



Agendapunt nr.: 8

De raad van de gemeente Hilvarenbeek,
gezien het voorstel van het college,
gelet op de Gemeentewet;

besluit:

1. de zienswijze van de heer Stok ongegrond te verklaren, zoals verwoord in de zienswijzetabel (bijlage 1);
2. de zienswijze van de heer Netten ongegrond te verklaren, zoals verwoord in de zienswijzetabel (bijlage 1);
3. het bestemmingsplan 'Koestraat' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0798.BPKoestraat-VG01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd digitaal vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrisch planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN en LKI versie april 2013;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 3. genoemde bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;
5. op basis van artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 en 6.2.1a Bro geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan "Koestraat" is voorzien.

Besloten in zijn openbare vergadering van 9 juni 2016.
de raad,

Raadsgriffier
de heer G.J. de Ruiter

Voorzitter
de heer R.F.I. Palmén

ZIENSWIJZETABEL BESTEMMINGSPLAN “KOESTRAAT”

Zienswijzereactie	Standpunt gemeente
<p>1. A.J.J. Netten (ontvangen 17 maart 2016 (mondeling) en 25 maart 2016 (schriftelijk).</p> <p>a) De privacy wordt aangetast door hoogte van de eensgezinswoningen door het mogelijk maken van een dakkapel. Aangezien we aan die zijde van het perceel het terras en de slaapkamer hebben, geeft dit voor ons de nodige overlast;</p> <p>b) De privacy wordt aangetast doordat de parkeerplaats kan worden gebruikt door hangjeugd, met de nodige overlast. Aangezien we aan die zijde van het perceel het terras en de slaapkamer hebben, geeft dit voor ons de nodige overlast;</p> <p>c) De privacy wordt aangetast door het parkeren van auto's in de avonduren en de nachten. Aangezien we aan die zijde van het perceel het terras en de slaapkamer hebben, geeft dit voor ons de nodige overlast.</p>	<p>a) Zoals ook aangegeven in de beantwoording van de inspraakreactie is het realiseren van een dakkapel aan de achterzijde van een woning vergunningsvrij.</p> <p>Ingevolge artikel 122 van de Woningwet kan de gemeente geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht verrichten ten aanzien van de onderwerpen waarin bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 (Bouwbesluit), is voorzien of die met betrekking tot het bouwen bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn geregeld. Uit de Memorie van Toelichting van de Woningwet blijkt dat de wetgever heeft beoogd frustratie van de deregulering zoals opgenomen in het vergunningenstelsel langs privaatrechtelijke weg te voorkomen.</p> <p>Artikel 2, vierde lid, van bijlage 2 van het Bor bepaalt dat een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet niet is vereist, indien deze activiteiten betrekking heeft op een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de eisen als benoemd in dit artikel. Het privaatrechtelijk ongedaan maken van vergunningvrijheid die de wetgever hiermee in het leven heeft geroepen, zou een frustratie van de deregulering zijn. Gelet hierop zou een privaatrechtelijk bouwverbod van vergunningvrije bouwwerken strijdig zijn met artikel 122 Woningwet.</p> <p>Overigens kunnen privaatrechtelijke bouwverboden van vergunningvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van bijlage 2 van het Bor gelet op de doorkruisingsleer ook geen stand houden.</p> <p>b) Het achterliggende openbare parkeerterrein zal zodanig belicht worden dat de parkeerplaats niet aantrekkelijk zal zijn als hangplek. Daarnaast is het niet waarschijnlijk dat het terrein als hangplek gebruikt gaat worden omdat de sociale controle vrij groot is als de beoogde woningen bewoond zijn. Mocht in de toekomst toch blijken dat het terrein toch als hangplek gebruikt wordt, dan zullen er te zijner tijd, gepaste maatregelen getroffen worden.</p> <p>c) Tussen de belendende percelen en de beoogde parkeerplaats wordt een erfafscheiding en beplanting gerealiseerd. Deze zullen ervoor zorgen dat overlast van parkeren tot een minimum wordt beperkt.</p>

<p>2. SB&O B.V. (ontvangen 3 maart 2016 (via mail) en 16 maart 2016 (schriftelijk)).</p> <p>Indiener maakt, voor zover het gaat om woningbouw, bezwaar tegen het bestemmingsplan “Koestraat”. Dit omdat indiener kortgeleden een verzoek voor het realiseren van woningbouw heeft ingediend en dat dit is afgewezen omdat er geen contingent meer is voor het realiseren van nieuwe woonruimte in Hilvarenbeek.</p>	<p>Tijdens het gesprek dat heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de inspraakreactie is afgesproken dat de omwonenden met de firma Van Gisbergen overleggen over de erfafscheiding. Dit zal worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen beide partijen.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk, ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.</p> <p>Indiener heeft met name bezwaar omdat er geen contingent is voor zijn principeverzoek en dat er wel contingent gebruikt wordt voor het plan Koestraat. In het onderhavige plan worden 11 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van een overeenkomst die op 19 januari 2005 ondertekend is, in relatie tot de realisatie van het nieuwe multifunctioneel cultureel centrum. In het gemeentelijk woningbouwprogramma worden sinds 2005 woningen gereserveerd om dit plan mogelijk te maken. Het plan van SB&O B.V. is derhalve niet vergelijkbaar met het onderhavige plan.</p> <p>Deze zienswijze is ontvankelijk, ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
---	---