

Nota van beantwoording zienswijzen Rogier van Leefdaelstraat 23, Hilvarenbeek

In het kader van de ruimtelijke procedure van het ontwerpbestemmingsplan “Rogier van Leefdaelstraat 23, Hilvarenbeek”, zijn hieronder de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 4 november tot en met 15 december 2021.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	Bewoners [...] en [...] (via Mannaerts Advocaten)	
1.1	Insprekers vinden dat de voorgeschiedenis van de locatie meegewogen moet worden bij de planontwikkeling. In het verleden is het pand aan de Rogier van Leefdaelstraat 23 al uitgebreid. Insprekers menen dat als telkens puur en alleen naar de huidige situatie zou worden gekeken, zonder acht te slaan op de voorgeschiedenis, tot in het oneindige steeds maar verder kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels én daarbij steeds maar verder inbreuk kan worden gemaakt op de belangen van omwonenden, enkel omdat er telkens sprake zou zijn van stapsgewijze aanpassingen. Uit jurisprudentie volgt volgens insprekers dat een redelijke belangenafweging met zich brengt dat de gemeente een besluit tot voortgaande afwijking van c.q. wijziging van het bestemmingsplan in samenhang met het voorgaande planologische besluit dient te beoordelen. Insprekers verwijzen hier naar een bijgevoegde uitspraak die deze bewering versterkt.	Het meest recente bestemmingsplan op de locatie Rogier van Leefdaelstraat 23 is in 2009 vastgesteld. Eerder verleende vergunning(en) zijn verwerkt in dat bestemmingsplan. Na 2009 zijn er geen vergunningen meer verleend. Onderhavig plan is dus de eerste wijziging op basis van het bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een opeenstapeling van, of stapsgewijze aanpassingen. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.2	In de toelichting wordt tot verbazing van insprekers gesteld dat er voor is gekozen om de voorontwerpfase over te slaan, gelet op de kleinschaligheid van het plan “<i>en het tegemoet komen aan de wensen in de omgeving</i>”. Deze stelling is pertinent in strijd met de waarheid en doelbewust opgenomen om een beeld te schetsen van een plan met weinig impact en weerstand.	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt bedoeld dat het plan <u>qua omvang</u> kleinschalig is. Het plangebied betreft ca. 800 m², wat in vergelijking met andere plannen binnen de gemeente als kleinschalig kan worden gezien. Met “<i>het tegemoet komen aan wensen in de omgeving</i>” wordt bedoeld dat voorafgaand aan het omgevingsdialoog een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter was opgenomen. Naar aanleiding van reacties uit de buurt is de maximale goot- en bouwhoogte vervolgens verlaagd naar een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter voor een gedeelte van de woonbestemming dat direct gelegen is aan de Bolakker en naar een goot- en bouwhoogte van 3,5 meter voor het daarachter gelegen

		gedeelte van het perceel. Van één van de woningen is de inhoud verkleind van 800 m³ naar 770 m³. In navolging van voorgaande zienswijzen is echter nogmaals de hoogte van het plan bijgesteld. Er wordt uiteindelijk een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter opgenomen. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.3	Insprekers menen dat een daadwerkelijk omgevingsdialoog niet van de grond is gekomen. Niet alle omwonenden zijn geïnformeerd over het bouwplan en zij die wel geïnformeerd werden, zijn slechts zeer minimaal, incompleet en op misleidende wijze geïnformeerd. Een dialoog is niet gevoerd.	Het voeren van een deugdelijk omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en niet die van de gemeente. Initiatiefnemer heeft omwonenden benaderd in het kader van de omgevingsdialoog. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog door de initiatiefnemer zijn vanuit de omgeving schriftelijke vragen gesteld. Deze vragen zijn, voor zover de gemeente kan zien, ook schriftelijk beantwoord. De teruggekoppelde resultaten van het omgevingsdialoog en de vervolgens doorgevoerde wijzigingen, zoals beschreven in 1.2, beschouwde het college van B&W als acceptabel. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.4	De foto's die zijn gebruikt in het ontwerpbestemmingsplan (pagina 10) zijn volgens insprekers meer dan 10 jaar oud. De huidige rijwoningen aan de Bolakker staan ten onrechte niet op die foto's, waardoor een veel ruimere opzet wordt geschetst.	De eerste foto op pagina 10 van de toelichting is meer dan 10 jaar oud. De vermoedelijke reden hiervoor is omdat dit de enige duidelijke en bruikbare foto is die Google Maps op deze locatie en in deze richting gedraaid, weergeeft. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De foto is vervangen door een recentere foto.
