



13int03453

## ZIENSWIJZEN TEGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN KERN HILVARENBEEK

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hilvarenbeek' heeft van 8 februari 2013 tot en met 21 maart 2013 ter inzage gelegen. Hieronder is aan de linkerkant een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen. Aan de rechterkant is het standpunt van de gemeente weergegeven.

| Ingekomen reacties   | Standpunt gemeente   |
|--|--|
| <p><b>1. Indiener 1 (ontvangen 5 maart 2013).</b></p> <p>a) Het perceel Van Merodelaan 4 is in dit bestemmingsplan opgenomen als Kantoor, terwijl in het geldende bestemmingsplan de bestemming Horeca geldt, met een schriftelijke toestemming van het college om kantoor te houden in dit deel. Dit perceel moet de bestemming Centrum 4 of Kantoor krijgen.</p> <p>b) Door het opnemen van de concentratiegebieden binnen de centrum bestemming zijn belemmeringen opgenomen in het bestemmingsplan. Er is te weinig ruimte opgenomen voor marktwerking.</p> <p>c) In de toelichting staat dat een deel van de Vrijthof wordt uitgesloten voor horeca, het is niet duidelijk tot waar dit deel loopt.</p> <p>d) Op de lijst met gemeentelijke- en rijksmonumenten staan onduidelijkheden. Het perceel Vrijthof 3 is bijvoorbeeld aangegeven als woonhuis, terwijl het niet meer op deze manier in gebruik is. Vrijthof 26 is aangegeven als monument, maar geldt dit ook voor Paardenstraat 2 en 2a?</p> <p>e) Vrijthof 1 en 3 en Gelderstraat 8 en 10 moeten allemaal de bestemming Centrum 4 krijgen. Het pand Vrijthof 1 en 3 is op dit moment één geheel, maar heeft twee verschillende bestemmingen.</p> | <p>a) In het oude bestemmingsplan is het perceel Van Merodelaan 4 bestemd als Horeca, deze bestemming mag gecombineerd worden met zakelijke dienstverlening. In dit kader is in 2008 door de gemeente toestemming verleend om het perceel Van Merodelaan 4 te gebruiken als kantoor. Inmiddels is het pand ook in gebruik als kantoor. Vandaar dat dit perceel bestemd is als Kantoor.</p> <p>b) Het functionele beleid voor het centrum is in grote lijnen hetzelfde als dat van het geldende bestemmingsplan. Het accent verschuift iets sterker naar het aantrekkelijk maken van het centrum voor toeristen en het winkelend publiek. Met de realisatie van het winkelcentrum Hilverhof wordt het concentratiegebied in principe voltooid. In het concentratiegebied wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een winkelcircuit, dat het noordelijke gedeelte van de Gelderstraat, het westelijke gedeelte van de Diessenseweg, de Kokkestraat en het westelijke gedeelte van de Varkensmarkt omvat. De instandhouding en versterking van dit circuit zal ook in de nabije toekomst door het gemeentebestuur worden gestimuleerd. Rond de Vrijthof wordt een toeristisch/cultureel centrumgebied nagestreefd met het accent op kunst, cultuur en uitgaan. In het overgangsbied tussen de Vrijthof en het winkelconcentratiegebied worden zowel detailhandel als horeca gefaciliteerd. Het centrumgebied wordt afgesloten door een centrumondersteunend gebied. Voor dit gebied geldt dat dienstverlening, maatschappelijk en wonen centraal staan, de toename van de parkeerdruk moet zoveel mogelijk tegengegaan worden. Binnen het centrumgebied gelden nog diverse afwijkingsmogelijkheden, hierdoor heeft het college de mogelijkheid om ontwikkelingen af te wegen ten opzichte van het algemeen belang tot behoud en versterking van de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het centrum van Hilvarenbeek.</p> <p>c) Op de verbeelding is aangegeven dat de percelen Vrijthof 2 en 3 bestemd zijn als Centrum 3. De toelichting is naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener 1 aangepast. In de toelichting staat nu dat Vrijthof 4 t/m Vrijthof 14 worden uitgesloten van horeca om de woonfuncties aan de Vrijthof te ontzien.</p> <p>d) De tabellen met rijks- en gemeentelijke monumenten zijn naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener 1 aangepast. De omschrijving van Vrijthof 3 is aangepast naar kantoor. De adressen Paardenstraat 2 en 2a zijn toegevoegd aan de lijst met gemeentelijke monumenten.</p> <p>e) De panden Vrijthof 2 en 3 hebben op dit moment beide de bestemming Centrum 3. Deze twee percelen vallen duidelijk in het gebied Vrijthof en zullen dus ook dezelfde bestemming krijgen als de overige percelen in dit gebied. Beide percelen hebben de aanduiding 'kantoor'. De panden Vrijthof 1, Gelderstraat 8 en 10 hebben de bestemming Centrum 4.</p> |

