels ten aanzien van het bouwen, hoogtes, bestaande oppervlakten etc. Enkele regels omtrent vergunningsvrij bouwen en ondergeschikte bouwdelen zijn hierin opgenomen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Bij de formulering van de gebruiksbepalingen is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

De afwijkingsregels geven aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit mee. Deze regels mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels middels omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan. Dit betekent dat niet twee keer afgeweken kan worden van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouw mogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Deze regels geven aan voor welke aspecten burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen kunnen aanbrengen. Hierbij kan gedacht worden aan aspecten zoals onder andere verschuiving van bestemmingsgrenzen en verruiming van de bouwvlakken etc.

Artikel 12 Algemene procedureregels

In dit artikel worden de algemene procedureregels ten aanzien van het afwijken middels een omgevingsvergunning uiteengezet.

Artikel 13 Overige regels

In de overige regels is een regeling opgenomen dat daar waar op de verbeelding aan gronden meerdere dubbelbestemmingen zijn gegeven, de regels bij deze dubbelbestemmingen naast elkaar gelden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsregels

Dit artikel heeft betrekking op bestaande legale situaties (bestaande bouwwerken en bestaand gebruik) die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

Artikel 15 Slotbepalingen

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als “Regels van het bestemmingsplan Paardenstraat/ Bloemenstraat, Hilvarenbeek”.

6. Economische Uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wro is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ('anderszins verzekerd');
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

'Anderszins verzekerd' betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Daarvan is sprake als: De gemeente eigenaar is van de grond. In dat geval dekt de gemeente de kosten via de gronduitgifteprijs. (In beginsel) er op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de gemeente kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij. In zo'n geval is voor die gronden voldaan aan het criterium 'anderszins verzekerd', ongeacht de hoogte van de afgesproken bijdrage.

De bouw van de 35 woningen is een particulier initiatief. Door de initiatiefnemer is een plan-schaderisico-analyse opgesteld, welke door de gemeente akkoord is bevonden. Daarnaast zal door de gemeente een anterieure overeenkomst opgesteld worden. Deze wordt getekend door de initiatiefnemer en de gemeente.

7. Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

7.2 Bekendmaking ex artikel 1.3.1 Bro

De kennisgeving van het voornemen van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan Paardenstraat-Bloemenstraat voor te gaan bereiden is gepubliceerd in de Hilverbode d.d. 18 maart 2010

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
2. Waterschap De Dommel
3. VROM inspectie Zuid

De overlegreacties zijn hieronder samengevat en beantwoord. De volledige reactie van het waterschap is opgenomen in onderdeel D. van deze onderbouwing.

Tabel vooroverleg bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
<i>1. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch</i>	
a. Het plan 'Paardenstraat/Bloemenstraat te Hilvarenbeek' geeft de Provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	a. Het plan hoeft naar aanleiding van de reactie van de Provincie niet aangepast te worden.

Tabel vooroverleg bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel	
a. Op 10 november 2011 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het Waterschap. Tijdens dit overleg zijn een aantal uitgangspunten ten aanzien van de omgang met hemelwater besproken. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in bijlage 1 van de brief van het Waterschap. Het Waterschap verzoekt de gemeente de gegevens uit deze bijlage te verwerken in paragraaf 4.8 van het bestemmingsplan. b. Het Waterschap verzoekt om te onderzoeken hoeveel waterberging er al is aangelegd achter de woningen Bloemenstraat en hoeveel er nog moet worden aangelegd. Er moeten tekeningen van het gerealiseerde en nog te realiseren IT-riool en de infiltratievoorziening aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. c. In de waterparagraaf moet worden opgenomen dat het Waterschap nog wordt betrokken bij de verdere uitwerking van de voorzieningen en riolering binnen dit plangebied.	a. De gegevens uit de bijlage zullen verwerkt worden in paragraaf 4.8 van het bestemmingsplan. b. Er wordt uitgezocht hoeveel waterberging er al is aangelegd en hoeveel er nog aangelegd moet worden. De tekeningen van het gerealiseerde en nog te realiseren IT-riool en de infiltratievoorziening zullen aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. c. In de waterparagraaf zal worden opgenomen dat het Waterschap betrokken wordt bij de verdere uitwerking van de voorzieningen en riolering binnen dit plangebied.
3. VROM-Inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag	
a. Het plan 'Paardenstraat/Bloemenstraat te Hilvarenbeek' geeft de VROM-inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	a. Het plan hoeft naar aanleiding van de reactie van de VROM-inspectie niet aangepast te worden.

7.3 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor een termijn van vier weken ter inzage gelegd. In de Hilverbode is dit openbaar bekend gemaakt met vermelding van de mogelijkheid om gedurende deze periode reacties bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Ook de inspraakreacties zijn hierna samengevat en beantwoord. De volledige inspraakreacties zijn weergegeven in onderdeel D. van deze onderbouwing.

Inspraakreacties bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
1. Familie Van Stokkom, Paardenstraat 30, 5081 CH Hilvarenbeek (ontvangen 28 oktober 2011)	
a. Veel bewoners van de Paardenstraat, en hun bezoek, maken gebruik van de parkeerplaatsen op het Boerenbondterrein. Na de realisatie van het nieuwe plan is dit niet meer mogelijk. Hierdoor zullen auto's op de weg geparkeerd worden. De verkeerssituatie in de Paardenstraat zal dan hetzelfde worden als die in de Wouwerstraat, deze laatstgenoemde straat is vaak onbegaanbaar en gevaarlijk. De verkeerssituatie in de Paardenstraat wordt vooral gevaarlijk gezien het vele verkeer dat door deze straat komt en de busroute die door deze straat loopt.	a. De parkeerplaatsen op het Boerenbondterrein zullen inderdaad niet blijven bestaan in het nieuwe plan. Er zullen wel veel meer nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd, dit is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte van de bewoners en hun bezoek. Voor de bewoners aan de Paardenstraat blijven de twee huidige parkeerplaatsen parallel aan de Paardenstraat bestaan. Om de hoek in de Bloemenstraat worden voor het nieuwe appartementencomplex ook nog 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tevens kunnen bewoners uit de Paardenstraat gebruik blijven maken van het parkeerterreintje naast de brandweerkazerne (hoek Bloemenstraat) en de bestaande parkeerplaatsen parallel aan de Varkensmarkt. Er blijven dus voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig voor de bewoners van de Paardenstraat. Het zal wel zo zijn dat een aantal bewoners iets verder moet lopen dan op dit moment het geval is.
De inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.	

Inspraakreacties bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
2. De heer en mevrouw Van de Ven, Paardenstraat 34, 5081 CH Hilvarenbeek (mondelinge zienswijze van 8 november 2011)	
a. De heer en mevrouw Van de Ven willen het uitzicht vanuit hun keukenraam behouden. Op dit moment hebben zij vrij uitzicht tot aan de brandweerkazerne, straks kijken ze tegen een gevel van een woning aan. Zij vragen zich af of het mogelijk is om de nieuwe garage en woning te spiegelen, op deze manier houden zij iets meer uitzicht. b. Als het kan willen zij de nieuwe garage ook nog wat verder naar de achterzijde van het perceel verschoven zien.	a. In overleg met de woningstichting is besloten om naast het perceel Paardenstraat 34 eerst de garage te situeren en daarnaast het woonhuis, zie tekening in bijlage A. Op deze manier behouden de heer en mevrouw Van de Ven meer uitzicht op de Paardenstraat vanuit hun keukenraam. b. De garage zal nog wat verder naar achter worden geplaatst. In de tekening in bijlage B is de garage nog een halve meter verder naar achter geschoven.
Aanvullende reacties na de mondelinge toelichting.	
c. Is het mogelijk dat de nieuwe garage gelijk aan die van Paardenstraat 34 komt te staan? d. De heer en mevrouw Van de Ven wijzen op de inspraakreactie van familie Van Stokkom en geven aan hierachter te staan.	c. Aangezien het volledige woonprogramma van de nieuwe woning op de begane grond gesitueerd moet kunnen worden is het noodzakelijk dat de garage direct in contact kan blijven staan met de woonkamer. Wanneer de garage te ver naar de achterzijde van het perceel geschoven wordt is dit niet meer mogelijk. d. Zie gemeentestandpunt bij 1a.
De inspraakreactie is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.	
3. J.H. Damen, Pastoor van Beijnenstraat 18, 5081 AP Hilvarenbeek (ontvangen 14 november 2011)	
a. Door het nieuwe plan krijgt de heer Damen te maken met twee directe achterburen, waar hij op dit moment op een weiland uitkijkt. Hierdoor verliezen de heer Damen en zijn vrouw een deel van hun privacy.	a. Wanneer er, door bijvoorbeeld verlies van privacy, een waardevermindering van de woning plaatsvindt dan kent de Wet ruimtelijke ordening een regeling die tegemoetkomt aan de geleden schade. Deze zogenoemde planschadeclaim kan pas ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Inspraakreacties bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
b. Door de woningstichting is aangegeven dat de bestaande heg aan de achterzijde van het perceel vervangen wordt door een stenen muur, waar de bewoners inspraak over zullen krijgen. De heer Damen wil niet opdraaien voor de kosten van deze nieuwe erfafscheiding. c. Tijdens de mondelinge toelichting van de inspraakreactie is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.	b. De nieuwe erfafscheiding zal inderdaad in overleg met de bewoners uitgezocht en geplaatst worden. De kosten voor de nieuwe erfafscheiding zijn voor rekening van de woningstichting. c. De inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.
4. De heer M. Berger en mevrouw A.M. van Helfteren, Jachtlust 7, 5081 AT Hilvarenbeek (ontvangen 9 november 2011)	
a. De heer Berger en mevrouw Van Helfteren hebben vooral bezwaar tegen het doortrekken van Jachtlust naar het nieuwe plangebied. Zij vragen zich af hoe het parkeren in de nieuwe situatie wordt opgelost. b. In het nieuwe bestemmingsplan ontbreekt het verschil tussen het nieuwe plan en het oude plan. Kan er een kaart van het oude plan en een toelichting op welke punten de plannen afwijken worden opgenomen?	a. In Jachtlust zullen vier parkeerplaatsen worden gerealiseerd in plaats van de huidige drie. Daarnaast zal er nog ruimte worden gecreëerd voor een containeropstelplaats. Naast de woning van Jachtlust 9 zullen in het nieuwe plangebied nog zes nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd. Gezien de bezwaren van een aantal bewoners van Jachtlust hebben wij een aantal parkeerplaatsen verplaatst zodat voldoende parkeerplaatsen vlakbij de woningen van Jachtlust gesitueerd zijn (zie bijlage C). b. Er zal een kaart van het oude plan worden opgenomen. Tevens zal er een toelichting worden bijgevoegd op welke punten het nieuwe plan afwijkt van het oude plan.

Inpraakreacties bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
c. In paragraaf 2.1 wordt het volgende beschreven 'Aan de zijde Pastoor van Beijnenstraat voert een doodlopend straatje (Jachtlust) naar de kern van het bouwblok'. Deze informatie is summier en onjuist. Jachtlust is een doodlopende, zeer smalle straat, puur en alleen ter ontsluiting van de seniorenwoningen en enkele garageboxen in deze straat. Daarbij voert Jachtlust niet naar een bouwblok, maar naar de loodsen en schutting van de Boerenbond. Het karakter van Jachtlust wordt door het nieuwe plan aangetast. Hier is niks over terug te vinden in de beschrijving. d. In paragraaf 2.1 wordt het perceel naast de loods van de heer De Bruijn aangeduid als 'braakliggend terrein'. Dit klopt niet, dit is al 25 jaar een weiland. e. Ook in paragraaf 2.1 wordt de Bloemenstraat zeer onderschat. Deze straat is niet ondergeschikt, maar maakt deel uit van de doorgaande wegenstructuur. Het verblijfskarakter is hier niet aanwezig. f. Het beeld ontstaat dat de opsteller van het plan nooit in het plangebied is geweest en zich niet kan inleven in de daar aanwezige situatie.	c. Jachtlust is een doodlopend straatje dat voert naar de kern van het te bebouwen gebied, dit zal worden aangepast in het plan. d. In het plan zal worden opgenomen dat het braakliggend terrein een paardenwei-tje betreft. e. In het verkeersveiligheidsplan uit 2000 is de Bloemenstraat opgenomen als doorgaande weg. Op dit moment wordt er een nieuw verkeersveiligheidsplan opgesteld waaruit moet blijken wat de toekomstige functie van de Bloemenstraat wordt. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. f. Hier is absoluut geen sprake van. Bij elk plan dat wordt opgesteld worden de omgeving, het bestaande plangebied en andere aandachtspunten meegenomen in de nieuwe planvorming.