1.5	De woningen in de Bolakker zijn erg hoog (ca. 8,5 meter). Insprekers beweren dat de stelling dat de bouwhoogte van 9 meter en de goothoogte van 6 meter goed aansluiten bij de voorgeschiedenis van de Bolakker opvallend is en geen blijk geeft van een goede doorgronding van deze wijk en die voorgeschiedenis.	Er wordt in het bestemmingsplan niet gesteld dat de woningen aansluiten bij de geschiedenis van de Bolakker. Twee van de bestaande woningen aan de Bolakker hebben volgens het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid tot een bouwhoogte van 10 meter. De beoogde goot- en bouwhoogte van het bouwplan van

		respectievelijk 6 en 9 meter was dus niet hoger dan de maximale hoogte aan de Bolakker. Inmiddels is het beoogde bouwplan echter nader uitgewerkt. De hoogte in het plan wordt verlaagd naar een maximale bouw- en goothoogte van 7 meter. Hiermee wordt voor wat betreft bouwhoogte en typologie een stapsgewijze verlaging gerealiseerd vanaf de woningen aan de Bolakker naar de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23. De maximale bouwhoogte van het bouwplan is daarmee 1 meter hoger dan de bouwhoogte van de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23 en 3 tot 1,5 meter lager dan de bestaande woningen aan de Bolakker. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.6	De realisatie van twee nieuwe woningen zorgt volgens insprekers voor een zeer aanzienlijke toename van directe inkijk en aanzienlijke afname van de privacy bij beide insprekers.	In het bouwplan is rekening gehouden met het beperken van inkijk en privacy door een hoogtebeperking binnen een gedeelte van het bouwvlak op te nemen. Dit betreft een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter om directe inkijk te beperken. Er vindt, mede gelet op de bebouwde omgeving, geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat plaats. Overigens ligt het plangebied in een stedelijke omgeving waar een woonsituatie vrij van inkijk en beperking van privacy niet kan worden gegarandeerd. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.7	Het uitzicht vanuit de woning en tuin van insprekers zal worden verstoord door het aanzicht van twee nieuwe woningen.	Niet uit te sluiten is dat het uitzicht vanuit de woning en tuin wordt verstoord door toevoeging van twee woningen. Binnen het gebied waar de woningen worden gerealiseerd kan in de huidige situatie ook bebouwing worden opgericht. Met de invulling van de percelen is middels een hoogtebeperking op een gedeelte van het bouwvlak getracht de uitzichtbeperking zo beperkt mogelijk te houden.

		Er is, mede gelet op de bebouwde omgeving, geen sprake van een onevenredige beperking van het uitzicht. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waardoor een vrij uitzicht niet kan worden gegarandeerd. Tenslotte wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.8	Het planvoornemen heeft invloed op de hoeveelheid zonlicht en de val van schaduw op de percelen van insprekers.	Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimaal aantal zonuren per dag in een woning. Er is ook geen gemeentelijk beleid ten aanzien van bezonning vastgesteld. Er is naar aanleiding van deze zienswijze wel een bezonningsstudie gedaan. Deze is bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er zowel in de maanden mei, juli als september rond het middaguur geen schaduw op de percelen van insprekers valt. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Aan het bestemmingsplan is een bezonningsstudie toegevoegd.