- |  |  |
|--|--|
| <p>f) De bestemmingsregels moeten aangepast worden voor de bestemmingen Centrum 3 en 4, zodat 100% van het perceel bebouwd kan worden met eventuele ondergrondse of overdekte parkeermogelijkheden. Op deze manier hoeft het realiseren van parkeergelegenheid geen probleem te zijn.</p> <p>g) Waarom is de huidige bebouwing van de percelen Gelderstraat 18 en 18a niet aangegeven op de verbeelding?</p> <p>h) Op het perceel Gelderstraat 18 en 18a is ook een woning aanwezig. Dit moet opgenomen worden in het bestemmingsplan.</p> <p>i) Het perceel Vrijthof 26/Paardenstraat 2 en 2a is in het bestemmingsplan bestemd als Centrum 3. In dit pand zijn een restaurant, woning, kantoorruimte en een praktijk gevestigd. Daarom moet op dit perceel een Centrum 4 bestemming gaan gelden.</p> <p>j) Voor het perceel Vrijthof 26/Paardenstraat 2 en 2a moet een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 9 meter worden opgenomen.</p> <p>k) Waarom is het perceel Van Merodelaan 4 in het bestemmingsplan Kern Hilvarenbeek opgenomen en niet in het bestemmingsplan Johanna van Brabantlaan?</p> <p>l) De eigenaar van het perceel Van Merodelaan 4 wil graag dat de bestemming zodanig gewijzigd wordt dat er twee woningen op het perceel Van Merodelaan 4 gerealiseerd kunnen worden.</p> <p>m) De goothoogte van het perceel Van Merodelaan 4 moet 5 meter zijn en de nokhoogte 7 meter.</p> <p>n) Wat betekenen de aanduidingen T.T.M. en G.T.T.M. op het perceel Van Merodelaan 1?</p> <p>o) De aangegeven goot- en nokhoogtes op het perceel Van Merodelaan 1 komen niet overeen met de werkelijke hoogtes. Dit moet aangepast worden.</p> <p>p) De contouren van de huidige bebouwing op het perceel Van Merodelaan 1 zijn niet juist ingetekend op de verbeelding. Graag alsnog juist aangegeven zodat het bestaande gebouw met aan- en bijgebouwen op de juiste manier is bestemd.</p> | <p>f) Bij een functiewijziging of een grote ontwikkeling is het in dit gebied noodzakelijk om een zorgvuldige afweging te maken, waarbij alle belangen worden afgewogen. Eén van deze belangen is het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De gemeente wil grote ontwikkelingen niet rechtstreeks toestaan zonder dat getoetst kan worden of de ontwikkelingen leiden tot een verstoring van bestaande kwaliteiten.</p> <p>g) De kadastrale ondergrond is van 2011. Wellicht komt de ondergrond niet geheel overeen met de werkelijke situatie. De ondergrond is echter uitsluitend bedoeld ter oriëntatie. Aan de ondergrond kunnen geen rechten worden ontleend.</p> <p>h) Bij de bestemming Centrum worden woningen niet apart op de verbeelding aangegeven. Boven elk hoofdgebouw is het mogelijk om één woning te realiseren.</p> <p>i) De panden Vrijthof 26, Paardenstraat 2 en 2a zijn van oudsher één gebouw. De hoofdmassa van dit gebouw is gelegen aan de Vrijthof. Daarom heeft dit perceel dezelfde bestemming als de overige percelen in dit gebied, namelijk Centrum 3. Binnen deze bestemming zijn de bestaande functies die op het perceel aanwezig zijn mogelijk.</p> <p>j) Aangezien het betreffende pand geheel binnen het beschermd dorpsgezicht ligt, zijn er op de verbeelding geen hoogtes opgenomen voor dit perceel. Voor dit perceel gelden de bestaande hoogtes die zijn aangegeven op de kaart 'gevelwanden II'.</p> <p>k) De plangrens van het bestemmingsplan Kern Hilvarenbeek komt in hoofdlijnen overeen met het vernietigde bestemmingsplan Centrum en bebouwingslinten. In dit bestemmingsplan was het perceel Van Merodelaan 4 ook opgenomen.</p> <p>l) Het college heeft recent een besluit genomen over de realisatie van maximaal één woning op dit perceel. Deze woning zal door middel van een aparte procedure worden gerealiseerd omdat nog aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan.</p> <p>m) Op dit moment is er een kantoor gevestigd op het perceel Van Merodelaan 4. De werkelijke goot- en nokhoogte zijn 4 meter. Deze maatvoering is ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wanneer gestart wordt met een nieuwe procedure om de bouw van één woning toe te staan zal gekeken worden welke hoogtes voor deze woningen gaan gelden.</p> <p>n) De afkorting T.T.M. staat voor 'toestemming tot inmeting' en G.T.T.M. staat voor 'geen toestemming tot inmeting'. Deze aanduiding wordt gebruikt door het kadaster en is opgenomen in de kadastrale ondergrond. De aanduidingen staan los van het bestemmingsplan.</p> <p>o) Inmiddels zijn, naar aanleiding van de inspraakreactie, de werkelijke hoogtes geïnventariseerd en opgenomen op de verbeelding.</p> <p>p) De kadastrale ondergrond is van 2011. Wellicht komt de ondergrond niet geheel overeen met de werkelijke situatie. De ondergrond is echter uitsluitend bedoeld ter oriëntatie. Aan de ondergrond kunnen geen rechten worden ontleend.</p> |
|--|--|