Inspraakreacties bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
<i>Ingekomen reacties</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
g. Jachtlust wordt in het nieuwe plan opgeschaald van een kleine doodlopende straat naar een doorgaande route en eventueel (sluip)route naar de supermarkt Aldi.	g. Jachtlust wordt in het nieuwe plan inderdaad opgeschaald ten opzichte van de huidige situatie. Na overleg met bewoners, initiatiefnemer en gemeente is besloten om de nieuwe route van de Pastoor van Beijnenstraat naar Jachtlust éénrichtingsverkeer te maken. Op deze manier wordt (sluip)verkeer naar de Aldi voorkomen. Het kan echter niet worden voorkomen dat de nieuwe route alleen gebruikt zal worden door de bewoners van het gebied.
h. De parkeerplaatsen achter de woningen aan de Bloemenstraat zijn niet openbaar toegankelijk (ook niet voor bezoekers). Om deze parkeerplaatsen te bereiken is een pasje nodig. Dit is dus geen goede parkeeroplossing.	h. Een groot deel van de nieuwe bewoners van het plangebied zal ook een pasje krijgen van de poort naar het parkeerterrein en kunnen hun auto dus parkeren op dit terrein. De bewoners kunnen de poort openen voor hun bezoek, zodat het bezoek ook kan parkeren op dit terrein. Dit hoeft natuurlijk niet. De bewoners en hun bezoek mogen ook elders in het gebied parkeren. Ook al zijn een aantal parkeerplaatsen gesitueerd op privéterrein, er zijn meer dan voldoende parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig.
i. Op dit moment is de kruising Jachtlust, Pastoor van Beijnenstraat en Varkensmarkt een knelpunt. Dit leidt tot gevaarlijke situaties. Bij het opstellen van het plan is hier duidelijk niet naar gekeken.	i. In het nieuwe plan zal het verkeer op de genoemde kruising nauwelijks toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Per uur zullen er maar een paar auto's meer deze kruising passeren. Dit bestemmingsplan heeft dan ook nauwelijks invloed op het genoemde kruispunt.

Inspraakreacties bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
Aanvullende reacties na de mondelinge toelichting.	
j. De heer Berger en mevrouw Van Helfteren vragen zich af of Jachtlust afgesloten kan blijven, door bijvoorbeeld een paaltje. k. Er zijn op dit moment te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd in het nieuwe plan. l. De heer Berger en mevrouw Van Helfteren geven aan dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen willen zien dat de parkeerplaatsen achter de woningen van de Bloemenstraat niet openbaar zijn. m. De heer Berger en mevrouw Van Helfteren willen dat eventuele verkeers- en parkeeroplossingen in de inspraaktabel komen vast te liggen.	j. Aangezien een keerpunt een verkeersonveiligere situatie is dan een doorgaande weg, heeft een doorgaande wegenstructuur onze voorkeur. Aangezien de Paardenstraat een belangrijke doorgaande weg is zal hier zo min mogelijk extra verkeer de straat mogen verlaten en weer oprijden. Vandaar dat gekozen wordt voor een doorgaande verkeersstructuur via Jachtlust. k. Zie gemeentestandpunt 4a en 4h. l. Dit zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. m. Dit is verwoord in gemeentestandpunten 4a en 4h.
De inspraakreactie is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.	
5. W.C. Maas en H.J. Maas-Verduijn, Jachtlust 9, 5081 AT Hilvarenbeek (ontvangen 10 november 2011)	
a. De heer en mevrouw Maas hebben vooral bezwaar tegen het doortrekken van Jachtlust naar het nieuwe plangebied. De rijbaan van Jachtlust is maar 4,15 meter breed en daarom ongeschikt om te worden gebruikt als doorgaande route. b. De veiligheid komt in gevaar omdat de kruisingen Pastoor van Beijnenstraat, Platte Beek en Jachtlust regelmatig verstopt raken.	a. Na overleg met bewoners, initiatiefnemer en gemeente is besloten om de nieuwe route van de Pastoor van Beijnenstraat naar Jachtlust éénrichtingsverkeer te maken. Door de breedte van de straat Jachtlust (ruim 4,5 meter) is deze straat beter geschikt voor éénrichtingsverkeer dan voor verkeer in twee richtingen. b. Zie gemeentestandpunt 4i.

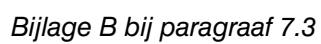
Inspraakreacties bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
c. Op dit moment ontstaan er regelmatig parkeerproblemen voor de bewoners van Jachtlust. Veel auto's worden daarom in de verkeerslus voor Jachtlust 7 en 9 geparkeerd.	c. Zie gemeentestandpunt 4a.
Tijdens de mondelinge toelichting van de inspraakreactie is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij onderdeel D. van deze onderbouwing gevoegd.	
De inspraakreactie is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.	
6. Familie Bruurs, Paardenstraat 55, 5081 CG Hilvarenbeek (ontvangen 10 november 2011)	
a. De te bouwen blokken zijn te massaal, er ontbreken dorpse kenmerken. De nokhoogtes in de Paardenstraat/Bloemenstraat zijn ca. 6 meter en de goothoogtes ca. 3 meter. Vanaf de Doelenstraat hebben de woningen in de Paardenstraat maximaal 1,5 bouwlaag. Twee bouwlaagen voor woningen in de Paardenstraat is dan ook te veel. De maat van het bouwblok op de hoek van de Paardenstraat/Bloemenstraat staat niet in verhouding tot de rest van de woningen in de genoemde straten. De bouwmaterialen en architectuur moeten aansluiten bij de huidige woningen.	a. De hoogtes die zijn opgenomen in het nieuwe plan wijken niet af van het nu geldende bestemmingsplan. De massa is wel enorm afgenomen. In plaats van een grootschalig appartementencomplex is nu een klein complex van maximaal 10 meter hoog gepland. Dit complex ligt ook verder van de straat af dan in het geldende plan is toegestaan. Verder zijn er in de Paardenstraat een aantal geschakelde woningen gepland. Dit is minder massaal dan het huidige plan toelaat en past beter in het straatbeeld van de Paardenstraat. In de Paardenstraat zijn, vanaf de Varkensmarkt tot aan de Bloemenstraat, inderdaad veelal woningen van 1 laag met kap te vinden. Dit wil niet zeggen dat in het straatbeeld geen hogere woningen zouden passen. In de rest van de Paardenstraat zijn veel woningen gerealiseerd die hoger zijn dan 10 meter. De bouwmaterialen en architectuur zullen in een later stadium getoetst worden door de welstandscommissie.

Inspraakreacties bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
b. Door op de hoek van de Paardenstraat/ Bloemenstraat een hoog gebouw neer te zetten wordt het zicht weggenomen. Hierdoor wordt de verkeerssituatie onveilig. c. Familie Bruurs vreest inkijk en parkeerproblemen door te veel woningen voor de beschikbare ruimte. d. Familie Bruurs wil niet dat er schade wordt veroorzaakt door de bouw. e. Familie Bruurs wil meer groen in de Paardenstraat om het hemelwater weg te laten lopen. Het huidige rioolsysteem kan de wateroverlast niet aan.	b. Door het nieuwe gebouw zal er inderdaad minder overzicht zijn dan op dit moment het geval is. Maar het gebouw ligt ver genoeg van de straat om voldoende overzicht te behouden. c. Zie gemeentestandpunt 3a en 1a. d. De gemeente en de initiatiefnemer willen uiteraard ook niet dat er schade wordt veroorzaakt door de bouw. Zij zullen er dan ook alles aan doen om dit te voorkomen. Het is op dit moment ook niet de verwachting dat er ergens schade zal ontstaan door de nieuwbouw, mocht dit wel het geval zijn dan kan deze schade uiteraard worden verhaald. e. Op dit moment is in het plangebied voldoende groen en onbebouwd terrein opgenomen om het hemelwater weg te laten lopen. Daarnaast is een rioleeringsplan en een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt welke maatregelen getroffen moeten worden om voldoende water op te kunnen vangen in het plangebied, hier zal natuurlijk aan worden voldaan.
De inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.	
7. Familie Bruurs, Paardenstraat 57, 5081 CG Hilvarenbeek (ontvangen 10 november 2011)	
a. Zie inspraakreactie 6a t/m 6f.	a. Zie gemeentestandpunt 6a t/m 6f.
De inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.	
8. Familie Bruurs, Paardenstraat 55 en 57, 5081 CG Hilvarenbeek (ontvangen 10 november 2011)	
a. Zie inspraakreactie 6a t/m 6f.	a. Zie gemeentestandpunt 6a t/m 6f.
De inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.	
9. Familie Bruurs, Paardenstraat 55 en 57, 5081 CG Hilvarenbeek (ontvangen 11 november 2011)	
a. Zie inspraakreactie 6a t/m 6f.	a. Zie gemeentestandpunt 6a t/m 6f.
De inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.	
10.E. Maes, Paardenstraat 59, 5081 CG Hilvarenbeek (ontvangen 9 november 2011)	

Inspraakreacties bestemmingsplan paardenstraat/bloemenstraat te hilvarenbeek	
Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
a. De geplande bouwmassa is te groot-schalig en past niet in het straatbeeld van de Paardenstraat. De geplande bouwruimte is buitensporig in het straatbeeld en doet afbreuk aan het dorpse karakter van Hilvarenbeek. De geplande bouwhoogtes passen niet in het straatbeeld van de Paardenstraat en Bloemenstraat. De hoogtes wijken af van de bestaande woningen. b. De geplande bouwmassa op de hoek van de Paardenstraat/Bloemenstraat schaadt de veiligheidssituatie van het verkeer op de T-splitsing door het ontnemen van voldoende zicht voor de verkeersdeelnemers. c. De geplande bouwhoogte schaadt de bezonning van de woning Paardenstraat 59. Daarbij bevordert de geplande bouwmassa de inkijk op alle woningen rondom het plangebied, dit schaadt de privacy. d. Het nieuwe plan draagt bij aan parkeeroverlast. Het aantal parkeerplaatsen dat per woning berekend is zal onvoldoende zijn, onder andere omdat er geen rekening wordt gehouden met de parkeeroverlast van het café in de Bloemenstraat.	a. Zie gemeentestandpunt 6a. b. Zie gemeentestandpunt 6c. c. Zie gemeentestandpunt 3a. d. Zie gemeentestandpunt 1a.
<i>De inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>	



Bijlage A bij paragraaf 7,3





Bijlage C bij paragraaf 7.3

Het ontwerpbestemmingsplan 'Paardenstraat/Bloemenstraat te Hilvarenbeek' heeft in de periode van 9 maart 2012 tot en met 19 april 2012 ter inzage gelegen.

Hieronder is aan de linkerzijde een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen.