1.9	De woningen aan de Rogier van Leefdaelstraat staan lokaal bekend om hun villakarakter. Deze woningen vertegenwoordigen een bepaalde waarde en zitten in het hogere segment. Dit karakter wordt volgens insprekers onomkeerbaar aangetast op het moment dat er steeds verdergaande verdichting van de percelen plaatsvindt.	De verdichting van het plangebied aan Rogier van Leefdaelstraat 23 vindt niet plaats binnen het lint aan Rogier van Leefdaelstraat, maar aan de zijde van de Bolakker. De stedenbouwkundige invulling van de Bolakker is niet vergelijkbaar met de invulling van het lint aan de Rogier van Leefdaelstraat. De realisatie van de twee woningen binnen het plangebied leidt niet tot aantasting van het karakter van de Rogier van Leefdaelstraat. Het woningbouwplan dient voor verlening van de vergunning voor bouwen positief beoordeeld te zijn door welstand. Hiermee is zeker gesteld dat getoetst wordt of de beoogde woningen passen in de omgeving. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.10	Het is niet voor niets dat met de ontwikkeling van de Bolakker zelf de weg <u>uit</u> het dorp in de richting van het Alidapad is gekozen. Het is volgens insprekers onwenselijk en onlogisch om nu de andere richting op extra woningen tussen de reeds bestaande woningen te proppen.	De gemeente Hilvarenbeek heeft voor toevoeging van de twee woningen binnen het plangebied randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn te vinden in paragraaf 4.3 in de toelichting van het bestemmingsplan. Met deze randvoorwaarden is geoordeeld dat toevoeging van de beoogde twee woningen passend is. Het bestemmingsplan is opgesteld conform deze randvoorwaarden. De woningen binnen het plangebied vormen een overgang tussen de bestaande woning aan de Rogier van Leefdaelstraat 23 en de woningen aan de Bolakker. De maximale bouwhoogte van het bouwplan is aangepast van 9 naar 7 meter en is daarmee 1 meter hoger dan de bouwhoogte van de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23 en 3 tot 1,5 meter lager dan de bestaande woningen aan de Bolakker. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.11	De ontwikkeling doet volgens insprekers afbreuk aan het ontwerp van de straat en woningen aan de Bolakker. Uit het “Beeldkwaliteitsplan Bolakker 6-20, Hilvarenbeek” blijkt dat de opzet van de woningen aan de Bolakker zeer wel overwogen is, waarbij expliciet wordt aangegeven dat de zones vrij van bebouwing moeten blijven.	In het “Beeldkwaliteitsplan Bolakker 6-20, Hilvarenbeek” is opgenomen dat het de <u>voorkeur</u> verdient de zone vrij te houden van bebouwing, niet dat dit een verplichting is. De gemeente Hilvarenbeek heeft voor toevoeging van de twee woningen binnen het plangebied randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn te vinden in paragraaf 4.3 in de toelichting van het bestemmingsplan. Met deze randvoorwaarden is geoordeeld dat toevoeging van de beoogde twee woningen toch passend is. Het bestemmingsplan is opgesteld conform deze randvoorwaarden. Het woningbouwplan dient voor verlening van de vergunning voor bouwen positief beoordeeld te zijn door welstand. Hiermee is zeker gesteld dat getoetst wordt of de beoogde woningen passen in de omgeving. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.12	Volgens insprekers blijkt uit de toelichting dat is gekozen voor een opzet van de woningen aan de Bolakker aan specifiek die straat, en gelegen onder de lijn bestaande uit de grotere villa-achtige woningen en percelen aan de Rogier van Leefdaelstraat. De woningen aan de Bolakker zijn bewust schuin geprojecteerd tegen de schuin weglopende weg, zodat de bouwmassa vanzelf smaller lijkt. Het stuk waar twee percelen worden afgesplitst, is rechter georiënteerd, waarmee de woningen dus ook haaks op de weg komen te staan. De woningen passen niet in het beeld en het ontwerp van de straat.	De gemeente Hilvarenbeek heeft voor toevoeging van de twee woningen binnen het plangebied randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn te vinden in paragraaf 4.3 in de toelichting van het bestemmingsplan. Met deze randvoorwaarden is geoordeeld dat toevoeging van de beoogde twee woningen passend is. Het bestemmingsplan is opgesteld conform deze randvoorwaarden. Met de gevellijn is aangesloten bij de gevellijnen in de omgeving. Er is sprake van en verspringing van gevellijnen tussen de bestaande bebouwing bij Rogier van Leefdaelstraat 23 en de bestaande bebouwing van het bouwplan aan de Bolakker. Door aan te sluiten bij deze bestaande gevellijnen wordt juist een uniform straatbeeld met betrekking tot voorgevels van woningen gerealiseerd. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Op de digitale verbeelding (op www.ruimtelijkeplannen.nl) was abusievelijk geen verspringing in de gevellijn opgenomen, zoals wel was opgenomen in de analoge verbeelding. Dit is op de digitale verbeelding gecorrigeerd.