**De indiener van de zienswijze heeft geen gebruik gemaakt van de mondelinge toelichting.**

**De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>2. Indiener 2 (ontvangen 5 maart 2013).</b></p> <p>a) Het ontwerpbestemmingsplan moet aangepast worden zodat de functies Wonen, Detailhandel, Dienstverlening en Horeca al dan niet in combinatie met Wonen mogelijk blijven op het perceel Kokkestraat 6.</p> <p>b) Het ontwerpbestemmingsplan moet aangepast worden zodat meer dan één woning is toegestaan, met een maximum van 4 woningen c.q. wooneenheden.</p> <p>c) Het ontwerpbestemmingsplan moet aangepast worden zodat het achtererf tot maximaal 100% bebouwd kan worden.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>d) In het nieuwe bestemmingsplan is geen kantoorfunctie meer toegestaan, dit is een beperking ten opzichte van het oude bestemmingsplan.</p> | <p>a) Het perceel Kokkestraat 6 is bestemd als Centrum 1, met de aanduiding 'dienstverlening'. Binnen deze bestemming zijn de functies Wonen, Detailhandel en Dienstverlening direct mogelijk. Binnen de bestemming Centrum 1 is het onder voorwaarden mogelijk om de functie te wijzigen in Horeca. In het oude bestemmingsplan was het direct mogelijk om de functie van een perceel te wijzigen in Horeca. In het nieuwe bestemmingsplan is hier niet voor gekozen omdat het beleid in het gebied Centrum 1 erop gericht is om een winkelcircuit te realiseren. Dit winkelcircuit omvat het noordelijke gedeelte van de Gelderstraat, het westelijke gedeelte van de Diessenseweg, de Kokkestraat en het westelijke gedeelte van de Varkensmarkt. Dit circuit vormt een concentratie van winkelvoorzieningen langs een goed bereikbaar, op de voetganger afgestemd, openbaar gebied. De instandhouding en versterking van dit circuit wordt bevorderd door de opening van winkelcentrum Hilverhof.</p> <p>b) In het nieuwe bestemmingsplan is er binnen de bestemming Centrum voor gekozen om zoveel mogelijk kleinere ontwikkelingen bij recht toe te staan en terughoudend te zijn ten aanzien van het direct toelaten van grotere ontwikkelingen. Het uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat per hoofdgebouw niet meer dan één woning of het bestaande aantal woningen is toegestaan. Woningplitsing is altijd afweegbaar via een omgevingsvergunning.</p> <p>c) Aangezien de gemeente waarde hecht aan de groene uitstraling van Hilvarenbeek vinden wij het belangrijk dat niet elk perceel voor 100% bebouwd kan worden, ook niet in de kern. In het oude bestemmingsplan is het overigens ook niet mogelijk om het perceel voor 100% te bebouwen.</p> <p>d) Het perceel Kokkestraat 6 ligt in het concentratiegebied detailhandel. In dit gebied wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een winkelcircuit. Dit winkelcircuit vormt een concentratie van winkelvoorzieningen langs een goed bereikbaar, op voetgangers afgestemd, openbaar gebied. De instandhouding en versterking van dit gebied zal ook in de nabije toekomst door de gemeente worden gestimuleerd. Het stimuleren van dit gebied houdt ook in dat wij hier geen toename van kantoren wensen. Kantoren zorgen over het algemeen voor een gesloten aanblik, dit is niet wenselijk voor een winkelgebied. Overigens worden bestaande kantoren binnen het concentratiegebied detailhandel gerespecteerd.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p> |
| <p><b>3. Indiener 3 (ontvangen 11 maart 2013).</b></p> <p>a) De regeling in het nieuwe bestemmingsplan houdt voor de percelen Varkensmarkt 15 en 17 een beperking in ten opzichte van het geldende plan. Het bestemmingsplan moet aangepast worden zodat de regeling uit het geldende plan behouden blijft en er naast wonen ook kleine vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.</p> <p>b) Het bestaande reclamebureau en de bestaande muziek- en opleidingspraktijk kunnen niet worden gezien als aan huis verbonden beroep of bedrijf. Dit heeft te maken met de aard en omvang van de functies en het niet mogen hebben van personeel.</p>  | <p>a) Kleine vormen van bedrijvigheid blijven, in de vorm van aan huis gebonden beroepen of bedrijven, mogelijk binnen de bestemming Centrum 2. Dit moet wel ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.</p> <p>b) <i>Gezien de bestaande bedrijvigheid op beide percelen zal de aanduiding op de genoemde percelen gewijzigd worden. Op het perceel Varkensmarkt 15 zal de aanduiding 'dienstverlening' worden toegevoegd. De activiteiten van een muziekstudio/opleidingspraktijk vallen onder de functie 'dienstverlening'. Op het perceel Varkensmarkt 17 zal de aanduiding 'dienstverlening' worden</i></p>  |