Aan de rechterkant is het standpunt van de gemeente weergegeven.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
1. W.C. Maas en H.J. Maas-Verduijn, Jachtlust 9, 5081 AT Hilvarenbeek (ontvangen 11 april 2012)	
a) In het bestemmingsplan wordt niet uitgegaan van de geschetste situatie uit bijlage C van de inspraaktabel.	a) Afbeeldingen 4 en 5 in de toelichting zullen aangepast worden aan de parkeerschets uit bijlage C van de inspraaktabel. Verder zal in paragraaf 2.2, onder 'verkeer en parkeren' de tekst nog aangevuld worden met een verwijzing naar de parkeerplaatsen in het verlengde van Jachtlust en de overige nieuwe parkeerplaatsen in het plan.
b) Er wordt niet aangegeven op welke grond het nieuwe bestemmingsplan afwijkt van het nu geldende bestemmingsplan. Er is wel een uitsnede van de plankaart opgenomen, maar geen bijbehorende toelichting.	b) In paragraaf 1.3 van de toelichting wordt aangegeven op welke punten het nieuwe bestemmingsplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Er zal nog een aanvulling plaatsvinden over de veranderingen van de bebouwing op het binnenterrein.
c) Er ontbreekt een paragraaf in het bestemmingsplan waar wordt verwezen naar de mogelijkheid en wijze van het indienen van een planschadeverzoek.	c) In de Wet ruimtelijke ordening is de planschaderegeling opgenomen. Het is niet verplicht om naar deze regeling te verwijzen in het bestemmingsplan. Het is zelfs gebruikelijk om dit niet te doen aangezien een bestemmingsplan langer rechtsgeldig kan zijn dan een wetsbepaling. Hierdoor zou de regeling in het bestemmingsplan de wet op termijn kunnen gaan tegenspreken.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
d) Op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen in het bestemmingsplan geen persoonsgegevens van indieners van inspraakreacties worden opgenomen. e) In paragraaf 2.1 klopt de omschrijving 'aan de zijde van de Pastoor van Beijnenstraat voert een doodlopend straatje (Jachtlust) naar de kern van het te bebouwen gebied' niet. Dit moet zijn dat Jachtlust een doodlopend smal straatje is, dat er alleen ligt ter ontsluiting van de seniorenwoningen en enkele garageboxen aan deze straat. Bovendien voert deze straat niet naar de kern van het te bebouwen gebied.	d) Op basis van een uitspraak van de Raad van State (200909641/1/R1 van 20 oktober 2010) blijkt dat een inspraak- of zienswijzennota niet geanonimiseerd hoeft te worden. In de Algemene wet bestuursrecht, noch in enig ander wettelijk voorschrift valt een bepaling aan te wijzen op grond waarvan de gemeente gehouden is om een zienswijze of inspraakreactie in een inspraak- of zienswijzennota te anonimiseren. Een zienswijzennota maakt onderdeel uit van een raadsbesluit dat altijd digitaal en op papier te raadplegen is. Daarnaast heeft het in verband met de leesbaarheid van een inspraak- of zienswijzennota onze voorkeur om met specifieke adresgegevens te werken. e) De genoemde omschrijving geeft het straattype op een juiste manier weer. Daarnaast voert Jachtlust in de nieuwe situatie naar de kern van het te bebouwen gebied.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
f) Het aantal parkeerplaatsen in Jachtlust wordt volgens het plan uitgebreid met 1, dit betekent 4 parkeerplaatsen voor 5 woningen. Dit is onder de norm die gehanteerd wordt in het voorliggend bestemmingsplan. g) Het karakter en de verkeersveiligheid in en in de nabije buurt van Jachtlust wordt zwaar aangetast. In de structuurvisie van Hilvarenbeek is onder het kopje 'mobiliteit' opgenomen dat nieuwe initiatieven niet mogen leiden tot het verplaatsen van knelpunten. De heer en mevrouw Maas hebben bezwaar tegen het feit dat Jachtlust wordt doorgetrokken. De kruisingen Jachtlust - Pastoor van Beijnenstraat - Varkensmarkt vormen in de huidige situatie al een knelpunt. De heer en mevrouw Maas hebben aangegeven geen behoefte te hebben aan een mondelinge toelichting van hun zienswijze.	f) Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen is de gemeente verplicht zich te houden aan de wettelijk gestelde parkeernormen. De wettelijke norm stelt dat er voor het plan Paardenstraat/Bloemenstraat minimaal 84 nieuwe parkeerplaatsen moeten worden aangelegd in het openbaar gebied of op eigen terrein van de toekomstige bewoners. Omdat er op dit moment een tekort aan parkeerplaatsen in Jachtlust wordt ervaren door de bewoners van deze straat is ervoor gekozen om 1 extra parkeerplaats toe te voegen in deze straat en om naast de woning van Jachtlust 9 nog zes nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen waar de huidige bewoners van Jachtlust ook gebruik van kunnen maken. g) In het nieuwe plan zal het verkeer op de genoemde kruising nauwelijks toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Per uur zullen er maar een paar auto's meer deze kruising passeren. Dit bestemmingsplan heeft dan ook nauwelijks invloed op het genoemde kruispunt. De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.
2. De heer M. Berger en mevrouw A.M. van Helfteren, Jachtlust 7, 5081 AT Hilvarenbeek (ontvangen 17 april 2012)	
a) Bij afbeeldingen 4 en 5 wordt een verkeerde voorstelling van de toekomstige situatie gegeven. Deze afbeeldingen moeten aangepast worden op de gebruikte afbeelding uit bijlage C van de inspraaktabel. Op deze manier wordt de juiste situatie weergegeven.	a) Afbeelding 4 en 5 in de toelichting zullen aangepast worden aan de parkeerschets uit bijlage C van de inspraaktabel, zie ook gemeentestandpunt 1a.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
b) In de toelichting ontbreekt een uitputtende onderbouwing op welke punten het nieuwe plan afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Indieners willen graag dat een uitgebreidere onderbouwing van de afwijkingen wordt opgenomen. c) Voor alle ontwikkelingen moet eerst beoordeeld worden of een m.e.r. onderzoek moet worden uitgevoerd. Ook voor het nieuwe plan Paardenstraat Bloemenstraat moet deze beoordeling worden uitgevoerd. Dit ontbreekt in het bestemmingsplan en moet alsnog worden opgenomen. d) In het kader van het vooroverleg ontbreken diverse belangrijke partners zoals Gasunie, brandweer, KPN, Nuon, KvK etc. Hierdoor is geen uitsluitsel of er belangen van deze partners spelen in het plangebied. Het bestemmingsplan moet dus alsnog voorgelegd worden aan de genoemde partners. e) In de toelichting ontbreekt de paragraaf waarin belanghebbenden wordt gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van planschade. Dit moet alsnog worden opgenomen.	b) In paragraaf 1.3 van de toelichting wordt aangegeven op welke punten het nieuwe bestemmingsplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Er zal nog een aanvulling worden opgenomen over de veranderingen van de bebouwing op het binnenterrein. c) Voor wat betreft het bouwen van woningen hoeft pas bij de bouw van meer dan 2000 woningen binnen de bebouwde kom in bepaalde gevallen een m.e.r. beoordeling plaats te vinden. Aangezien hier de bouw van 35 woningen mogelijk wordt gemaakt hoeft er voor dit plan geen m.e.r. beoordeling uitgevoerd te worden. In de toelichting zal nog opgenomen worden waarom er geen m.e.r. beoordeling voor dit bestemmingsplan uitgevoerd hoeft te worden. d) Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende instanties de vaste vooroverlegpartners van de gemeente: het rijk, het waterschap, de provincie en eventueel omliggende gemeenten. Deze partners zijn allemaal benaderd in het kader van het vooroverleg. Alleen de omliggende gemeenten zijn niet benaderd omdat in dit plan geen belangen spelen voor omliggende gemeenten. Wij kijken natuurlijk wel altijd of er kabels en leidingen van telefoon- en elektriciteitsaanbieders en gasleidingen door het gebied lopen, zie ook paragraaf 4.6 van de toelichting. Het overleg met de brandweer wordt wel gevoerd, maar dit is in het kader van de omgevingsvergunning. e) Zie gemeentestandpunt 1c.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
f) In de regels wordt bij besluitvorming van een omgevingsvergunning verwezen naar het college als bevoegd gezag. Dit kan per omgevingsvergunning verschillen en moet dus worden aangepast in de regels. g) In de inspraaknotitie zijn alle namen en adresgegevens van insprekers opgenomen. Omdat deze notitie op internet is gepubliceerd behoren de inspraakreacties ingevolge de Wet bescherming persoonsgegevens anoniem te worden weergegeven. Indiener vraagt om alle digitale bestanden van de inspraaknotitie offline te halen en tevens geven zij geen toestemming tot het publiceren van de NAWgegevens van deze zienswijze. h) In de toelichting wordt gesteld dat voor het gebied Paardenstraat/Bloemenstraat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en dat wordt geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren. Dit moet op basis van een uitspraak van de Raad van State (29 september 2010, 200809200/1/R1 en 9 december 2009, 200801932/1/R1) alsnog gebeuren. Uit deze uitspraak blijkt dat het opnemen van een dubbelbestemming archeologie onderbouwd moet worden.	f) Het gaat hier om het afwijken van het bestemmingsplan of een wijzigingsbevoegdheid. In al deze gevallen is het college bevoegd gezag. Overigens wordt dit door de vaststelling van het bestemmingsplan ook door de raad besloten. g) Zie gemeentestandpunt 1d. h) Zoals in paragraaf 4.1 is te lezen zal het archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd worden zodra de aanwezige bebouwing op het terrein Paardenstraat/Bloemenstraat is gesloopt. Dit hoeft overigens niet te gebeuren voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, maar moet wel uitgevoerd zijn voordat de benodigde omgevingsvergunningen worden verleend. De genoemde uitspraak gaat over een consoliderend bestemmingsplan en is dus niet vergelijkbaar met een plan dat de ontwikkeling van 35 woningen mogelijk maakt. Overigens concludeert de Raad van State in de betreffende uitspraak dat een dubbelbestemming Archeologie ook opgenomen kan worden zonder dat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, mits de dubbelbestemming goed onderbouwd is. In dit geval is wel een archeologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde vormt de onderbouwing van de dubbelbestemming.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
i) Het digitale bestemmingsplan is door een technische fout pas op 11 maart 2012 online beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is van 3 april 2012 tot en met 12 april 2012 een storing geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hierdoor was het plan niet digitaal raadpleegbaar en is het niet voor de volledige 6 weken in te zien geweest. Indieners verzoeken daarom het plan opnieuw voor 6 weken ter inzage te leggen zodat voldaan kan worden aan de wettelijke verplichte termijn van 6 weken. j) Het bestemmingsplan maakt de bouw van een 35-tal woningen mogelijk. De actuele woningbehoefte moet worden aangetoond en de woningbehoefte binnen de planperiode (10 jaar) moet worden aangetoond.	i) Het bestemmingsplan is op 8 maart 2012 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en is op 10 maart 2012 om 1.45 uur ingelezen op de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit betekent dat het plan op 10 maart 2012 was te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan was vanaf 9 maart 2012 tevens te raadplegen op www.hilvarenbeek.nl en in te zien op het gemeentehuis zelf, zoals ook in de publicatie is te lezen. Er is ons niks bekend over een storing bij www.ruimtelijkeplannen.nl, maar wanneer het plan Paardenstraat/Bloemenstraat op een bepaald tijdstip niet goed op te vragen is geweest op de site had men altijd bij de gemeente kunnen informeren naar het plan. Zoals jurisprudentie uit het verleden al heeft bewezen gaat het erom dat een ieder op de hoogte was dat het plan ter inzage lag en gaat het er niet om of het plan ook daadwerkelijk de volle zes weken te raadplegen was. Wat volgens ons overigens wel het geval was. j) In paragraaf 3.3 van de toelichting wordt verwezen naar de woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek. Uit deze woonvisie blijkt de woningbehoefte van Hilvarenbeek. Zoals ook in paragraaf 3.3 te lezen is bestaat er tot 2030 nog behoefte aan circa 1.000 woningen voor de gemeente Hilvarenbeek. Het plan voorziet in huur- en koopwoningen voor voornamelijk senioren. Uit de woonvisie blijkt dat hier nog voldoende behoefte aan is. Overigens maakt het geldende bestemmingsplan 'Centrum Hilvarenbeek, partiële herziening Paardenstraat/Bloemenstraat en omgeving' de bouw van 32 woningen mogelijk. Het gaat hier dus feitelijk om een toevoeging van 3 woningen.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
k) In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per nieuwe woning en een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per rijwoning aan de Bloemenstraat gehanteerd. Voor dit aspect ontbreekt de onderbouwing hoe tot deze parkeernorm is gekomen. l) In Jachtlust maken huidige bewoners nu gebruik van de keerkom om te parkeren. Dit omdat de 3 huidige parkeerplaatsen niet voldoende zijn. Eerder is toegezegd dat buiten het plangebied één parkeerplaats in Jachtlust wordt toegevoegd. Om deze parkeerplaats te realiseren is een kapvergunning voor een bestaande boom nodig. Wanneer m) In paragraaf 1.1 van de toelichting wordt gesproken over de analoge verbeelding. Deze bestaat niet meer sinds de in werking treding van de Wet ruimtelijke ordening. Alles is tegenwoordig digitaal. Het plan moet aangepast worden op de juiste wetgeving. n) In paragraaf 1.1 van de toelichting staat dat bij verhuizing van de Boerenbondwinkel uitsluitend woningen op deze locatie kunnen worden gebouwd. Deze stelligheid is niet onderbouwd.	k) Deze parkeernorm is gebaseerd op de CROW-richtlijn die de gemeente hanteert. Deze richtlijn zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens zal de nadere onderbouwing van de parkeernorm worden opgenomen. l) De gemeente is door de toezegging tijdens de inspraakprocedure de inspanningsverplichting aangegaan om de extra parkeerplaats te realiseren. Wij zullen ons hier dan ook voor in gaan zetten. m) In paragraaf 1.1 van de toelichting wordt gezegd dat het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en een analoge verbeelding. Zoals in artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening is te lezen moet er naast een digitale verbeelding ook een verbeelding op papier worden vastgesteld door de gemeenteraad. n) Het veranderen van de woningmarkt heeft er toe geleid dat het binnengebied van het plangebied een andere invulling heeft gekregen, maar ook de invulling aan de Paardenstraat is veranderd door de veranderingen op de woningmarkt. Er is bijvoorbeeld geen vraag meer naar het aantal appartementen dat in het geldende plan was gepland. Deze onderbouwing blijkt inderdaad niet duidelijk uit de tekst in paragraaf 1.1. Dit zal aangepast worden in het bestemmingsplan.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
o) In paragraaf 2.1, onder 'verkeer en parkeren' wordt het volgende beschreven 'aan de zijde Pastoor van Beijnenstraat voert een doodlopend straatje (Jachtlust) naar de kern van het te bebouwen gebied'. Deze omschrijving is zeer summier en geeft geen juiste weergave van de huidige situatie in Jachtlust. Jachtlust is een doodlopende zeer smalle straat, puur en alleen ter ontsluiting van de seniorenwoningen en enkele garageboxen aan deze straat. Daarnaast voert de straat niet naar de kern van het te bebouwen gebied. p) Naar aanleiding van de inspraakreactie is toegezegd dat éénrichtingsverkeer wordt ingesteld en dat Jachtlust het gebied niet zal ontsluiten. Helaas zien wij hier niets van terug in de planbeschrijving. q) In de structuurvisie van Hilvarenbeek is opgenomen dat nieuwe initiatieven niet mogen leiden tot (verplaatsen van) knelpunten. Door de uitvoering van dit bestemmingsplan ontstaat in Jachtlust een nieuw knelpunt voor mobiliteit. Daarnaast wordt een reeds bestaand knelpunt (kruising Varkensmarkt – Pastoor van Beijnenstraat – Jachtlust) verslechterd. Deze kruising is vanwege de opstelling van de plantenbakken en de stoep zeer onoverzichtelijk en leidt tot gevaarlijke situaties.	o) Zie gemeentestandpunt 1e. p) In paragraaf 2.2 van de toelichting, onder 'verkeer en parkeren' is vermeld dat Jachtlust als éénrichtingsverkeer wordt ingericht. Tevens is vermeld dat de éénrichtingsroute vanaf de Pastoor van Beijnenstraat richting Jachtlust zal lopen. q) Zie gemeentestandpunt 1g.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
r) In het bestemmingsplan ontbreekt de onderbouwing van wat de gevolgen zijn van het doortrekken van Jachtlust naar de Pastoor van Beijnenstraat tegenover de Aldi. Deze supermarkt heeft een grote verkeersaantrekkende werking en met het doortrekken van Jachtlust wordt een nieuwe (sluip)route van en naar deze supermarkt gecreëerd. Indieners verzoecken daarom om een complete onderbouwing of rapportage van de gevolgen hiervan voor de kruising Varkensmarkt – Pastoor van Beijnenstraat – Jachtlust en het eventuele (sluip) verkeer.	r) Jachtlust wordt in het nieuwe plan inderdaad opgeschaald ten opzichte van de huidige situatie. Na overleg met bewoners, initiatiefnemer en gemeente is besloten om de nieuwe route van de Pastoor van Beijnenstraat naar Jachtlust éénrichtingsverkeer te maken. Op deze manier wordt (sluip)verkeer naar de Aldi voorkomen. Er kan echter niet worden gegarandeerd dat de nieuwe route alleen gebruikt zal worden door de bewoners van het gebied. In het nieuwe plan zal het verkeer op de genoemde kruising nauwelijks toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Per uur zullen er maar een paar auto's meer deze kruising passeren. Dit bestemmingsplan heeft dan ook nauwelijks invloed op het genoemde kruispunt. Gezien de geringe toename van het verkeer is het niet noodzakelijk om hier een rapportage voor uit te voeren.
s) De functie van de Bloemenstraat wordt zeer onderschat. De straat is een zeer belangrijk onderdeel van de lokale en doorgaande (hoofd)wegenstructuur in Hilvarenbeek en is dus niet ondergeschikt aan de Paardenstraat en de Diesenseweg. In het verkeersveiligheidsplan 2000 is de Bloemenstraat als doorgaande straat vermeld. Er dient uitgegaan te worden van deze huidige functie van de Bloemenstraat.	s) In het verkeersveiligheidsplan uit 2000 is de Bloemenstraat opgenomen als doorgaande weg. Op dit moment wordt er een nieuw verkeersveiligheidsplan opgesteld waaruit moet blijken wat de toekomstige functie van de Bloemenstraat wordt. Dit is ook vermeld in paragraaf 2.1 van de toelichting.
t) In paragraaf 2.1, onder 'verkeer en parkeren' is de huidige geschetste parkeersituatie achter de woningen van de Bloemenstraat onjuist. Deze parkeervoorziening is niet voor openbaar gebruik en slechts toegankelijk voor de bewoners van deze woningen middels een toegangspasje via de afgesloten doorgang.	t) In paragraaf 2.1, onder 'verkeer en parkeren' is opgenomen dat de woningen aan de Bloemenstraat een eigen parkeervoorziening op eigen terrein hebben aan de achterzijde van de woningen. Hier staat ook bij vermeld dat deze parkeerplaatsen niet openbaar toegankelijk zijn.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
u) In paragraaf 2.2 'Nieuwe situatie, onder ruimtelijk' is opgenomen dat Jachtlust reeds een insteek in het plangebied vormt. Dit is in tegenspraak met de toezegging van de ingediende inspraakreactie. Jachtlust vormt in de nieuwe situatie geen insteek maar een doorgaande weg. Dit is een verandering van het karakter. v) Indieners willen dat de doorgang naar Jachtlust middels een paal in de weg wordt voorkomen. w) In paragraaf 3.2 op pagina's 19, 21 en 29 komen de paginanummers halverwege de tekst terug. x) In paragraaf 3.2 wordt gesteld dat in kernen in het landelijk gebied (waaronder Hilvarenbeek) wordt gebouwd voor eigen woningbehoefte volgens het principe 'migratiesaldo-nul'. Echter ontbreekt wat dit betekent voor het plan. y) In paragraaf 3.2 wordt gesteld dat 'de provincie van gemeenten verwacht dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg'. Onduidelijk is wat deze afspraken inhouden en hoe hier met dit bestemmingsplan op in wordt gespeeld.	u) Het binnengebied van het nieuwe plan blijft voor langzaam verkeer toegankelijk via Jachtlust. Voor gemotoriseerd verkeer is het niet mogelijk om via Jachtlust het plangebied in te rijden. Dit betekent dat Jachtlust voor langzaam verkeer een insteek in het plangebied vormt. Dit is ook opgenomen in paragraaf 2.2 van de toelichting. v) Aangezien een doodlopende weg een verkeersonveiligere situatie is dan een doorgaande weg, heeft een doorgaande wegenstructuur onze voorkeur. Aangezien de Paardenstraat een belangrijke doorgaande weg is zal hier zo min mogelijk extra verkeer de straat mogen verlaten en weer oprijden. Vandaar dat gekozen wordt voor een doorgaande verkeersstructuur via Jachtlust. w) Dit zal worden aangepast. x) Het bouwen voor 'migratiesaldo-nul' betekent dat in kernen zoals Hilvarenbeek alleen gebouwd wordt voor de eigen woningbehoefte, zie pagina 20. Voor dit plan betekent dit dat in het plangebied voorzien wordt in woningen voor de door de gemeente gehanteerde doelgroepen. Dit is ook te lezen bij het kopje 'conclusie provinciaal beleid'. y) Op basis van de bevolkingsprognose en woningbehoefte prognoses maakt de provincie afspraken met de gemeenten in Brabant. Op dit moment geldt voor Hilvarenbeek een aantal van 860 woningen tot en met 2021. Dit aantal mag de gemeente als harde plancapaciteit inzetten. Op 1 januari 2012 had de gemeente 555 woningen als harde plancapaciteit. Er is dus nog voldoende capaciteit om het plan Paardenstraat/Bloemenstraat te realiseren.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
z) Op pagina 27 'duurzaam bouwen' wordt ingegaan op een energieonderzoek. Dit kan in gang worden gezet zodra de gemeente de onderhandelingen aangaat met een woningcorporatie of projectontwikkelaar. Is dit onderzoek gedaan en wat is hier de uitkomst van?	z) Dit onderzoek is niet uitgevoerd. In de tekst staat dat een energieonderzoek een mogelijkheid is om duurzaamheidsmaatregelen voor het plangebied af te spreken. In dit geval is gekozen om vast te houden aan de afspraken die zijn gemaakt in het convenant tussen de woningcorporatie en de gemeente. Dit blijkt ook uit paragraaf 3.3, onder 'duurzaam bouwen'.
aa) In paragraaf 4.1, onder 'cultuurhistorie' worden de straten Paardenstraat en Bloemenstraat benoemd als straten met een redelijk hoge waarde ten aanzien van historische geografie. Hoe is hier mee omgegaan in het kader van de Wet Modernisering monumentenzorg?	aa) Het plangebied maakt geen deel uit van een cultuurhistorisch vlak of een complex van cultuurhistorische waarde zoals bedoeld in de 'verordening ruimte Noord-Brabant 2011'. Ten aanzien van de voorgestane bebouwing aan de Paardenstraat en op de hoek Paardenstraat/Bloemenstraat wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische karakteristiek van de Paardenstraat. Vanuit cultuurhistorisch perspectief is het plan Paardenstraat/Bloemenstraat realiseerbaar. Dit is ook te lezen in paragraaf 4.1 van de toelichting.
bb) In paragraaf 4.2, onder 'vleermuizen' moet zijn opgenomen wat de uitkomst van de veldbezoeken zijn en hoe hier in het bestemmingsplan mee wordt omgegaan. Dit moet nog opgenomen worden in het plan.	bb) Zoals in paragraaf 4.2 is te lezen is uit de ecologische quickscan gebleken dat er geen vleermuizen in het gebied zijn aangetroffen. Omdat niet uitgesloten kan worden dat er wel vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn is aanbevolen om nader onderzoek uit te voeren middels een batdetector. Dit onderzoek dient te bestaan uit twee veldbezoeken in de periode juni - half juni en half augustus - half september. Over een paar weken zal het eerste veldbezoek dus plaatsvinden. De vondst van eventuele vleermuizen heeft overigens geen consequenties voor de realisatie van het plan. Het kan alleen betekenen dat de sloop en eventueel ook de bouw buiten bepaalde seizoenen plaats moet vinden.