1.13	Van nieuwe woningen, en daarmee bewoners, is volgens insprekers vanzelfsprekend nieuwe overlast te verwachten. Van elke woning en ieder gezin is een bepaalde aanwezigheid en daarbij hoort de productie van geluid, parkeerdruk en dergelijke. Insprekers hebben nu een rustige leefomgeving en hechten daar waarde aan.	Er vindt, mede gelet op de bebouwde omgeving, geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat plaats, te meer omdat met deze bestemming een huisartsenpraktijk wordt wegebestemd. Eventuele overlast met betrekking tot geluid, verkeersbewegingen en parkeerdruk en dergelijke dat het voeren van een huisartsenpraktijk met zich meebrengt is vele malen groter dan huisvesting van twee gezinnen. Overigens ligt het plangebied in een stedelijke omgeving en is het plangebied in de huidige situatie al in gebruik als tuin. Dit gebruik brengt eveneens potentieel geluid met zich mee. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat het plangebied ligt in een stedelijke omgeving waardoor een vrij uitzicht niet kan worden gegarandeerd. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.14	De woningen van insprekers zullen dalen in waarde als gevolg van een negatieve impact op de privacy, verlies van licht en vermeerdering van schaduwwerking, het villakarakter van de woningen en te verwachten overlast.	Een ontwikkeling die in het algemeen belang mogelijk wordt gemaakt kan in theorie negatieve gevolgen hebben voor omwonenden. Dat betekent niet dat het verlenen van medewerking aan de nieuwe ontwikkeling onredelijk geacht moet worden. In de toelichting is uiteengezet dat met deze herbestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met de opgenomen bouwhoogte, gevellijn en het wegbestemmen van het gezondheidcentrum is rekening gehouden met (eventuele) overlast voor de bestaande woningen in de omgeving. Insprekers kunnen daarnaast via het planschaderecht gecompenseerd worden voor eventuele schade die optreedt door deze ontwikkeling. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.15	Aanvraag is gedaan tot een vergunning van de voortzetting van de gezondheidspraktijk aan de Rogier van Leefdaelstraat 23. Gevolg hiervan is dat een onzekere situatie bestaat over de bestemming en aanwending van de percelen en parkeernormen.	De aanvraag tot een vergunning van de voortzetting van de gezondheidspraktijk is inmiddels ingetrokken door indieners hiervan. Hierdoor is deze zienswijze dus niet meer relevant. Met vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanduiding 'gezondheidszorg' verwijderd uit het plangebied. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.16	De te ontwikkelen percelen, inclusief beoogde bouwvlakken, grenzen volgens insprekers direct aan de weg, zonder dat daar een stoep c.q. openbare ruimte aanwezig is naast de daadwerkelijke weg.	De aanwezige stoep aan de Bolakker wordt doorgetrokken. De stoep bevindt zich buiten het plangebied. Met de verkeerskundige inrichting van het plangebied wordt aangesloten bij de inrichting van de Bolakker. De woningen worden opgericht in de op de verbeelding aangeduide gevellijn. Hiermee is geen sprake van realisatie van woningen direct grenzend aan het openbaar gebied. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.17	Het plan "Gelderakkers 2" zou volgens insprekers moeten zorgen voor circa 400 verkeersbewegingen per etmaal. Ook via de Bolakker als zijnde ontsluitingsweg voor Hilvarenbeek. De Bolakker zal dus véél	De toevoeging van twee woningen leidt tot circa 8 autoverkeersbewegingen per dag. De auto's die het plangebied verlaten, zullen zowel richting het noorden als het zuiden vertrekken.

	drukker worden. Vanwege het versmallen van de ruimte, zie zienswijze 1.16, wordt de problematiek verergerd.	Niet in te zien hoe dit leidt tot een onacceptabele verkeerskundige situatie. Met deze herbestemming verdwijnt de functie 'gezondheidszorg' van het plangebied. Het saneren van deze functie leidt tot een forse afname in autoverkeersbewegingen. Per saldo nemen de autobewegingen in tientallen af. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.18	In de toelichting wordt in de toetsing aan de gemeentelijke Woonvisie 2020-2030 gesteld dat wordt voorzien in het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Volgens insprekers is niet elke inbreiding per definitie een geval van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien hierdoor vormen van overlast en nadelen voor omwonenden kunnen ontstaan.	Het principe 'zorgvuldig ruimtegebruik' kan gekoppeld worden aan de begripsbepaling uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Dit principe heeft niets te maken met vormen van overlast en nadelen voor omwonenden. De gemeente Hilvarenbeek heeft het plangebied beoordeeld en randvoorwaarden opgesteld waarbinnen een inbreiding binnen het plangebied met twee woningen passend is. Het bestemmingsplan voldoet aan deze randvoorwaarden. Het perceel sluit voor wat betreft vorm, breedte en bouwmogelijkheden aan bij de omgeving. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.19	In de toelichting wordt in de toetsing aan de gemeentelijke Woonvisie 2020-2030 gesteld dat de massa en dichtheid van het bouwplan in de omgeving past. Insprekers betwisten dat en vinden dat twee woningen op een onlogische plek tussen andere percelen gepropt wordt. Hoe de woningen op zichzelf qua massa en dichtheid worden ontworpen is verder nog niet bekend.	