|   |  |
|---|--|
| <p>c) In het nieuwe bestemmingsplan is een nok- en goothoogte opgenomen van 8 meter en 6 meter. De werkelijke nokhoogte is 9,7 meter en de werkelijke goothoogte is 6,5 meter. Dit moet aangepast worden.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p>   | <p>opgenomen. De activiteiten van het ontwerp bureau vallen onder de functie 'dienstverlening'.</p> <p>c) Inmiddels heeft de gemeente de hoogte van het pand opgemeten. De nokhoogte is 9,35 meter en de goothoogte is 6,20 meter. Deze hoogtes komen overeen met de hoogtes uit de bouwvergunning. <i>Op de verbeelding zullen een nokhoogte van 9,5 meter en een goothoogte van 6,5 meter opgenomen worden.</i></p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>  |
| <p><b>4. Indiener 4 (ontvangen 20 maart 2013).</b></p> <p>a) De eigenaar van het perceel Vrijthof 19 wil het totale kadastrale perceel Vrijthof 19 bestemd zien als Centrum 3. Nu is een gedeelte van het perceel bestemd als Verkeer- en verblijfsgebied.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>b) Wat zijn voor de percelen van LACO de beperkingen ten opzichte van het oude bestemmingsplan?</p> | <p>a) <i>Het deel van het kadastrale perceel Vrijthof 19 waar nu een voetpad is gerealiseerd zal alsnog bestemd worden als Centrum 3.</i> Het gedeelte waar al jaren een openbare weg is gesitueerd zal bestemd blijven als Verkeer – Verblijfsgebied. Dit in overeenstemming met twee brieven die de gemeente op 7 september 2010 en 27 oktober 2010 heeft gestuurd waarin afspraken zijn gemaakt over de kadastrale situatie van het perceel Vrijthof 19. In deze brieven is medegedeeld dat de gemeente bij een nieuwe invulling van Vrijthof 19 in goed overleg met de eigenaar zal kijken hoe het nieuwe plan ingepast kan worden. Deze afspraak geldt nog steeds.</p> <p>b) Er is een aantal veranderingen in het nieuwe plan opgenomen ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden is op het perceel Vrijthof 19 in het oude plan een bebouwingsdiepte van 20 meter mogelijk met de hoogtes van het voormalige monument. Deze diepte mag voor maximaal 90% bebouwd worden. In het nieuwe bestemmingsplan is een diepte van 13 meter direct mogelijk met een ontheffingsmogelijkheid tot 5 meter van de achtergrens van het perceel. De directe bebouwingsmogelijkheid is hier dus beperkt, maar de ontheffing is een stuk ruimer. De hoogtes zijn in het nieuwe bestemmingsplan gelijk gebleven. Voor de percelen Vrijthof 13, 15, 16 en 17 zijn de directe bouw mogelijkheden hetzelfde gebleven. Voor de ontheffingsmogelijkheid en hoogtes geldt hetzelfde als voor Vrijthof 19. De gebruiksmogelijkheden zijn voor alle percelen ruimer geworden. Op alle 5 de percelen zijn de functies detailhandel (tot 200 m2), dienstverlening (tot 200 m2), maatschappelijk (tot 200 m2), cultuur en ontspanning en wonen direct toegestaan. Op het perceel Vrijthof 15 is in het nieuwe plan alleen een ijssalon (+ de hierboven genoemde functies) direct toegestaan met een ontheffingsmogelijkheid voor andere vormen van horeca. In het oude bestemmingsplan is voor de percelen Vrijthof 15, 16 en 19 alleen wonen direct toegestaan. De functies horeca, dienstverlening en detailhandel zijn alleen met een ontheffing mogelijk. Voor het perceel Vrijthof 13 is in het oude bestemmingsplan de functie dienstverlening direct toegestaan, met een ontheffing is de functie op dit perceel om te zetten naar detailhandel of horeca. Voor het perceel Vrijthof 17 is in het oude bestemmingsplan alleen de functie horeca toegestaan. De enige beperking ten opzichte van het oude bestemmingsplan is dus de directe bouwdiepte voor het perceel Vrijthof 19. Dit wordt gecompenseerd door de ruimere ontheffingsmogelijkheid.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p> |

**5. Indiener 5 (ontvangen 21 maart 2013).**

- a) Het perceel Vrijthof 19 heeft de bestemming Verkeer- en verblijfsgebied gekregen. Het bevreemdt de eigenaar dat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden vervallen zijn.
- b) Het perceel Vrijthof 19 moet net als de overige percelen van deze eigenaar geen onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. Dit in verband met het overleg dat tussen de eigenaar en de gemeente gaande is over deze percelen.
- c) In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat voor de percelen vanaf Vrijthof 14 tot de Rabobank geen ruimte is voor horeca, ook niet met een ontheffing. De eigenaar van het perceel Vrijthof 13 is het hier niet mee eens.
- d) De ontheffingsmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan Kern Hilvarenbeek beperkter dan in het oude bestemmingsplan. In het oude plan is een wijzigingsbevoegdheid naar horeca opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan is het mogelijk om een functie rechtstreeks naar horeca te wijzigen, maar dit mag dan maar tot 200 m2 zijn. Een groter oppervlak is alleen mogelijk via een ontheffing.
- e) Bij het perceel Vrijthof 15 is sprake van gelegenheidsplanologie om het pand Vrijthof 14 te ontzien. Als de functie horeca alleen via een ontheffing wordt toegestaan kan op termijn de bestemming op dit perceel gewijzigd worden. Dit is denkbaar wanneer de huidige bewoners van Vrijthof 14 ooit gaan verhuizen bijvoorbeeld.
- f) Op het perceel Vrijthof 15 is nu een ijssalon toegestaan, maar wanneer deze stopt is een andere vorm van lichte horeca niet meer mogelijk terwijl dit perceel wel in het 'wijzigingsgebied-horeca' ligt. Dit is niet logisch.
- g) Voor het perceel Vrijthof 19 wordt verwezen naar de hoogtes van het oude pand dat al jaren geleden gesloopt is. Voor dit perceel zijn door het college randvoorwaarden opgesteld. Omdat de hoogtes van het oude pand al meer dan 10 jaar achterhaald zijn zouden deze randvoorwaarden opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan of het perceel zou uit dit bestemmingsplan gelaten moeten worden.
- h) Waarom mag een uitbouw maximaal 4 meter diep zijn? Dit komt niet overeen met het artikel 7.2.1 sub f uit het bestemmingsplan.

**Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.**

- i) Wat zijn voor de percelen van LACO de beperkingen ten opzichte van het oude bestemmingsplan?