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
cc) In artikel 3.2.2 staat dat nutsvoorzieningen tot 15 m ² vergunningsvrij zijn. Waarom is dit dan opgenomen in de regels?	cc) In artikel 3.2.2 staat niet dat nutsvoorzieningen tot 15 m ² vergunningsvrij zijn. Er staat dat nutsvoorzieningen nooit groter dan 15 m ² mogen zijn.
dd) In artikel 3.2.3 is opgenomen dat kunstwerken tot 12 meter hoog mogen worden opgericht. Dit is hoger dan de toegestane woninghoogtes en de hoogte van het nieuwe appartementencomplex. Hier moet een lagere maat opgenomen worden.	dd) In de beleidsuitgangspunten voor de actualiseringsplannen is opgenomen dat kunstuitingen maximaal 12 meter hoog mogen zijn. Alle nieuwe bestemmingsplannen sluiten aan bij de systematiek van de actualiseringsplannen. De praktijk wijst echter uit dat maar zelden van maximale hoogte voor kunstuitingen gebruik wordt gemaakt.
ee) In de bestemming Verkeer- en verblijfsgebied moet opgenomen worden dat het doortrekken van Jachtlust een éénrichtingsweg betreft.	ee) Het is juridisch gezien niet mogelijk om éénrichtingsverkeer op te nemen in de regels. Dit zal na de vaststelling van het bestemmingsplan worden geregeld met een verkeersbesluit. In de toelichting en in de reactie op de inspraakreacties is de gemeente de inspanningsverplichting aangegaan om dit te realiseren.
ff) In artikel 4.2.2 wordt niets geregeld. Deze regeling moet aangepast of verwijderd worden.	ff) Er is bij dit artikel inderdaad wat tekst weggevallen. Hier worden dezelfde bepalingen toegevoegd als in artikel 3.2.2.
gg) In artikel 4.2.3 worden voorzieningen voor verkeersgeleiding tot 10 meter en kunstuitingen tot 12 meter geregeld, zie ook opmerking dd. Hier moet een lagere maat opgenomen worden.	gg) Zie gemeentestandpunt 2dd. Ook de maximale hoogte van 10 meter voor voorzieningen voor verkeersgeleiding is overgenomen uit de uitgangspunten van de actualiseringsplannen. Voor dit plangebied is het echter niet nodig om de maximale hoogte van 10 meter aan te houden. Deze maat zal verlaagd worden naar 6 meter.
hh) Artikel 5.2.1 onder d is tekstueel onjuist.	hh) In dit artikel is geregeld dat ondergrondse 'bebouwing' (ook wel onderbouwen genoemd) alleen is toegestaan onder bovengrondse bebouwing. Deze tekst is dus juist.

<i>Ingekomen reacties</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
ii) In artikelen 5.4.1, 5.4.2 en 6.4.3 wordt in de subleden verwezen naar een sub die niet bestaat. jj) In artikel 9.2 zitten fouten, zo klopt bijvoorbeeld de opsomming niet. kk) In het geldende bestemmingsplan is wel een ontsluiting op de Paardenstraat mogelijk en nu niet meer. In alle kernen geldt een 30 km zone waardoor dit niet tot verkeersproblemen leidt. Waarom wordt er in het nieuwe bestemmingsplan geen ontsluiting op de Paardenstraat mogelijk gemaakt? Dan hoeft Jachtlust niet doorgetrokken te worden.	ii) De verwijzing in artikel 5.4.1 is juist. De verwijzing in artikel 5.4.2 moet worden veranderd in 'artikel 5.2.1 sub b en artikel 5.2.2 sub c'. De verwijzing in artikel 6.4.3, sub b moet gewijzigd worden in 'a'. Dit zal worden aangepast in het plan. jj) Artikel 9.2 is juist opgenomen in het bestemmingsplan. Ook de opsomming klopt. kk) Aangezien de Paardenstraat een belangrijke doorgaande weg is zal hier zo min mogelijk extra verkeer de straat mogen verlaten en weer oprijden. Vandaar dat gekozen wordt voor een doorgaande verkeersstructuur via Jachtlust.
<i>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</i>	
II) Er wordt nogmaals aangegeven dat er grote zorgen omtrent de toekomstige parkeersituatie bestaan. Op dit moment zijn er te weinig parkeerplaatsen aanwezig in Jachtlust. Wanneer de keerkom in Jachtlust verdwijnt kunnen nog minder mensen parkeren en verwachten de heer Berger en mevrouw Van Helfteren nog meer parkeerproblemen.	II) Op dit moment zijn er voldoende parkeerplaatsen in het plan gepland. Wanneer in de toekomst blijkt dat er toch parkeerproblemen ontstaan dan is er de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen in de geplande groenstrook te realiseren. Dit heeft op dit moment niet de voorkeur, maar kan ik de toekomst ingezet worden om een eventueel probleem op te lossen. In het bestemmingsplan is het mogelijk om parkeerplaatsen te realiseren in de bestemming Groen. Hier hoeft dus geen omslachtige procedure voor gevolgd te worden.
<i>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</i>	

8. Handhaving

8.1 Wat is handhaving?

Handhaven betreft elke gemeentelijke handeling die gericht is op het bevorderen van de naleving van de rechtsregels of het beëindigen van overtredingen. Om te kunnen handhaven is het nodig om toezicht uit te oefenen. Onder toezicht verstaan we het observeren en constateren of er wel of niet voldaan wordt aan de regels. De handhaving richt zich in hoofdzaak op het observeren van gebeurtenissen, het bepalen of deze gebeurtenissen al dan niet in strijd zijn met de daarop van toepassing zijnde wet- en regelgeving en het handelend optreden wanneer sprake is van strijdigheid. Zo handhaaft de afdeling Toezicht en Handhaving namens het college onder andere de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan. Dit betekent dat de voorschriften voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsbepalingen door het bouwtoezicht gehandhaafd worden. Dit gebeurt veelal door toepassing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt.