De gemeente Hilvarenbeek heeft voor toevoeging van de twee woningen binnen het plangebied randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn te vinden in paragraaf 4.3 in de toelichting van het bestemmingsplan. Met deze randvoorwaarden is geoordeeld dat toevoeging van de beoogde twee woningen passend is. Het bestemmingsplan is opgesteld conform deze randvoorwaarden. De breedte van de percelen komt overeen met de breedte van de woningen van insprekers en de woningen aan Bolakker. Niet in te zien is hoe hiermee sprake is van 'proppen' van woningen. Op de kavelbreedte is het goed mogelijk vrijstaande woningen te realiseren. Het woningbouwplan dient voor verlening van de vergunning voor bouwen positief beoordeeld te zijn door welstand. Hiermee is zeker

		gesteld dat getoetst wordt of de beoogde woningen passen in de omgeving. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.20	In de toelichting wordt in de toetsing aan de gemeentelijke Woonvisie 2020-2030 gesteld dat invulling wordt gegeven aan kwalitatieve behoefte. In de woonvisie wordt vastgesteld dat behoefte is aan <i>“starterswoningen die structureel in het betaalbare segment blijven”</i>. Als in de prijsklasse daarboven gebouwd wordt, moeten die bereikbaar zijn voor jonge gezinnen/starters die de kleine woningen ontgroeid zijn. Uit een specifiek onderzoek voor Hilvarenbeek (bijlage 1 van de Woonvisie 2020-2030) blijkt dat er juist een gebrek aan goedkope koopwoningen is in de prijsklasse tot 2,5 ton. Juist het duurdere segment is volgens insprekers voldoende aanwezig in de gemeente en dáár bestaat dus geen behoefte aan. In de planregels wordt daarnaast beschreven dat de woningen méér dan 350 m³ en maximaal 800 m³ aan inhoud moeten/mogen hebben, waarmee concreet wordt gestuurd op grote woningen.	Het is niet zo dat slechts voor starters gebouwd mag worden. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente Hilvarenbeek zich met name richt op de marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn in de gemeente. Dit zijn betaalbare woonruimte voor starters en levensloopgeschikte woningen. Binnen het plangebied worden twee levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Dit is mogelijk op grond van de woonvisie. Voor het realiseren van grotere woningen dan woningen met een omvang 350 m³, wordt per m³ die groter is, een bijdrage gestort in het fonds voor ruimtelijke kwaliteit, conform de gemeentelijk beleidsregels. De storting van dit bedrag is geborgd in de anterieure overeenkomst. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.21	De Woonvisie 2020-2030 omschrijft volgens insprekers dat levensloopbestendige woningen ook niet <u>gebouwd</u> hoeven te worden. Beschreven wordt dat de doelstelling is het levensloopbestendig maken van <u>bestaande</u> woningen, opdat ouderen langer in hun woning kunnen blijven wonen.	Binnen het plangebied worden twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Aan dit type woningen is behoefte binnen de gemeente. Het levensloopbestendig maken van bestaande woningen draagt bij aan deze doelstelling. Nieuwbouw is echter ook toegestaan. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.22	Volgens insprekers ontbreekt de toetsing aan de voorwaarden van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.	De toets aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt plaats in paragraaf 4.2.2.3. De provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met deze toets. In navolging van de ingediende zienswijzen wordt deze paragraaf nader uitgewerkt. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.2.2.3 is tekstueel aangevuld.

1.23	De dichtstbijzijnde woning aan de Bolakker staat volgens insprekers ten onrechte niet ingetekend als woongebied in het kaartje (figuren 6 en 9) uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.	Deze woning is niet bewust niet ingetekend. Voor wat betreft figuur 6: de gehanteerde ondergrond is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan aangekocht bij het kadaster. De aangeduide woningen zijn op deze kaart door het kadaster ingetekend. De dichtstbijzijnde woning is niet door het kadaster opgenomen. Het is geen keuze van initiatiefnemer geweest om deze woning niet op te nemen. Het aanvinken van de belijning van deze woning is op deze kaart niet mogelijk. Om verwarring te voorkomen, is het kaartje vervangen, waarbij alle rode belijning is uitgezet op de kadastrale kaart. Figuur 9 betreft een uitsnede uit een gemeentelijke kaart bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Dit is de enige kaart die beschikbaar is. Dit is een gemeentelijk beleidsdocument waarop de dichtstbijzijnde gelegen woning nog is aangeduid met een belijning. Uit deze kaart blijkt overigens wel dat er sprake is van 'individuele bebouwing' direct aansluitend aan het plangebied, ter plaatse van de dichtstbijzijnde gelegen woning. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Figuur 6 is zodanig gewijzigd dat geen van de woningen met een bebouwingslijn is aangeduid.