- a) Het perceel Vrijthof 19 heeft inmiddels de bestemming Centrum 3 gekregen. Dit is gecorrigeerd na de inspraakprocedure.
- b) Op dit moment worden er gesprekken gevoerd tussen de gemeente en de eigenaar van de grond over ontwikkelingen op de genoemde percelen. Aangezien voorlopig nog geen procedure opgestart wordt voor de nieuwe ontwikkelingen zijn de percelen opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
- c) Wanneer op het perceel Vrijthof 13 ook horeca wordt toegelaten dan wordt de woning op het perceel Vrijthof 14 helemaal ingesloten tussen horecafuncties. Dit is voor de gemeente geen wenselijke situatie.
- d) In het oude bestemmingsplan is het niet mogelijk om direct om te schakelen naar de functie horeca. In het nieuwe bestemmingsplan is het direct mogelijk om tot 200 m2 om te schakelen naar de functie horeca. Dit is dus een verruiming ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Een horecafunctie van meer dan 200 m2 kan onder voorwaarden via een ontheffing worden gerealiseerd. Dit is in het oude bestemmingsplan ook het geval.
- e) De gemeente blijft bereid mee te denken over andere invullingen van het perceel Vrijthof 15, maar gezien de belemmeringen in de omgeving zal dit alleen via een ontheffing of buitenplanse procedure zijn.
- f) In overeenstemming met de uitspraak van het college d.d. 2 maart 2010 en de juridische procedure die daarop is gevolgd is dit perceel specifiek bestemd als ijssalon. In het bestemmingsplan is overigens een mogelijkheid opgenomen om hier onder voorwaarden van af te wijken.
- g) Er worden op dit moment gesprekken gevoerd tussen de gemeente en de eigenaar van de grond over de ontwikkelingen op onder andere het perceel Vrijthof 19. De randvoorwaarden die de gemeente heeft opgesteld naar aanleiding van deze gesprekken zijn nog steeds actueel, maar in deze voorwaarden worden geen concrete hoogtes genoemd. Het is daarom niet mogelijk om hier naar te verwijzen in het nieuwe bestemmingsplan.
- h) Om te voorkomen dat een te grote bouwmassa op het achtererf kan ontstaan is een maximale woningdiepte en uitbouwdiepte opgenomen in het bestemmingsplan. Artikel 7.2.1 sub f bevestigt dit overigens. In artikel 7.3.1 is een afwijkingmogelijkheid voor een grotere diepte opgenomen.
- i) Er is een aantal veranderingen in het nieuwe plan opgenomen ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden is op het perceel Vrijthof 19 in het oude plan een bebouwingsdiepte van 20 meter mogelijk met de hoogtes van het voormalige monument. Deze diepte mag voor maximaal 90% bebouwd worden. In het nieuwe bestemmingsplan is een diepte van 13 meter direct mogelijk met een ontheffingsmogelijkheid tot 5 meter van de achtergrens van het perceel. De directe bebouwingsmogelijkheid is hier dus beperkt, maar de ontheffing is een stuk ruimer. De hoogtes zijn in het nieuwe bestemmingsplan gelijk gebleven. Voor de percelen Vrijthof 13, 15, 16 en 17 zijn de directe bouwmogelijkheden hetzelfde gebleven. Voor de ontheffingsmogelijkheid en hoogtes geldt hetzelfde als voor Vrijthof 19.