8.2 Doel handhavend optreden

Doel van het bestemmingsplan is om een actueel kader te bieden waarbinnen bouwen en gebruiken kan worden gereguleerd. Doordat voor het plangebied verschillende bestemmingsplannen en stadsvernieuwingsplannen van kracht waren, bleken de voorschriften van en de plankaarten behorende bij de diverse regelingen verouderd. Dit betekende overigens niet dat er niet op de naleving van de voorschriften toegezien werd. Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bijgebouw is niet groot indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - bijgebouwen zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning geweigerd wordt, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

8.3 Hoe wordt er gehandhaafd?

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten tot haar beschikking, te weten bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q. gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente afgebroken wordt en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeente-

lijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Maar het is bijvoorbeeld ook mogelijk om (in dien er zonder omgevingsvergunning gebouwd wordt en de bouw stilgelegd wordt door middel van een bouwstop) de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Een tweede optie is het opleggen van een last onder dwangsom. Dit betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik gestaakt moet worden binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening gebracht worden aan de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat een overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit.

8.4 Wat betekent dit voor het plangebied?

In het plangebied zal handhavend opgetreden worden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er qua bouw gecontroleerd worden op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd.

B. Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 – Begrippen
- Artikel 2 – Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 – Groen
- Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied
- Artikel 5 – Wonen
- Artikel 6 – Waarde – Archeologie

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 7 – Anti-dubbeltelbepaling
- Artikel 8 – Algemene bouwregels
- Artikel 9 – Algemene gebruiksregels
- Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels
- Artikel 11 – Algemene wijzigingsregels
- Artikel 12 – Algemene procedureregels
- Artikel 13 – Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

- Artikel 14 – Overgangsrecht
- Artikel 15 – Slotregel

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat, Hilvarenbeek” van de gemeente Hilvarenbeek;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0798.BPPaardenstraat-Bloemenstraat-ON01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw is gebouwd, in directe verbinding staat met het hoofdgebouw, door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrische bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, die door zijn beperkte omvang, door de gebruiker van een woning in die woning of bij die woning kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt;

1.7 aan huis verbonden beroep:

een beroep, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerp-technisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt;

1.8 achtererf:

gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelsgrens;

1.9 achtergevel:

de gevel aan de achterzijde van het hoofdgebouw;

1.10 achtergevellijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen; Voorontwerp-bestemmingsplan locatie Paardenstraat-Bloemenstraat okt 2010;

1.11 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.12 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.13 archeologische deskundige:

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.14 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.15 archeologisch rapport:

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.16 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.17 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.18 bebouwingspercentage:

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwvlak in procenten van de oppervlakte van dat bouwvlak;

1.19 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.20 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in bouwkundig, ruimtelijk, functioneel, architectonisch of stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.24 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.27 (bouw)perceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.28 (bouw)perceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.30 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.31 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.32 erfbebouwing:

alle bebouwing die op het bebouwbare erf is gelegen;

1.33 eindwoning:

een woning die grenst aan een aanliggende woning en aan het begin of einde ligt van een reeks woningen;

1.34 evenement:

een publieke gebeurtenis op het gebied van cultuur en sport of daarmee gelijk te stellen activiteit;

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 gevellijn:

een geometrisch bepaalde lijn en het verlengde daarvan, die bij het bouwen niet mag worden overschreden;

1.37 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.38 huishouden:

de bewoning van een woning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur;

1.39 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.40 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in de Wabo;

1.41 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.42 ontheffing:

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.43 peil:

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; voor andere bouwwerken de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel;

1.44 prostitutiebedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escort-service;

1.45 seks- en/of pornobedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel door detailhandel in seksen/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

1.46 Staat van bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.47 uitbouw

een gebouw dat is gebouwd aan het hoofdgebouw, als vergroting van een bestaande ruimte, door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.48 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel aan de weg waaraan het gebouw op basis van de gemeentelijke basisadministratie (huisnummer) is gesitueerd;

1.49 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, bergingen infiltratievoorzieningen;

1.50 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.51 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden;

1.52 zijerf:

gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan de zijkant van de lijn gelegen perceelsgrens;

In deze regels wordt mede verstaan onder:

1.53 gebruiken:

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.54 uitvoeren:

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

Artikel 2 wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van een bouwperceel en dat punt van een op het bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand, gemeten op het peil, het kortst is;

2.4 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouwdelen en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, boven het peil;

2.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouwdelen en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, boven het peil.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorziening;
 - b. plantsoen;
 - c. water;
- met de daarbij behorende
- e. sport- en speelvoorzieningen;
 - f. fiets- en voetpaden;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. kunstuitingen;
 - j. recreatief medegebruik,
 - k. bermen/bermsloten;
 - l. parkeervoorzieningen;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a de maximale hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 3.1 omschreven doeleinden geldt dat de bouwhoogte ten hoogste mag bedragen voor:

- | | |
|---|-------|
| a. verlichting | 6 m; |
| b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2 m; |
| c. kunstwerken | 12 m. |

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor “Verkeer – Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten
- b. pleinen;
- c. voet – en fietspaden
met de daarbij behorende
- d. parkeervoorzieningen
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. kunstuitingen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de maximale hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden geldt dat de bouwhoogte ten hoogste mag bedragen voor:

- 1. verlichting 6 m;
- 2. voorzieningen voor de verkeersgeleiding 6 m;
- 3. speelvoorzieningen 6 m;
- 4. kunstuitingen 12 m;
- 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding “aaneengebouwd” uitsluitend minimaal 3 aaneengebouwde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding “gestapeld” uitsluitend gestapelde woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding uitsluitend “twee- aaneen”: dubbele woningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding uitsluitend “vrijstaand”: vrijstaande woningen; en tevens voor:
- f. paden;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen; met bijbehorende:
- i. hoofdgebouwen;
- j. onderbouwen;
- k. aan- en uitbouwen;
- l. bijgebouwen;
- m. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

5.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden onder de volgende voorwaarden

5.2.1 hoofdgebouwen

- a. de voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de gevellijn worden gebouwd;
- b. de diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 13 m bedragen;
- c. de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste bedragen de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte” aangegeven hoogten;
- d. onderbouwen zijn uitsluitend toegestaan onder de bovengrondse bebouwing
- e. bij vrijstaande hoofdgebouwen, twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en bij aaneengebouwde woningen de hoofdgebouwen van eindwoningen, de afstand aan de niet aaneengebouwde zijde tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2,5 m dient te bedragen;

5.2.2 aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 3 m achter de gevellijn van hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag ten hoogste 4 m. bedragen, met dien verstande dat de diepte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen gezamenlijk niet meer dan 17 m mag bedragen;

5.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen voor:

	goothoogte	bouwhoogte
1. aan- en uitbouwen	3 m	5,5 m;
2. bijgebouwen	3 m	5,5 m;
3. erfafscheidingen voor de voorgevel	-	1 m;
4. erfafscheidingen achter de voorgevel	-	2 m;
5. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	-	3 m.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

5.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, mits:

- het ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen bedrijfsvloeropervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen, met dien verstande dat de woonfunctie primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- het aan huis verbonden beroep voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 in de staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage bij deze regels, of, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden beroep;
- de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder e voor het bouwen van het hoofdgebouw op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, met inachtneming van de voorwaarde dat de afstand tot het op het naastgelegen perceel gelegen hoofdgebouw tenminste 3 m dient te bedragen.

5.4.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub b en artikel 5.2.2 sub c voor een grotere diepte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de afstand van de achtergevel tot de achterste grens van het bouwperceel dient minimaal 5 m te bedragen;
- de totale diepte van hoofdgebouw en aan- en/of uitbouw mag ten hoogste 17 m bedragen;
- de belangen van de rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels (omgevingsvergunning voor bouwen)

Ten behoeve van andere, voor de gronden geldende bestemmingen is, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende bouwregels, het volgende van toepassing:

- a. uitsluitend zijn toegestaan gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de bodemverstorende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - een oppervlakte hebben van ten hoogste 100 m²;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter.
- b. de aanvraag overlegt een archeologisch rapport waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate zijn vastgesteld uitsluitend voor gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, die:
 - een oppervlakte hebben groter dan 100 m²;
 - niet verder gaan dan een diepte van 0,3 meter;
- c. indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn kunnen burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen;
- d. indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige.
- e. omgevingsvergunning mag ook verleend worden indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van andere informatie heeft aangetoond dat door grondroerende werkzaamheden of andere bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd na advies van de gemeentelijk archeologische deskundige nadere eisen te stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het toegelaten gebruik.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Het is verboden op of in gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, met een diepte van 30 cm of meer;
- d. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- e. het aanleggen bos of boomgaard;
- f. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij deze behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer deze werken of werkzaamheden in de gronden dieper reiken dan 30 cm, tenzij deze behoren tot het normale onderhoud en beheer van landschap, wegen, wateren, kabels en leidingen;
- i. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in de aangeduide gronden kunnen aantasten.

6.4.2 Het bovengenoemd verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning zoals in lid 6.4.1 bedoeld, is verleend;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt in ieder geval verleend, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

- a. Omgevingsvergunning wordt voorts verleend indien de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Omgevingsvergunning wordt voorts verleend indien de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de activiteiten door de archeologische deskundige

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming 'Waarde – Archeologie' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

3. Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 ondergronds bouwen

Het bepaalde in dit bestemmingsplan omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen.

8.2 overschrijding van bouwgrenzen en gevellijnen

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, en gevellijnen mogen, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels, uitsluitend worden overschreden door tot hoofdgebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen, zoals stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits:

- a. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m, met dien verstande dat de diepte van een erker maximaal 1,10 m mag bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw + 0,25 m, met een maximum van 3 m;
- c. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw, met dien verstande dat:
 1. een erker voor de gevellijn niet buiten de zijgevel mag uitsteken;
 2. de afstand van een erker aan de zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m. dient te bedragen;
 3. een erker aan de zijgevel ten minste 3 m achter de gevellijn dient te liggen;
- d. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo);
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan bij of krachtens deze regels;
- f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seks- of pornobedrijf dan wel prostitutiebedrijf;
- g. een gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van zodanig gebruik dat uitdrukkelijk bij of krachtens deze regels is toegestaan;
- h. een gebruik van gronden en bouwwerken voor evenementen, met uitzondering van een gebruik voor evenementen in de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied" en de bestemming "Groen";

9.2 Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieukan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van artikel 9.1, onder g, voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik beperkt blijft tot de in hoofdstuk 2 genoemde bouw mogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. de belangen van de rechthebbenden op de aan het bouwperceel grenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

9.3 De omgevingsvergunning welke verleend is op grond van artikel 9.2 wordt ingetrokken indien de noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afgeweken worden van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits dat uit een oogpunt van architectuur en/of constructie noodzakelijk is;
- b. bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen geometrisch is bepaald niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3,0 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

Daar waar aan gronden meerdere bestemmingen zijn gegeven, prevaleren de regels bij de dubbelbestemming(en). Daar waar tevens aan gronden meerdere dubbelbestemmingen zijn gegeven, gelden de regels bij deze dubbelbestemmingen naast elkaar.

4. Overgangs- en Slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

14.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

14.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht voor gebruik

14.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Paardenstraat-Bloemenstraat, Hilvarenbeek”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,
.....

De griffier,
.....

C. Verbeelding

D. Overleg ex artikel 1.3.1. Bro en inspraakreacties

- 1. Bijlage bij paragraaf 7.2**
- 2. Bijlage bij paragraaf 7.3**



11INK08580

Waterschap
De Dommel

1. bijlage bij paragraaf 7.2

Gemeente Hilvarenbeek
Mevrouw J. Lubbers-Kluijtmans
Postbus 3
5080 AA HILVARENBEEK

gemeente Hilvarenbeek		
Ingek. 30 NOV 2011		
A.d. Ro	S	Road
B		

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel : 28 november 2011
ons kenmerk : Z10692/U9647
uw kenmerk : e-mail 4 oktober 2011
onderwerp : Reactie voorontwerp
bestemmingsplan
Paardenstraat /
Bloemenstraat te
Hilvarenbeek

behandeld door : Toon van Ham
doorkiesnummer : (040) 255 8286
e-mailadres : TvHam@dommel.nl
bijlagen : Memo overleg 10-11-11
verzonden :

29 NOV. 2011

Geachte mevrouw Lubbers,

Op 4 oktober 2011 stuurde u ons het voorontwerp bestemmingsplan 'Paardenstraat/Bloemenstraat te Hilvarenbeek'. Hierbij maak ik gebruik van de mogelijkheid om mijn reactie op het plan te geven.

Naar aanleiding van het plan heeft er op 10 november 2011 een overleg plaatsgevonden, waar de uitgangspunten van het plan, ten aanzien van de omgang met hemelwater zijn besproken.

De resultaten van dit overleg en daaruit voortkomende gegevens zijn als memo opgenomen in bijlage 1 van deze brief. Ik verzoek u om de gegevens uit deze memo in paragraaf 4.8 van het bestemmingsplan te verwerken.

Zoals opgenomen in de genoemde memo zal er, conform de berekening van Tauw uit 2004, in totaal 150 m3 berging moeten worden aangelegd. Het is echter onduidelijk hoeveel waterberging er al is gerealiseerd in de waterschell achter de woningen Bloemenstraat. Ik verzoek u daarom om te onderzoeken hoeveel waterberging er al is aangelegd en hoeveel er nog moet worden aangelegd. Tekeningen van het gerealiseerde en nog te realiseren IT-riool en de infiltratievoorziening moeten hieraan worden toegevoegd.

Ik zie in de waterparagraaf verder graag opgenomen dat het waterschap nog wordt betrokken bij de verdere uitwerking van de voorzieningen en riolering binnen dit plangebied.