1.24	Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat sprake is van een hoge archeologische verwachting. In het onderzoek staat dat wanneer binnen het plangebied graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,75 meter beneden maaiveld, archeologische resten verloren kunnen gaan. Volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan is het toegestaan om ondergronds tot 5 meter diepte te bouwen.	Voor deze bestemmingsplanprocedure is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Tijdens een booronderzoek kon geen archeologische vindplaats worden aangetroffen. Wanneer de graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,75 meter kunnen alsnog archeologische resten worden gevonden. Op grond van art. 5.10 Erfgoedwet is er een meldingsplicht voor de bouwer. Daarmee is geborgd dat archeologische waarden niet verloren zullen gaan. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.25	Getoetst wordt enkel aan wegverkeerlawaai en industrielawaai. Volgens insprekers is ten onrechte hierbij geen rekening gehouden met het vliegverkeer over Hilvarenbeek.	Het plangebied is niet gelegen in de invloedssfeer van geluid als gevolg van het vliegverkeer afkomstig van Eindhoven Airport. Derhalve was dit aspect niet opgenomen in de toelichting. Volledigheidshalve is dit nu ook als zodanig vermeld.

		>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Paragraaf 5.6.1 en paragraaf 5.6.2 zijn tekstueel aangevuld met het aspect vliegverkeer.
1.26	De achtergrondbelasting voor wat betreft geuroverlast van de omgeving is op onjuiste wijze onderzocht en weergegeven. Insprekers geven aan dat een globale kaart van de omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant wordt gebruikt en dat deze niet gebruikt kan worden voor individuele situaties.	Uit de kaart blijkt dat er indicatief sprake is van een geurbelasting van 3 tot 7 oue/m³. Tot een waarde van 20 oue/m³ is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Bij een indicatieve achtergrondbelasting van 3 tot 7 oue/m³ en de afwezigheid van veehouderijen in de directe omgeving wordt deze kaart gehanteerd voor het indicatief in beeld brengen van de achtergrondbelasting. Dit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.27	In paragraaf 5.8.2.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens insprekers gesteld dat de woonbestemming geschikt is voor wat betreft emissies van fijn stof en endotoxinen, mede omdat er geen nabijgelegen veehouderijen zijn. Dat is onjuist. Bij de toevoeging van woningen dient getoetst te worden of op dat moment sprake is van een veilige situatie.	Uit de in de toelichting opgenomen toets blijkt dat is beoordeeld of met dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze paragraaf is mede beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. Samen met de gemeente is beoordeeld dat sprake is van een veilige situatie. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.28	Insprekers geven aan dat ten onrechte wordt gesteld dat geen sprake zou zijn van gewasbeschermingsmiddelen en in dit kader dus geen bezwaren bestaan. In de omgeving vindt op 11 meter afstand akkerbouw en boomteelt plaats, dus ook gewasbescherming.	Het plangebied is in de huidige situatie geheel als woonbestemming bestemd. Het plangebied is in gebruik als tuin en dit gebruik is gevoelig voor toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. De woning van insprekers is direct aansluitend aan het agrarisch perceel gelegen en is dicht bij het plangebied gelegen dan de toe te voegen woningen. Wanneer gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast dient altijd rekening gehouden te worden met deze al bestaande woningen. De bestaande woningen zijn maatgevend. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.29	Insprekers geven aan dat de realisatie van woningen zowel qua inhoud als hoogte meer dan de bestaande woningen aan de Bolakker in beslag nemen. Dit vinden insprekers geen bungalows te noemen.	De hoogte in het plan wordt verlaagd naar een maximale bouw- en goothoogte van 7 meter. Hiermee wordt voor wat betreft bouwhoogte en typologie een stapsgewijze verlaging gerealiseerd