|  |   |
|--|---|
|  | <p>De gebruiksmogelijkheden zijn voor alle percelen ruimer geworden. Op alle 5 de percelen zijn de functies detailhandel (tot 200 m<sup>2</sup>), dienstverlening (tot 200 m<sup>2</sup>), maatschappelijk (tot 200 m<sup>2</sup>), cultuur en ontspanning en wonen direct toegestaan. Op het perceel Vrijthof 15 is in het nieuwe plan alleen een ijssalon (+ de hierboven genoemde functies) direct toegestaan met een ontheffingsmogelijkheid voor andere vormen van horeca. In het oude bestemmingsplan is voor de percelen Vrijthof 15, 16 en 19 alleen wonen direct toegestaan. De functies horeca, dienstverlening en detailhandel zijn alleen met een ontheffing mogelijk. Voor het perceel Vrijthof 13 is in het oude bestemmingsplan de functie dienstverlening direct toegestaan, met een ontheffing is de functie op dit perceel om te zetten naar detailhandel of horeca. Voor het perceel Vrijthof 17 is in het oude bestemmingsplan alleen de functie horeca toegestaan.</p> <p>De enige beperking ten opzichte van het oude bestemmingsplan is dus de directe bouwdiepte voor het perceel Vrijthof 19. Dit wordt gecompenseerd door de ruimere ontheffingsmogelijkheid.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p> |
| <p><b>6. Indiener 6 (ontvangen 20 maart 2013).</b></p> <p>a) De bestemming van het perceel Doelenstraat 31/31a is Kantoor, maar de bedrijfsactiviteiten komen meer overeen met de bestemming Dienstverlening. Dit moet aangepast worden in het bestemmingsplan.</p> <p>b) Het bouwblok op het perceel Doelenstraat 31/31a is ingetekend met een bebouwingspercentage van 80%. Andere (kleinere) percelen in de omgeving hebben een bebouwingspercentage van 100%. Dit zou op het perceel Doelenstraat 31/31a ook opgenomen moeten worden.</p> <p>c) Op de verbeelding is een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12 meter opgenomen. Deze hoogtes komen niet overeen met de werkelijke goothoogte van 9 meter en nokhoogte van 13 meter.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p> | <p>a) De bedrijfsactiviteiten op het perceel Doelenstraat 31/31a spitsen zich toe op financiële dienstverlening en een communicatiebureau. <i>De bestemming Dienstverlening zou daarom beter passen op dit perceel.</i></p> <p>b) Het aangegeven bouwblok op het genoemde perceel is voor ongeveer 80% bebouwd. Daarbij is het pand Doelenstraat 31/31a een monument en wil de gemeente niet direct toestaan dat het pand vergroot kan worden.</p> <p>c) Wij hebben de hoogtes nogmaals opgemeten en hieruit blijkt dat de goothoogte 7,25 meter is en de nokhoogte ongeveer 12 meter. De opgenomen hoogtes zullen daarom niet aangepast worden.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>  |
| <p><b>7. Indiener 7 (ontvangen 19 maart 2013).</b></p> <p>a) In het geldende bestemmingsplan mogen op het perceel Gelderstraat 14 meerdere woningen worden gebouwd wanneer wordt voldaan aan de eisen van het bouwbesluit. In het nieuwe bestemmingsplan mogen door middel van splitsing maximaal twee woningen op het perceel worden gerealiseerd.</p> <p>b) Op de verbeelding is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter opgenomen. Buurtgenoten hebben goothoogtes van 8,5 meter en nokhoogtes van 11,5 meter. Indiener 7 wil ook graag op het perceel Gelderstraat 14 een goothoogte van 8,5 meter en een nokhoogte van 11,5 meter.</p>   | <p>a) Het perceel Gelderstraat 14 is in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als Centrum 4. Binnen de bestemming Centrum is ervoor gekozen om zoveel mogelijk kleinere ontwikkelingen bij recht toe te staan en terughoudend te zijn ten aanzien van het direct toelaten van grotere ontwikkelingen. Het uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat per hoofdgebouw niet meer dan één woning of het bestaande aantal woningen is toegestaan. Woningplitsing is altijd afweegbaar via een omgevingsvergunning.</p> <p>b) Het pand Gelderstraat 14 ligt in het cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit gebied ligt direct buiten het beschermd dorpsgezicht. In het cultuurhistorisch waardevol gebied is een aantal aspecten van belang, namelijk de ligging van woningen ten opzichte van de rooilijn, bouwhoogten, kapvormen, gevellijnen, gevelwanden en de nokrichting. Vandaar dat in dit gebied niet de geldende hoogtes opgenomen zijn, maar de feitelijke, bestaande hoogtes. Het is onder voorwaarden mogelijk om 10% van de hoogte af te wijken. Wanneer een grotere afwijking is gewenst dan zal hier een</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>c) De bouwdiepte van de 2<sup>e</sup> laag mag maximaal 13 meter zijn. Dit is niet meer van deze tijd, zeker niet met een perceel van 677 m<sup>2</sup>.</p> <p>d) Op de begane grond wil de eigenaar van het perceel graag een commerciële ruimte realiseren. Hierboven zouden starterwoningen of zorgwoningen gewenst zijn. Hier is veel behoefte aan. In het bestemmingsplan is echter opgenomen dat een woning minimaal 200m<sup>3</sup> moet zijn. Dit is te veel in verband met de betaalbaarheid van de woningen.</p> <p>e) Alle bovengenoemde punten vormen een beperking ten opzichte van het oude bestemmingsplan.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p>                                       | <p>zorgvuldige afweging aan ten grondslag moeten liggen. Op deze manier blijft de waarde van het gebied gewaarborgd. Overigens zijn voor het perceel Gelderstraat 14 een goot- en nokhoogte van 6 meter opgenomen en niet een nokhoogte van 10 meter.</p> <p>c) Het is middels een ontheffing onder voorwaarden mogelijk om de diepte van het hoofdgebouw te vergroten tot 5 meter van de achtergrens van het perceel. Dit geldt voor het hele hoofdgebouw, dus ook voor de verdiepingen. Overigens was dit in het oude bestemmingsplan niet mogelijk.</p> <p>d) De gemeente is van mening dat een leefbare bovenwoning een minimale inhoud van 200 m<sup>3</sup> moet hebben. Een afwijkende inhoud, bijvoorbeeld bij de realisatie van studio's, zal een buitenplanse afweging zijn. Ook omdat het hier vaak gaat om het toevoegen van meerdere woningen.</p> <p>e) Wanneer er, door bijvoorbeeld een beperking van bestaande rechten, 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.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p>   |