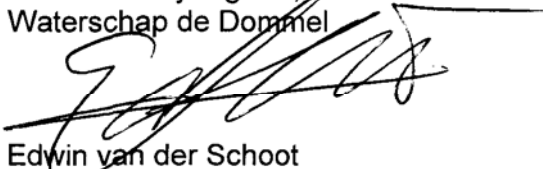
Ik ga ervan uit u hiermee te hebben voorzien van een helder advies en kijk met belangstelling uit naar de onderzoeksgegevens en verdere uitwerking.

101



Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met Toon van Ham, via bovenstaand doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,
Waterschap de Dommel

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edwin van der Schoot', written over a horizontal line.

Edwin van der Schoot
Procesmanager Externe Planvorming

Bijlage 1, Memo overleg 10-11-11

Op 10 november jl. is het nieuwe B.P. Paardenstraat-Bloemenstraat besproken met de heer Frenken van waterschap De Dommel. Vanuit de gemeente Hilvarenbeek waren De heer K.v.Esch en mevr. J. Lubbers aanwezig.

Er is een bestemmingsplan opgesteld voor het gebied met een Rioleringsplan van Tauw d.d. 18 mei 2004 projectnummer 4319132.

Momenteel wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld omdat de Boerenbond verhuist naar een andere locatie en er meer grondgebonden woningen in het plangebied komen. Dit plan is van De Bie+De Bie d.d. 2010-2011

Oorspronkelijk Verhard oppervlak plangebied volgens verhard oppervlak oude situatie Tauw tek.nr. 4319132-10 wat aangesloten is op het gemengde rioolstelsel	5240 m ²
---	---------------------

Nieuw verhard oppervlak plangebied volgens tekening 001 De Bie+De Bie d.d. 17-2-2010	7582 m ²
---	---------------------

Af te koppelen verhard oppervlak	2342 m ²
----------------------------------	---------------------

Volgens de HNO tool van het waterschap zou er in T=10 jaar Berging gerealiseerd moeten worden	57 m ³
--	-------------------

In de situatie T=100 jaar	85 m ³ .
---------------------------	---------------------

Volgens de berekening van Tauw van 2004 zou er een berging in de infiltratieriolen gerealiseerd worden van	ca. 50 m ³
en een aanvullende berging van	ca. 100 m ³

Dit is ruim voldoende om het af te koppelen verhard oppervlak te kunnen bergen.

Wat betreft de DWA afvoer worden de uitgangspunten uit het plan van Tauw aangehouden. Het aansluiten van 35 woningen extra op het gemengde rioolstelsel zal niet tot problemen leiden. Het treffen van aanvullende voorzieningen is hierdoor niet noodzakelijk. Wel wordt voorgesteld om bij de aansluiting van het DWA riool op het gemengde rioolstelsel een terugslagklep te monteren. Dit geldt ook voor de aansluiting van het RWA riool op het gemengde stelsel.

De woonstichting zal nog een tekening overleggen met hierop aangegeven het te maken rioolstelsel en de aan te leggen infiltratie voorziening in de vorm van watershell's . Ook zal hierop aangegeven worden wat reeds gerealiseerd is in de 1^e fase.

Afgesproken is dat het waterschap de Dommel betrokken wordt bij de verdere uitwerking en realisering van de voorzieningen binnen het plangebied.

Afd. B&R
K.v.Esch

2. bijlage bij paragraaf 7.3

Familie van Stokkom
Paardenstraat 30
5081 CH Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek
T.a.v. College van Burgemeester en wethouders
Postbus 3
5080 AA Hilvarenbeek

		
11INK07600		
gemeente Hilvarenbeek		
Ingek	28 OKT 2011	
Afd.	Ro	
B	S	Raad

Betreft: inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat

Hilvarenbeek, 27 oktober 2011

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van het bijwonen van de voorlichtingsavond van donderdag 20 oktober betreffende het voorontwerpbestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat te Hilvarenbeek willen wij u bij dezen nogmaals schriftelijk onze inspraakreactie kenbaar maken.

Gezien het feit dat wij aan de Paardenstraat wonen willen wij u graag op de hoogte stellen van onze visie op het voorontwerpbestemmingsplan. Wij zijn bekend met het feit dat de Boerenbond plaats gaat maken voor nieuwbouwwoningen. Wij willen u hieromtrent op de hoogte stellen van de parkeerproblemen en eventuele, waarschijnlijk niet te voorkomen, parkeeroverlast die dit zal gaan geven in de Paardenstraat na realisatie van de nieuwe woningen.

In de huidige situatie is het namelijk zo dat veel bewoners van de Paardenstraat, waaronder wijzelf, vaak gebruik maken van het parkeerterrein van de Boerenbond. Daarnaast is het zo dat als wij bezoek krijgen zij hun auto vaak, zo niet altijd, op het parkeerterrein van de Boerenbond plaatsen gezien wij slechts plek hebben voor onze eigen twee auto's. Tevens zijn er in de Paardenstraat woningen die geen in/uitrit of parkeerplaats hebben.

Na realisatie van het plan zal dit echter niet meer mogelijk zijn waardoor de auto's van de huidige bewoners en hun bezoekers op de weg geparkeerd zullen gaan worden.

Wij vrezen dan ook dat er een soortgelijke situatie zal gaan ontstaan zoals die er is in de Wouwerstraat. Deze straat is praktisch onbegaanbaar door de vele auto's die daar langs de weg geparkeerd staan, er kunnen hier geen twee auto's elkaar passeren door de geparkeerde auto's. Hierbij moet u ook rekening houden met het vele verkeer dat er door de Paardenstraat komt. Denkt u hierbij aan het verkeer richting Diessen en het industrieterrein, de Doelakkers, Biest-Houtakker en het Streekvervoer. Als dit plan gerealiseerd wordt zal de Paardenstraat net zo onbegaanbaar worden als de Wouwerstraat, door geparkeerde auto's van de buurtbewoners.

Gezien onze vrees van het parkeeroverlast dat zal gaan ontstaan na realisatie van het plan zouden wij graag zien dat u hier een oplossing voor vindt. Wij hopen u met deze reactie op de hoogte te hebben gesteld van het door ons verwachte probleem.

Met vriendelijke groeten,

Familie van Stokkom

gemeente Hilvarenbeek

Registratienr: 11int03789

Datum overleg : 08 november 2011
Aanwezig : De heer J.C.W. en mevrouw W.C.C.J. van de Ven, de heer en mevrouw Vromans, mevrouw Van de Ven en mevrouw Lubbers (gemeente Hilvarenbeek)
Locatie : Paardenstraat 34 te Hilvarenbeek

Mondelinge inspraakreactie tegen het bestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat te Hilvarenbeek.

De heer en mevrouw Van de Ven vragen om een toelichting op het bestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat. Nadat mevrouw Lubbers deze toelichting heeft gegeven laten de heer en mevrouw Van de Ven weten dat zij graag het uitzicht vanuit hun keukenraam willen behouden. Mevrouw Lubbers geeft aan dat hetzelfde uitzicht moeilijk te behouden zal zijn, maar dat er gezocht moet worden naar een mogelijkheid om het uitzicht zoveel mogelijk te behouden. De heer Vromans vraagt of de nieuwe woning naast het perceel van Paardenstraat 34 nog gewisseld kan worden met de garage. Naast de woning Paardenstraat 34 komt dan eerst een garage en dan pas een nieuwe woning, waardoor de woning verder van het keukenraam gesitueerd wordt en het uitzicht voor een deel behouden kan blijven. Het liefst zouden de heer en mevrouw Van de Ven de garage nog 2 meter verder naar achter verplaatst willen zien, anders kijken zij vanuit hun keukenraam alsnog tegen de nieuwe garage aan. De nieuwe garage zou dan op dezelfde hoogte moeten komen als de garage van Paardenstraat 34.

Mevrouw Lubbers legt het verdere verloop van de procedure uit, spreekt af dat zij een gespreksverslag maakt en dat dit verslag tevens als inspraakreactie wordt gezien.

gemeente **Hilvarenbeek**

Registratienr: 11int04305

Datum overleg : 13 december 2011
Aanwezig : Mevrouw Vromans, Wethouder Dierckx en mevrouw Lubbers
Locatie : Gemeentehuis Hilvarenbeek

Gesprek naar aanleiding van de inspraakreactie van de heer en mevrouw Van de Ven (bewoners Paardenstraat 34) tegen het bestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat

Mevrouw Vromans geeft aan dat haar ouders, de heer en mevrouw Van de Ven, in verband met gezondheidsproblemen vandaag niet bij het gesprek aanwezig kunnen zijn. Zij zal namens haar ouders het woord voeren tijdens het gesprek.

De heer en mevrouw Van de Ven willen graag het uitzicht vanuit hun keukenraam behouden. Op dit moment hebben zij uitzicht tot de brandweerkazerne, door nieuwe woningen naast het pand Paardenstraat 34 te realiseren verdwijnt dit uitzicht.

De Woningstichting heeft naar aanleiding van de inspraakreactie van de heer en mevrouw Van de Ven gekeken naar een oplossing. De nieuwe woning en de garage zijn omgekeerd, in de nieuwe situatie komt naast de woning van de heer en mevrouw Van de Ven eerst een garage en dan pas het woonhuis. Op deze manier hebben zij meer zicht in de Paardenstraat dan wanneer meteen naast Paardenstraat 34 een woning wordt gerealiseerd. Mevrouw Vromans vraagt of het mogelijk is om de nieuwe garage op dezelfde lijn te realiseren als de garage van Paardenstraat 34. Dit zal overlegd worden met de Woningstichting.

Mevrouw Vromans heeft contact gehad met familie Van Stokkom (Paardenstraat 30). Familie Van Stokkom heeft een inspraakreactie gestuurd over het parkeren in de Paardenstraat. Mevrouw Vromans geeft aan dat de heer en mevrouw Van de Ven achter de inspraakreactie van familie Van Stokkom staan.

Mevrouw Vromans vraagt of haar ouders in aanmerking kunnen komen voor planschade. Wethouder Dierckx legt uit hoe de planschaderegeling werkt. Hierna licht mevrouw Lubbers het vervolg van de procedure toe.

Wethouder Dierckx beëindigt het overleg.



11INK08069

gemeente Hilvarenbeek		
ingek.	1 4 NOV 2011	
Afd. <i>KO</i>		
B	S	Raad

11 november 2011

Gemeente Hilvarenbeek
T.a.v. het college
Postbus
5081 AA Hilvarenbeek

3

Betreft: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat

Geachte heren,

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid tot een inspraakreactie op bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan aangezien ik direct aanwonende ben.

Zoals het plan nu gepresenteerd is, krijg ik te maken met 2 directe achterburen waar nu nog weiland is. Dit betekent voor mij en mijn vrouw een verlies van privacy waar ik protest tegen aan wil tekenen. Daarnaast is aangegeven dat de huidige heg vervangen zal worden door een stenen muur waarbij de bewoners inspraak zullen krijgen in de vorm waarin dit zal gaan gebeuren. Ik neem aan dat ik als aanwonende niet hoeft te betalen voor deze vervanging die mij wordt opgedrongen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,



J.H. Damen

gemeente **Hilvarenbeek**

Registratienr: 11int04298

Datum overleg : 13 december 2011
Aanwezig : De heer J.H. Damen, de heer C. Damen, de heer H. Damen, Wethouder
Dierckx en mevrouw Lubbers
Locatie : Gemeentehuis Hilvarenbeek

Gesprek naar aanleiding van de inspraakreactie van de heer J.H. Damen (bewoner Pastoor van Beijnenstraat 18) tegen het bestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat

De heren Damen geven aan dat door het nieuwe plan Paardenstraat/Bloemenstraat het vrije uitzicht van de woning aan de Pastoor van Beijnenstraat wordt ontnomen. Nu heeft de heer Damen vrij uitzicht op een weiland achter zijn huis. Door het nieuwe plan worden er straks twee woningen achter zijn huis gerealiseerd, hierdoor verliest de heer Damen een deel van zijn privacy.

Tijdens de informatieavond op het gemeentehuis heeft de Woningstichting toegezegd dat de erfafscheiding aan de achterzijde van de percelen van de Pastoor van Beijnenstraat in overleg met de bewoners van de Pastoor van Beijnenstraat zal worden bepaald. Dit juicht de heer Damen toe.

Wethouder Dierckx wijst de heren Damen op de planschaderegeling en legt uit hoe deze regeling werkt. Hierna licht mevrouw Lubbers het vervolg van de procedure toe.

Wethouder Dierckx beëindigt het overleg.

M. Berger en A.M. van Helfteren
Jachtlust 7
5081 AT Hilvarenbeek
ries.berger@kabelfoon.net
013-5056280
06-20505979

Gemeente Hilvarenbeek
T.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 3
5080 AA Hilvarenbeek



11INK07912

gemeente Hilvarenbeek		
ingek.	9 NOV 2011	
Afd. RO / Griffie		
B	S	Raad

datum 8 november 2011
uw brief van
uw kenmerk
onderwerp Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Paardenstraat-Bloemenstraat

Geacht college,

Met deze inspraakreactie geven wij onze visie op het voorontwerp bestemmingsplan Paardenstraat-Bloemenstraat wat van 13 oktober 2011 tot en met 10 november 2011 ter inzage ligt. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een 35-tal woningen in het gebied Bloemenstraat/Paardenstraat te Hilvarenbeek.