		vanaf de woningen aan de Bolakker naar de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23. De maximale bouwhoogte van het bouwplan is daarmee 1 meter hoger dan de bouwhoogte van de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23 en 3 tot 1,5 meter lager dan de bestaande woningen aan de Bolakker. Het woningbouwplan dient voor verlening van de vergunning voor bouwen positief beoordeeld te zijn door welstand. Hiermee is zeker gesteld dat getoetst wordt of de beoogde woningen passen in de omgeving. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.30	Het ingetekende bouwvlak beslaat volgens insprekers bijna het geheel te ontwikkelen perceel. De mogelijkheid bestaat om daar 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen en overkappingen te realiseren, met een maximale hoogte van 5,5 meter. Hierbij zijn ook algemene afwijkingsregels van 10% voor de afmetingen opgenomen. Dit is teveel op een perceel van 400 m².	De toe te voegen woningen zijn gelegen binnen het stedelijk gebied. Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij deze regels. Ter beperking van de bouwhoogte op een gedeelte van het perceel is in aanvulling hierop een hoogtebeperking op een gedeelte van het perceel opgenomen. De opgenomen regels voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.31	Door de grote hoogte past het volume niet bij de overige woningen aan de Rogier van Leefdaelstraat, waaronder ook nummer 23. Insprekers menen dat, als er al woningen worden gerealiseerd, er een overgang moet bestaan tussen de woningen aan de Rogier van Leefdaelstraat en die aan de Bolakker. Insprekers hebben het over een gemiddelde bouw- en goothoogte van de woningen die er links en rechts van gelegen zijn.	De hoogte in het plan wordt verlaagd naar een maximale bouw- en goothoogte van 7 meter. Op een gedeelte van het perceel is deze hoogte beperkt tot een hoogte van 3,5 meter. Hiermee heeft het beoogde bouwplan de laagste bouwhoogte aan de Bolakker. Hiermee wordt voor wat betreft bouwhoogte en typologie een stapsgewijze verlaging gerealiseerd vanaf de woningen aan de Bolakker naar de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23. De maximale bouwhoogte van het bouwplan is daarmee 1 meter hoger dan de bouwhoogte van de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23 en 3 tot 1,5 meter lager dan de bestaande woningen aan de Bolakker. De woning ten zuiden van het plangebied kent geen maximale inhoudsmaat. De woning ten noorden van het plangebied betreft een woning met een zeer ruime inhoud. Voor de woningen binnen het

		plangebied is maximaal 770 en 800 m³ toegestaan. Dit is niet onevenredig groot ten opzichte van de omgeving. Het woningbouwplan dient voor verlening van de vergunning voor bouwen positief beoordeeld te zijn door welstand. Hiermee is zeker gesteld dat getoetst wordt of de beoogde woningen passen in de omgeving. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De hoogte in het plan wordt verlaagd naar een maximale bouw- en goothoogte van 7 meter.
1.32	Insprekers geven aan dat in de Structuurvisie van Hilvarenbeek wordt aangegeven dat de gemeente geen kwantiteit maar kwaliteit van wonen een leefbaarheid nastreeft. Daarbij ziet de gemeente het als haar basisverantwoordelijkheid de ruimtelijke karakteristiek te behouden, te versterken en te herstellen. Voorliggend plan gaat daar tegenin.	De gemeente Hilvarenbeek heeft voor toevoeging van de twee woningen binnen het plangebied randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn te vinden in paragraaf 4.3 in de toelichting van het bestemmingsplan. Met deze randvoorwaarden is geoordeeld dat toevoeging van de beoogde twee woningen passend is. Het bestemmingsplan is opgesteld conform deze randvoorwaarden. Met toepassing van deze randvoorwaarden is sprake van toevoeging van kwalitatieve hoogwaardige woningen. Het woningbouwplan dient voor verlening van de vergunning voor bouwen positief beoordeeld te zijn door welstand. Hiermee is zeker gesteld dat getoetst wordt of de beoogde woningen passen in de omgeving. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.33	Insprekers geven aan dat in de Structuurvisie van Hilvarenbeek wordt aangegeven dat de ruimtelijke structuur niet dient te worden verstoord en dat moet worden voorkomen dat met nieuwbouw aaneengesloten bebouwing ontstaat en dat juist open structuur wordt nagestreefd. Dit strookt niet met het planvoornemen. De open structuur en doorkijk naar het landschap daarachter wordt geblokkeerd.	Het plangebied is in de huidige situatie geen open kavel, maar een besloten perceel dat als tuin bij de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23 behoort. Achter de kavels is eveneens een achtertuin gelegen. Er is ter plaatse van het plangebied geen sprake van een doorzicht vanaf de Bolakker naar het daarachter gelegen gebied dat behouden dient te blijven ter plaatse van het plangebied. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.34	Volgens insprekers staat het gelijkheidsbeginsel onder druk. Initiatiefnemer heeft volgens insprekers in het verleden geëist dat blinde muren werden opgetrokken voor zover zichtbaar vanaf het perceel van initiatiefnemer. Gelet op gelijke behandeling dient een plan vergund te worden waarbij, als er al bebouwing toegestaan wordt, sprake is van blinde muren daar waar anders uitzicht zou bestaan richting aangrenzende percelen, te weten de zuid-, west- en noordkant.	