| <p><b>8. Indiener 8 (ontvangen 19 maart 2013).</b></p> <p>a) In het geldende bestemmingsplan mogen op het perceel Gelderstraat 16 meerdere woningen worden gebouwd wanneer wordt voldaan aan de eisen van het bouwbesluit. In het nieuwe bestemmingsplan mogen door middel van splitsing maximaal twee woningen op het perceel worden gerealiseerd.</p> <p>b) Op de verbeelding is een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 8 meter opgenomen. Buurtgenoten hebben goothoogtes van 8,5 meter en nokhoogtes van 11,5 meter. Indiener 8 wil ook graag op het perceel Gelderstraat 16 een goothoogte van 8,5 meter en een nokhoogte van 11,5 meter.</p> <p>c) De bouwdiepte van de 2<sup>e</sup> laag mag maximaal 13 meter zijn. Dit is niet meer van deze tijd, vooral omdat het perceel nu al voor 100% bebouwd is over twee verdiepingen.</p> | <p>a) Het perceel Gelderstraat 16 is in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als Centrum 4. Binnen de bestemming Centrum is ervoor gekozen om zoveel mogelijk kleinere ontwikkelingen bij recht toe te staan en terughoudend te zijn ten aanzien van het direct toelaten van grotere ontwikkelingen. Het uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat per hoofdgebouw niet meer dan één woning of het bestaande aantal woningen is toegestaan. Woningssplitsing is altijd afweegbaar via een omgevingsvergunning.</p> <p>b) Het pand Gelderstraat 16 ligt in het cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit gebied ligt direct buiten het beschermd dorpsgezicht. In het cultuurhistorisch waardevol gebied is een aantal aspecten van belang, namelijk de ligging van woningen ten opzichte van de rooilijn, bouwhoogten, kapvormen, gevellijnen, gevelwanden en de nokrichting. Vandaar dat in dit gebied niet de geldende hoogtes opgenomen zijn, maar de feitelijke, bestaande hoogtes. Het is onder voorwaarden mogelijk om 10% van de hoogte af te wijken. Wanneer een grotere afwijking is gewenst dan zal hier een zorgvuldige afweging aan ten grondslag moeten liggen. Op deze manier blijft de waarde van het gebied gewaarborgd.</p> <p>c) Uit artikel 26.1 blijkt dat de legale bestaande bebouwing teruggebouwd mag worden. Wanneer dat nu 100% is, mag dat bij herbouw dus ook 100% zijn. Daarnaast is het middels een ontheffing onder voorwaarden mogelijk om de diepte van het hoofdgebouw te vergroten tot 5 meter van de achtergrens van het perceel. Dit geldt voor het hele hoofdgebouw, dus ook voor de verdiepingen. Dit was in het oude bestemmingsplan niet mogelijk.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>d) Alle bovengenoemde punten vormen een beperking ten opzichte van het oude bestemmingsplan.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p>   | <p>d) Wanneer er, door bijvoorbeeld een beperking van bestaande rechten, 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.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p>  |
| <p><b>9. Indiener 9 (ontvangen 19 maart 2013).</b></p> <p>a) Op het perceel Bloemenstraat 32 staat nu een bijgebouw buiten het bouwvlak, als dit gebouw door veroudering gesloopt en herbouwd moet worden is dit niet meer mogelijk, zie artikel 12.2 sub a. Het bestemmingsplan moet zodanig aangepast worden dat het mogelijk blijft een berging/bijgebouw te plaatsen op dit perceel.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p>  | <p>a) Uit artikel 26.1 blijkt dat de bestaande bebouwing teruggebouwd mag worden. Wanneer dit een gebouw buiten het bouwvlak betreft zoals op het perceel Bloemenstraat 32 dan mag dit gebouw bij herbouw op dezelfde plaats teruggebouwd worden. Het is onder voorwaarden mogelijk om de inhoud van dit bouwwerk eenmalig met 10% te vergroten.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p>  |
| <p><b>10. Indiener 10 (ontvangen 20 maart 2013).</b></p> <p>a) Op het perceel Varkensmarkt 22 (likeurmuseum) zijn op onderdelen ruimere bouw-/gebruiksmogelijkheden opgenomen ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Dit is in strijd met de cultuurhistorische waarde aanduiding van dit gebied. Door de aanwezige cultuurhistorische waarden zou verstoring hiervan voorkomen moeten worden. Het bestemmingsplan moet daarom zodanig aangepast worden dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden qua bouwdiepte, goothoogte en nokhoogte van het genoemde perceel overeenkomen met die van het oude bestemmingsplan.</p> <p>b) Is er voor het perceel Varkensmarkt 22 sprake van een uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het oude bestemmingsplan?</p> <p>c) Indiener 10 wil graag een gesprek aangaan over bovenstaande.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>d) In hoeverre zijn de nieuwe plannen voor het perceel Varkensmarkt 22 concreet?</p> | <p>a) Het pand Varkensmarkt 22 heeft een werkelijke goothoogte van 7,35 meter en een nokhoogte van 12,65 meter. In het bestemmingsplan Kern Hilvarenbeek is een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 12 meter opgenomen. Het pand Varkensmarkt 22 ligt in het cultuurhistorisch waardevol gebied en is in de bijbehorende cultuurhistorische verkenning aangegeven als een beeldbepalend pand. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de werkelijke hoogtes opgenomen worden, namelijk een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 12,5 meter. Dit geldt voor de voorste 19 meter van het bouwvlak. Hierachter is een bijgebouw gesitueerd met een goot- en nokhoogte van 3,77 meter. <i>Dit bijgebouw is buiten het bouwvlak van het oude bestemmingsplan gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan is om deze bebouwing ook een bouwvlak getekend. Voor dit deel zullen de hoogtes ook aangepast worden naar de werkelijke hoogtes. Dit betekent dat een goot- en nokhoogte van 4 meter wordt opgenomen voor het bijgebouw.</i></p> <p>b) Zie gemeentestandpunt 10a voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Voor de gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan geldt dat het perceel de bestemming Maatschappelijk heeft. Dit betekent dat hier voorzieningen voor medische en verzorgende, sociaal-culturele, religieuze, militaire, educatieve (waaronder kinderopvang) en openbare dienstverlenende instellingen (alook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen mogelijk zijn. In het oude bestemmingsplan zijn alleen bouwwerken ten behoeve van onderwijsdoeleinden mogelijk. Voor het gebruik als museum is destijds een aparte procedure doorlopen.</p> <p>c) Op 9 april heeft er een overleg met indiener 10 plaatsgevonden. Het verslag van dit overleg is bij deze tabel gevoegd.</p> <p>d) Er zijn plannen ingediend voor het perceel Varkensmarkt 22. Het college heeft op 28 mei 2013 echter besloten geen medewerking te verlenen aan de ingediende plannen.</p> |