Wij zien de ontwikkeling van de seniorenwoningen positief tegemoet en zijn van mening dat in de gemeente Hilvarenbeek veel vraag is naar dit soort type woningen. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de leefbaarheid van dit gebied wat al vele jaren op de nominatie staat voor een grondige aanpassing. Helaas hebben wij eveneens moeten constateren dat het voorontwerp bestemmingsplan nog verschillende nadelige kanten heeft, welke wij hieronder beschrijven. Ons inziens kan het plan geen doorgang vinden indien deze onderwerpen niet beter zijn beschreven en duidelijker een keuze wordt gemaakt waarbij ook verder wordt gekeken dan het plangebied. De impact van het voorgenomen plan beslaat een groter gebied dan alleen het plangebied zelf.

Met name tegen het feit dat de Jachtlust wordt doorgetrokken hebben wij ernstig bezwaar. Graag vernemen wij hoe het parkeren in de Jachtlust in de nieuwe situatie wordt opgelost. In de huidige situatie is dit al een probleem want de aanwezige garageboxen zijn namelijk geen eigendom van de bewoners aan de Jachtlust. Eveneens wordt intensief gebruik gemaakt van de beperkte parkeervoorziening in de Jachtlust door bewoners uit de Paardenstraat en Varkensmarkt. Enkel de drie parkeerplaatsen tegenover huisnummers 5 en 7 zijn nu aanwezig. Noodgedwongen wordt gebruik gemaakt van de draairuimte aan het eind van de Jachtlust om hier te parkeren.

Daarnaast ontbreekt in het voorontwerp bestemmingsplan op welke grond het nieuwe bestemmingsplan afwijkt van het nu vigerende bestemmingsplan. Graag zien wij een uitsnede van de plankaart van het vigerende plan terug in de toelichting met een onderbouwing op welke punten het nieuwe plan hierop afwijkt.

In paragraaf 2.1 wordt beschreven dat 'Aan de zijde Pastoor van Bijenstraat voert een doodlopend straatje (Jachtlust) naar de kern van het bouwblok'. Deze omschrijving is zeer summier en geeft geen juiste weergave van de huidige situatie in de Jachtlust. De Jachtlust is een doodlopende zeer smalle straat, puur en alleen ter ontsluiting van de seniorenwoningen en enkele garageboxen aan deze straat. Daarnaast voert deze straat niet naar een bouwblok, maar gewoon naar de loodsen en schutting van de Boerenbond. Het karakter van deze straat wordt zeer aangetast met het nieuwe bestemmingsplan. Helaas zien wij hier niets van terug in de

planbeschrijving. Aandacht voor de omgeving is zeer gewenst en dient in het ontwerpbestemmingsplan te zijn opgenomen.

In paragraaf 2.1 wordt het onbebouwde deel naast de loods van de heer De Bruijn een 'braakliggend terrein' genoemd. Dit is reeds meer dan 25 jaar een weiland. De naam braakliggend terrein doet vermoeden dat hier voorheen bebouwing heeft bestaan. Hiervan is echter geen sprake.

Wederom in paragraaf 2.1 wordt de Bloemenstraat zeer onderschat. Deze straat maakt een zeer belangrijk onderdeel uit van de doorgaande wegenstructuur in de kern Hilvarenbeek en is dan ook niet ondergeschikt aan de Paardenstraat en Diessenseweg. Het verblijfskarakter is hier niet aanwezig, graag aandacht hiervoor in de uitwerking van uw plannen. Gedurende de informatieavond is dit punt ook zeer duidelijk benoemd door verschillende aanwezigen. Het beeld ontstaat dat de opsteller van het ruimtelijk plan zelf niet in het gebied is geweest en zich totaal niet kan inleven in de daar aanwezige situatie. Bij het opstellen van een plan wordt niet vanaf een leeg papier geschetst, de omgeving en aandachtspunten dienen in beschouwing te worden genomen.

In paragraaf 2.2 wordt de Jachtlust een '*insteek in het plangebied genoemd met als aanleiding de onderdoorgang aan de Bloemenstraat*'. Dit is duidelijk geschreven door een architect zonder enige kennis van het plangebied. De Jachtlust wordt in het nieuwe plan opgeschaald van een kleine doodlopende straat naar een doorgaande route en eventueel (sluip)route naar de supermarkt Aldi. U beschrijft dit zelf ook door te stellen '*informele routes ontstaan naar functies in de omgeving, bijvoorbeeld de supermarkt aan de Pastoor van Bijnenstraat*'.

In de toelichting wordt daarnaast regelmatig gesproken over de parkeerplaatsen gelegen aan de achterzijde van de Bloemenstraat. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar toegankelijk (ook niet voor bezoekers). Hiervoor dient men in het bezit te zijn van een pasje. Deze situatie zorgt ervoor dat de parkeeroplossing op losse schroeven staat. Een oplossing dient elders in het plangebied te worden gezocht.

De keuze voor de Jachtlust als doorgaande weg is niet onderbouwd. De kruising Jachtlust, Pastoor van Bijnenstraat en Varkensmarkt vormt in de huidige situatie al een knelpunt. Met name op de doordeweekse dagen en zaterdagen. Deze route wordt gebruikt om de Bloemenstraat af te snijden en leidt tot gevaarlijke situaties. Bij het opstellen van dit plan is duidelijk niet verder gekeken dan de plangrens. Helaas heeft het plan een dusdanige impact dat ook aan deze situaties aandacht dient te worden besteedt.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verwacht een juiste en volledige beantwoording van mijn vragen in de inspraaknota als onderdeel bij het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zie ik deze opmerkingen uitgewerkt terug in het ontwerpbestemmingsplan.

Indien u nog vragen heeft ben ik uiteraard te allen tijde bereid deze aan u toe te lichten.

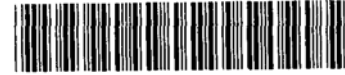
Met vriendelijke groet,

M. Berger & A.M. van Helfteren



W.C. Maas en H.J. Maas-Verduijn
Jachtlust 9
5081 AT Hilvarenbeek
wltr.maas@caiway.nl
013-4677124
06-18489447

Gemeente Hilvarenbeek
T.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 3
5080 AA Hilvarenbeek



11INK08025

gemeente Hilvarenbeek

ingek. 10 NOV 2011

Afd. Ro

B	S	Raad
---	---	------

datum 9 november 2011

uw brief van

uw kenmerk

onderwerp Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Paardenstraat-Bloemenstraat

Geacht college,

Met deze inspraakreactie willen wij onze visie geven op het voorontwerp bestemmingsplan Paardenstraat-Bloemenstraat dat van 13 oktober 2011 tot en met 10 november 2011 ter inzage ligt. Dit voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een 35-tal woningen in het gebied Bloemenstraat-Paardenstraat te Hilvarenbeek.

De ontwikkeling van de seniorenwoningen zien wij als positief temeer daar er in Hilvarenbeek een grote behoefte is aan dit soort woningen. Het voorliggend bestemmingsplan ziet er naar onze mening goed uit en draagt volgens ons bij aan een betere leefbaarheid binnen het gebied. Echter het voornemen om de Jachtlust in het verkeerscirculatieplan op te nemen stuit bij de meeste bewoners van de Jachtlust alsook bij bewoners van de Pastoor van Bijnenstraat op grote bezwaren.

Het voornemen dat de Jachtlust wordt doorgetrokken stuit bij bovengenoemde op ernstige bezwaren. De Jachtlust is een doodlopend straatje met op het einde een zogenaamde verkeerslus waar men door het steken met de auto de mogelijkheid heeft om te keren. Aan het einde van de Jachtlust staat het gebouw van de Boerenbond en ligt er een voet/fietspad dat een verbinding heeft met de Paardenstraat. De rijbaan van de Jachtlust is maar vier meter en vijftien centimeter breed en daarom naar onze mening ongeschikt om te worden gebruikt als doorgaande route. Bovendien denken wij dat de veiligheid in gevaar komt omdat nu reeds de kruisingen Pastoor van Bijnenstraat Platte beek en Jachtlust regelmatig verstopt raken.

Wij zouden gezien het bovenstaande het bijzonder op prijs stellen als er nog eens goed gekeken gaat worden betreffende de noodzaak de Jachtlust op te nemen in het voorliggend voorontwerp bestemmingsplan.

Omdat de Jachtlust nu al gebruikt wordt door mensen die op de Varkensmarkt of op de Platte Beek wonen ontstaan er regelmatig parkeerproblemen voor de bewoners van de Jachtlust. Er zijn in de Jachtlust 5 garageboxen maar deze zijn voor het grootste gedeelte geen eigendom van de bewoners van de Jachtlust. Daarnaast zijn er maar 3 officiële parkeerplaatsen zodat de overige voertuigen moeten worden geparkeerd op de verkeerslus tegenover de huisnummers 9 en 7.

Ons is verwijt gemaakt dat zoals wij de toekomstige parkeersituatie zien als doemdenken en het maken van verkeerde aannames, toch zijn wij daar niet van overtuigd temeer omdat er in de zeer nabije toekomst ook nog een ouderensoos gepland is in het gebouw van de Hilverhummels dat gelegen is naast het likeurmuseum. Ook daar voorzien wij een parkeerprobleem.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verwachten een beantwoording van onze vragen.

Indien u nog vragen heeft ben ik te allen tijde bereid deze aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H.' with a stylized flourish.

W.C. Maas & H.J. Maas-Verduijn



11INK08023

gemeente Hilvarenbeek		
ingek. 10 NOV 2011		
Afd. RO		
E	S	Raad

College van Gemeente Hilvarenbeek
Postbus 3,
5080 AA Hilvarenbeek.

Hilvarenbeek, 7 november 2011

Onderwerp: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Paarden- Bloemenstraat
te Hilvarenbeek

Geacht college,

Op de voorlichtingsavond, d.d. donderdag 21 oktober is er uitleg geweest van
voornoemd bestemmingsplan.

Middels deze inspraakreactie informeren wij u over onze bedenkingen c.q. bezwaren
tegen dit te hoog gegrepen plan.

1. Massa, sfeer en uitstraling. De te bouwen blokken zijn te massaal, er
ontbreken te veel dorpse kenmerken in deze, te veel stadse allure. De
Bloemstraat (zeker in de vorige staat) en de Paardenstraat kenmerkt zich door
een lage nokhoogte van ca 6 meter en een goothoogte van ca. 3 meter.
Goothoogten op te trekken naar 10 meter en dan vermelden "we bouwen
"maar" 2,5 bouwlaag slaat de plank natuurlijk volledig mis. Met name de
Paardenstraat heeft (cultuur)historisch gezien nog dorpse en agrarische
kenmerken, verschillende langgevelwoningen, ruimte en groen spelen een
belangrijke rol. Het kenmerkt zich ook als beschermd dorpgezicht wat eerder
versterkt dient worden. Het ontwerpbestemmingsplan past hier niet in door de
massaliteit. Bouwlagen worden te massaal gepresenteerd. Dit bleek n.b. ook
uit afgelopen verkiezingswensen uit de bevolking. De paar authentieke straten
die we nog hebben met een dorp karakter zullen verloren gaan. De
Paardenstraat loopt in hoogte af. Vanaf de Doelenstraat is het aan beiden
zijden maximaal 1,5 bouwlaag. 2 bouwlagen in de Paardenstraat verschilt
te veel. De bouwblokmaat t.b.v. hoek Bloemenstraat/Paardenstraat staat dan
niet in verhouding. Alleen commerciële redenen spelen hier een rol.
Daarnaast dienen de gebruiken bouwmaterialen en de architectuur aan te
sluiten met de huidige woningen.
2. Veiligheid. De voorgestelde bouwblok neemt het zicht weg op de hoek
Bloemenstraat/Paardenstraat. In de Paardenstraat (nog steeds geen drempels)
wordt er zeer snel gereden en door het zicht weg te nemen.....
3. Privacy, belemmering woongenot. De bebouwingsgrens/rooilijn t.o.v. onze
woning komt te ver naar voren, we vrezen last van inkijk, parkeerproblemen
door te veel woningen voor de beschikbare ruimte. De parkeerproblemen
werden door sprekers schroomlijk onderschat.

Daarnaast willen wij niet dat er (latente) schade wordt veroorzaakt aan onze huizen door heien e/o andere funderingstechnieken, boringen, zwaar bouwverkeer of andere lastgevende bouwwerkzaamheden. Tevens vragen wij voor de Paardenstraat om meer groen, onverharde stukken om het hemelwater weg te laten lopen. Het huidig rioolsysteem kan de wateroverlast niet aan.

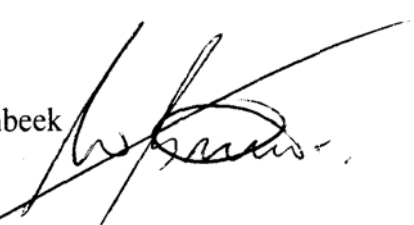
In afwachting van een schriftelijk reactie uwerzijds, tekenen wij

Met vriendelijke groet,

Familie Bruurs
Paardenstraat 55
5081 CG Hilvarenbeek

En

Familie Bruurs
Paardenstraat 57
5081 CG Hilvarenbeek





11INK08026

Ingek. 10 NOV 2011		
Afd. RO		
B	S	Raad

College van Gemeente Hilvarenbeek
Postbus 3,
5080 AA Hilvarenbeek.

Hilvarenbeek, 7 november 2011

Onderwerp: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Paarden- Bloemenstraat te Hilvarenbeek

Geacht college,

Op de voorlichtingsavond, d.d. donderdag 21 oktober is er uitleg geweest van voornoemd bestemmingsplan.

Middels deze inspraakreactie informeren wij u over onze bedenkingen c.q. bezwaren tegen dit te hoog gegrepen plan.