In het bouwplan is rekening gehouden met het beperken van inkijk en privacy door een hoogtebeperking binnen een gedeelte van het bouwvlak op te nemen. Dit betreft een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter om directe inkijk te beperken. Er vindt, mede gelet op de bebouwde omgeving, geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat plaats. Overigens ligt het plangebied in een stedelijke omgeving waar een woonsituatie vrij van inkijk en beperking van privacy niet kan worden gegarandeerd. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.35	Insprekers menen dat, als er al woningen worden gerealiseerd, er maximaal één vrijstaande woning kan worden toegestaan. De maximale inhoud, oppervlakte en omvang dienen dan te worden beperkt, te weten: • één bouwlaag; • oppervlakte van ca. 150 m²; • hoogte van ca. 3 meter; • afstand van de perceelsgrenzen ca. 6 meter; • voldoen aan alle hiervoor genoemde bezwaren; • geen bijgebouwen en overkappingen (0 m²); • verbieden van ondergronds bouwen; • schrappen/beperken van algemene afwijkingsregels.	De gemeente Hilvarenbeek heeft voor toevoeging van de twee woningen binnen het plangebied randvoorwaarden geformuleerd. Deze zijn te vinden in paragraaf 4.3 in de toelichting van het bestemmingsplan. Met deze randvoorwaarden is geoordeeld dat toevoeging van de beoogde twee woningen passend is. Het bestemmingsplan is opgesteld conform deze randvoorwaarden. Met toepassing van deze randvoorwaarden is sprake van toevoeging van kwalitatieve hoogwaardige woningen. Het woningbouwplan dient voor verlening van de vergunning voor bouwen positief beoordeeld te zijn door welstand. Hiermee is zeker gesteld dat getoetst wordt of de beoogde woningen passen in de omgeving. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
Nummer	Zienswijzen	Reactie gemeente
2	Bewoner [...]	
2.1	De bouwhoogte voor de woningen aan de Bolakker mag maximaal 8,5 meter zijn en geen 10 meter. Dit staat volgens inspreker in de ruimtelijke onderbouwing.	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de maximale goot- en bouwhoogte op de verbeelding is aangeduid. In de eerste conceptversie van het plan waren de goot- en bouwhoogtes respectievelijk 6 en 10 meter. Na aanleiding van het omgevingsdialoog is de goot- en bouwhoogte verlaagd naar

		respectievelijk 6 en 9 meter en naar een goot- en bouwhoogte van 3,5 meter voor het daarachter gelegen gedeelte van het perceel. In navolging van voorgaande zienswijzen is echter nogmaals de hoogte van het plan bijgesteld. Er wordt uiteindelijk een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter opgenomen. Hiermee wordt voor wat betreft bouwhoogte en typologie een stapsgewijze verlaging gerealiseerd vanaf de woningen aan de Bolakker naar de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23. De maximale bouwhoogte van het bouwplan is daarmee 1 meter hoger dan de bouwhoogte van de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23 en 3 tot 1,5 meter lager dan de bestaande woningen aan de Bolakker. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.2	Inspreker maakt zich zorgen over het riool dat in de Bolakker loopt. Inspreker geeft aan dat er nieuwbouwwoningen zijn die geen voorzieningen hebben getroffen om het hemelwater op te vangen en die dat in het bestaande riool lozen. Ondanks dat de nieuw te bouwen woningen aan de Rogier van Leefdaelstraat 23 verplicht worden om het hemelwater op te vangen, is inspreker bang dat het riool het overige afvalwater niet aan kan.	Er zijn in artikel 3.4.1 van de regels bij de nieuw te realiseren woningen verplichte compensatiemaatregelen. Dit kunnen bijvoorbeeld infiltratiekratten of grindkoffers zijn. Deze ontlasten het riool. Bij een extreem zware bui zal er hemelwater geloosd worden op het hemelwaterriool van de gemeente. Dit is nodig, omdat er anders water op straat ontstaat. In de tijd dat de woningen bij inspreker in de straat werden gebouwd, was het beleid erop gericht zo veel mogelijk hemelwater in het gebied te behouden om verdroging tegen te gaan. De compensatiemaatregelen die destijds genomen werden, zijn dus een voorloper op het huidige beleid. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2.3	Inspreker vindt dat de tuingrond van de bestaande woning niet gebruikt kan worden voor bouwgrond. Groen moet gekoesterd worden.	Momenteel heeft de tuin van de woning aan de Rogier van Leefdaelstraat 23 de bestemming 'wonen'. Met de beoogde wijziging blijft deze bestemming eveneens de bestemming 'wonen'. Als werd gevonden dat op deze locatie groen gekoesterd moest worden, was daar destijds al de bestemming 'groen' of 'tuin' aan gegeven. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