1. Massa, sfeer en uitstraling. De te bouwen blokken zijn te massaal, er ontbreken te veel dorpse kenmerken in deze, te veel stadse allure. De Bloemstraat (zeker in de vorige staat) en de Paardenstraat kenmerkt zich door een lage nokhoogte van ca 6 meter en een goothoogte van ca. 3 meter. Met name de Paardenstraat heeft (cultuur)historisch gezien nog dorpse en agrarische kenmerken, verschillende langgevelwoningen, ruimte en groen spelen een belangrijke rol. Het kenmerkt zich ook als beschermd dorpsgezicht wat eerder versterkt dient worden. Het ontwerpbestemmingsplan past hier niet in door de massaliteit. Bouwlagen worden te massaal gepresenteerd. De paar authentieke straten die we nog hebben met een dorp karakter zullen verloren gaan. De Paardenstraat loopt in hoogte af. Vanaf de Doelenstraat is het aan beiden zijden maximaal 1,5 bouwlaag. 2 bouwlagen in de Paardenstraat verschilt teveel. De bouwblokmaat t.b.v. hoek Bloemenstraat/Paardenstraat staat dan niet in verhouding. Alleen commerciële redenen spelen hier een rol. Daarnaast dienen de gebruiken bouwmaterialen en de architectuur aan te sluiten met de huidige woningen.
2. Veiligheid. De voorgestelde bouwblok neemt het zicht weg op de hoek Bloemenstraat/Paardenstraat. In de Paardenstraat (nog steeds geen drempels) wordt er zeer snel gereden en door het zicht weg te nemen....
3. Privacy, belemmering woongenot. De bebouwingsgrens/rooilijn t.o.v. onze woning komt te ver naar voren, we vrezen last van inkijk, parkeerproblemen door te veel woningen voor de beschikbare ruimte. De parkeerproblemen werden door sprekers schroomlijk onderschat.

Daarnaast willen wij niet dat er (latente) schade wordt veroorzaakt aan onze huizen door heien e/o andere funderingstechnieken, boringen, zwaar bouwverkeer of andere lastgevende bouwwerkzaamheden. Tevens vragen wij voor de Paardenstraat om meer groen, onverharde stukken om het hemelwater weg te laten lopen. Het huidige rioolsysteem kan de wateroverlast niet aan.

In afwachting van een schriftelijk reactie uwerzijds tekenen wij

Met vriendelijke groet,

Familie Bruurs
Paardenstraat 57
5081 CG Hilvarenbeek

M. Bruurs-de Jong



11INK08024

gemeente Hilvarenbeek

Ingek. 11 NOV 2011

Afd. RO

B

S

Raad

College van Gemeente Hilvarenbeek
Postbus 3,
5080 AA Hilvarenbeek.

Hilvarenbeek, 7 november 2011

Onderwerp: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Paarden- Bloemenstraat
te Hilvarenbeek

Geacht college,

Op de voorlichtingsavond, d.d. donderdag 21 oktober is er uitleg geweest van
voornoemd bestemmingsplan.

Middels deze inspraakreactie informeren wij u over onze bedenkingen c.q. bezwaren
tegen dit te hoog gegrepen plan.

1. Massa, sfeer en uitstraling. De te bouwen blokken zijn te massaal, er
ontbreken te veel dorpse kenmerken in deze, te veel stadse allure. De
Bloemstraat (zeker in de vorige staat) en de Paardenstraat kenmerkt zich door
een lage nokhoogte van ca 6 meter en een goothoogte van ca. 3 meter.
Goothoogten op te trekken naar 10 meter en dan vermelden "we bouwen
"maar" 2,5 bouwlaag slaat de plank natuurlijk volledig mis. Met name de
Paardenstraat heeft (cultuur)historisch gezien nog dorpse en agrarische
kenmerken, verschillende langgevelwoningen, ruimte en groen spelen een
belangrijke rol. Het kenmerkt zich ook als beschermd dorpgezicht wat eerder
versterkt dient worden. Het ontwerpbestemmingsplan past hier niet in door de
massaliteit. Bouwlagen worden te massaal gepresenteerd. Dit bleek n.b. ook
uit afgelopen verkiezingswensen uit de bevolking. De paar authentieke straten
die we nog hebben met een dorp karakter zullen verloren gaan. De
Paardenstraat loopt in hoogte af. Vanaf de Doelenstraat is het aan beiden
zijden maximaal 1,5 bouwlaag. 2 bouwlagen in de Paardenstraat verschilt
te veel. De bouwblokmaat t.b.v. hoek Bloemenstraat/Paardenstraat staat dan
niet in verhouding. Alleen commerciële redenen spelen hier een rol.
Daarnaast dienen de gebruiken bouwmaterialen en de architectuur aan te
sluiten met de huidige woningen.
2. Veiligheid. De voorgestelde bouwblok neemt het zicht weg op de hoek
Bloemenstraat/Paardenstraat. In de Paardenstraat (nog steeds geen drempels)
wordt er zeer snel gereden en door het zicht weg te nemen.....
3. Privacy, belemmering woongenot. De bebouwingsgrens/rooilijn t.o.v. onze
woning komt te ver naar voren, we vrezen last van inkijk, parkeerproblemen
door te veel woningen voor de beschikbare ruimte. De parkeerproblemen
werden door sprekers schroomlijk onderschat.

Daarnaast willen wij niet dat er (latente) schade wordt veroorzaakt aan onze huizen door heien e/o andere funderingstechnieken, boringen, zwaar bouwverkeer of andere lastgevende bouwwerkzaamheden. Tevens vragen wij voor de Paardenstraat om meer groen, onverharde stukken om het hemelwater weg te laten lopen. Het huidig rioolsysteem kan de wateroverlast niet aan.

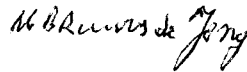
In afwachting van een schriftelijk reactie uwerzijds, tekenen wij

Met vriendelijke groet,

Familie Bruurs
Paardenstraat 55
5081 CG Hilvarenbeek

En

Familie Bruurs
Paardenstraat 57
5081 CG Hilvarenbeek



Aan:

College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Hilvarenbeek
Postbus 3, 5080 AA Hilvarenbeek.

Van:

Eric Maes
Paardenstraat 59
5081 CG Hilvarenbeek



11INK07914

gemeente Hilvarenbeek	
ingek.	9 NOV 2011
Afd. RO/Grp	
B	S Raad

Datum:

6 november 2011

Betreft:

Inspraakreactie "Voorontwerpbestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat te Hilvarenbeek".

Geacht college,

Onlangs heb ik in de Hilverbode (Week 41, 31.10.2011) vernomen van het voornemen inzake het voorontwerpbestemmingsplan Paardenstraat / Bloemenstraat in Hilvarenbeek, voorts ben ik aanwezig geweest op de informatieavond op 20 oktober jongstleden omtrent de presentatie van dit plan.

Als bewoner van de Paardenstraat (recht tegenover het plangebied) dien ik op deze wijze enkele schriftelijke bezwaren in jegens dit voornemen.

Mijn bezwaren luiden als volgt:

- De geplande bouwmassa (ruimte; lengte x breedte x hoogte) is te grootschalig en niet passend in het straatbeeld van de Paardenstraat. De geplande bouwruimte is buitensporig in dit straatbeeld en doet afbreuk aan het dorpse karakter van Hilvarenbeek.
- De geplande bouwmassa is precies op de hoek van de Paardenstraat / Bloemenstraat gesitueerd, dit schaadt de veiligheidssituatie van het verkeer op deze T-splitsing door het ontnemen van voldoende zicht voor de verkeersdeelnemers.
- De geplande bouwhoogte past niet in het straatbeeld van de Paardenstraat en Bloemenstraat. De hoogte van de rooilijn wijkt af van het gehele straatbeeld, ondanks het visuele trucje van de dakgoten.
- De geplande bouwhoogte schaadt derhalve de bezonning van mijn woning.
- De geplande bouwmassa bevordert de inkijk op alle woningen rondom dit plangebied, dit schaadt de privacy van omwonenden waaronder ik als bewoner van Paardenstraat 59.
- De geplande bouwmassa en derhalve, zal later blijken, het beschikbare aantal woningen diensgevolge draagt bij tot parkeeroverlast. Ondanks de rekensom van "1.x" parkeerplaatsen per woning, zal blijken dat dit onvoldoende zal zijn. Te meer er geen rekening wordt gehouden met de parkeeroverlast van een café in de Bloemenstraat, momenteel vindt er al

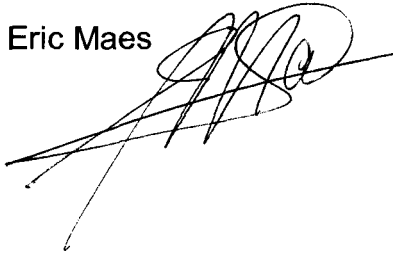
dergelijke parkeeroverlast van dit café plaats. Door de verwachte parkeeroverlast zal tevens de verkeersveiligheid worden geschaad.

Ik hoop in deze voldoende duidelijk te zijn geweest omtrent mijn bezwaren tegen dit voornemen.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

Eric Maes

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eric Maes', written over the printed name.

gemeente **Hilvarenbeek**

Registratienr: 11int04233

Datum overleg : 8 december 2011
Aanwezig : De heer W.C. Maas en mevrouw Lubbers
Locatie : Gemeentehuis Hilvarenbeek

Gesprek naar aanleiding van de inspraakreactie van de heer W.C. Maas (bewoner Jachtlust 9) tegen het bestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat

Mevrouw Lubbers legt uit wat de bedoeling is van het gesprek. De heer Maas krijgt de gelegenheid om zijn inspraakreactie toe te lichten en waar nodig nog aan te vullen. Eventuele vragen kunnen beantwoord worden.

De heer Maas geeft tijdens het overleg aan dat hij het plan Paardenstraat/Bloemenstraat een mooi plan vindt. Hij vindt echter dat er veel te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plan en dan met name in de straat Jachtlust. De heer Maas geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen de toename van het verkeer in de straat Jachtlust. Jachtlust is een smalle straat en absoluut niet uitgerust op tweerichtingsverkeer. Mevrouw Lubbers vraagt hem of hij een éénrichtingsweg wel een goede oplossing vindt. De heer Maas zegt dat dit beter is dan tweerichtingsverkeer, maar liever ziet hij dat Jachtlust een doodlopende straat blijft. Tot slot laat de heer Maas weten dat hij niet akkoord gaat met de manier waarop Jachtlust op dit moment is ingepast in het plan.

Mevrouw Lubbers beëindigt het overleg en legt uit dat er gekeken zal worden of andere verkeersoplossingen voor Jachtlust tot de mogelijkheden behoren. Hier zal een ambtelijk advies over worden gegeven en uiteindelijk zal het college hier een besluit over nemen. Vervolgens wordt de heer Maas op de hoogte gesteld van dit besluit.

gemeente **Hilvarenbeek**

Registratienr: 11int04256

Datum overleg : 8 december 2011
Aanwezig : De heer M. Berger, mevrouw A.M. van Helfteren, de heer K. Berger en
mevrouw J. Lubbers
Locatie : Gemeentehuis Hilvarenbeek

Gesprek naar aanleiding van de inspraakreactie van de heer M. Berger en mevrouw A.M. van Helfteren (bewoners Jachtlust 7) tegen het bestemmingsplan Paardenstraat/Bloemenstraat

Mevrouw Lubbers legt uit wat de bedoeling is van het gesprek. De genodigden krijgen de gelegenheid om hun inspraakreactie toe te lichten en waar nodig nog aan te vullen. Eventuele vragen kunnen beantwoord worden.

De heer Berger en mevrouw Van Helfteren geven tijdens het overleg aan dat zij het plan Paardenstraat/Bloemenstraat een mooi plan vinden, maar zij vragen zich af of Jachtlust afgesloten kan blijven, bijvoorbeeld door middel van een paaltje. Vanuit de Pastoor van Beijnenstraat zou het verkeer dan in en uit het plangebied kunnen wanneer in het centrum van het plan een keerkom wordt gerealiseerd. Het verkeer zou ook richting de Paardenstraat weer uit het plangebied kunnen rijden, zodat een doorgaande weg tussen de Pastoor van Beijnenstraat en de Paardenstraat ontstaat. Mevrouw Lubbers vraagt hen of zij éénrichtingsverkeer door Jachtlust wel een goede oplossing vinden. De heer Berger en mevrouw Van Helfteren geven aan dat ze dit beter vinden dan tweerichtingsverkeer, maar liever zien ze dat Jachtlust een doodlopende straat blijft.

De heer Berger en mevrouw Van Helfteren vinden ook dat er veel te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plan en dan met name in de straat Jachtlust. Ook willen zij dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de parkeerplaatsen achter de woningen aan de Bloemenstraat niet openbaar zijn.

Tot slot laten de heer Berger en mevrouw Van Helfteren weten dat zij een eventuele verkeers- en/of parkeeroplossing graag in de inspraaktabel terug willen zien zodat dit vast komt te liggen.

Mevrouw Lubbers beëindigt het overleg en legt uit dat er gekeken zal worden of andere verkeers- en parkeeroplossingen voor Jachtlust tot de mogelijkheden behoren. Hier zal een ambtelijk advies over worden gegeven en uiteindelijk zal het college hier een besluit over nemen. Vervolgens worden de heer Berger en mevrouw Van Helfteren op de hoogte gesteld van dit besluit.

Bureau voor architectuur en stedenbouw De Bie+De Bie
Torenstraat 32
5473 EL Heeswijk-Dinther
T 0413 - 291 218
F 0413 - 293 306
E info@bie-bie.nl