|  |   |
|--|---|
| <p>e) Hoe staat het met het nieuwe parkeerbeleid?</p>  | <p>e) De gemeente is bezig met het opstellen van nieuw parkeerbeleid. Dit beleid is echter nog niet concreet genoeg om hier iets meer over te zeggen.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>   |
| <p><b>11. Indiener 11 (ontvangen 20 maart 2013).</b></p> <p>a) De regeling in het nieuwe bestemmingsplan houdt voor de percelen Varkensmarkt 15 en 17 een beperking in ten opzichte van het geldende plan. Het bestemmingsplan moet aangepast worden zodat de regeling uit het geldende plan behouden blijft en er naast wonen ook kleine vormen van bedrijvigheid mogelijk zijn.</p> <p>b) Het bestaande reclamebureau en de bestaande muziek- en opleidingspraktijk kunnen niet worden gezien als aan huis verbonden beroep of bedrijf. Dit heeft te maken met de aard en omvang van de functies en het niet mogen hebben van personeel.</p> <p>c) In het nieuwe bestemmingsplan is een nok- en goothoogte opgenomen van 8 meter en 6 meter. De werkelijke nokhoogte is 9,7 meter en de werkelijke goothoogte is 6,5 meter. Dit moet aangepast worden.</p> <p><b>Aanvullende zienswijze.</b></p> <p>d) De huidige bedrijfsvoering op het perceel Varkensmarkt 17 valt onder dienstverlening en niet onder kantoor. Op het perceel is een reclame/ontwerpbureau gevestigd, in de toekomst willen de eigenaren misschien ook overgaan tot de verkoop van prints/digitaal drukwerk. De eigenaar van dit perceel verzoekt daarom de aanduiding dienstverlening aan te houden voor dit perceel.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p> | <p>a) Kleine vormen van bedrijvigheid blijven, in de vorm van aan huis gebonden beroepen of bedrijven, mogelijk binnen de bestemming Centrum 2. Dit moet wel ondergeschikt blijven aan de woonfunctie.</p> <p>b) <i>Gezien de bestaande bedrijvigheid op beide percelen zal de aanduiding op de genoemde percelen gewijzigd worden.</i> Op het perceel Varkensmarkt 15 zal de aanduiding 'dienstverlening' worden toegevoegd. De activiteiten van een muziekstudio/opleidingspraktijk vallen onder de functie 'dienstverlening'. Op het perceel Varkensmarkt 17 zal de aanduiding 'dienstverlening' worden opgenomen. De activiteiten van het reclame/ontwerpbureau vallen onder de functie 'dienstverlening'.</p> <p>c) Inmiddels heeft de gemeente de hoogte van het pand opgemeten. De nokhoogte is 9,35 meter en de goothoogte is 6,20 meter. Deze hoogtes komen overeen met de hoogtes uit de bouwvergunning. <i>Op de verbeelding zullen een nokhoogte van 9,5 meter en een goothoogte van 6,5 meter opgenomen worden.</i></p> <p>d) Zie gemeentestandpunt 11b.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p> |
| <p><b>12. Indiener 12 (ontvangen 20 maart 2013).</b></p> <p>a) Op de verbeelding staat op het perceel Varkensmarkt 22 de aanduiding 'school' aangegeven. Indiener 12 mag er dus vanuit gaan dat hier alleen een school is toegestaan, een museum op deze locatie is voor indiener 12 ook geen probleem. Het wekt alleen verwarring dat de aanduiding 'school' niet in de legenda is terug te vinden.</p> <p>b) In het oude bestemmingsplan gelden meerdere hoogtes voor het perceel Varkensmarkt 22. Het voorste deel, aan de straatzijde, kent een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter. Het achterste deel van het gebouw heeft een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter. In het nieuwe bestemmingsplan geldt voor het hele perceel een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 12 meter. Op het achterste deel van dit perceel zou een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 6 meter aangehouden moeten worden. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van het cultuurhistorisch waardevolle gebied om in dit gebied de bestaande maatvoering te handhaven.</p>   | <p>a) De aanduiding 'school' is opgenomen op de kadastrale ondergrond. De aanduiding staat los van het bestemmingsplan en is daarom ook niet terug te vinden in de legenda. Er is overigens sinds jaren geen school, maar een museum gevestigd op deze locatie.</p> <p>b) Het pand Varkensmarkt 22 heeft een werkelijke goothoogte van 7,35 meter en een nokhoogte van 12,65 meter. In het bestemmingsplan Kern Hilvarenbeek is een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 12 meter opgenomen. Het pand Varkensmarkt 22 ligt in het cultuurhistorisch waardevolle gebied en is in de bijbehorende cultuurhistorische verkenning aangegeven als een beeldbepalend pand. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de werkelijke hoogtes opgenomen worden, namelijk een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 12,5 meter. Dit geldt voor de voorste 19 meter van het bouwblok. Hierachter is een bijgebouw gesitueerd met een goot- en nokhoogte van 3,77 meter. <i>Dit bijgebouw is buiten het bouwblok van het oude bestemmingsplan gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan is om deze bebouwing ook een bouwblok getekend. Voor</i></p>        |

|  |   |
|--|---|
| <p>c) Indiener 12 heeft gehoord dat er woningbouw/nieuwbouwplannen voor het perceel Varkensmarkt 22 zouden zijn. Indiener 12 heeft hier bezwaar tegen. Gezien het historisch beeldbepalend aanzicht van het gebouw dient dit gehandhaafd te blijven.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>d) Hoe staat het met het nieuwe parkeerbeleid?</p>   | <p><i>dit deel zullen de hoogtes ook aangepast worden naar de werkelijke hoogtes. Dit betekent dat een goot- en nokhoogte van 4 meter wordt opgenomen voor het bijgebouw.</i></p> <p>c) Er zijn inderdaad plannen ingediend voor het perceel Varkensmarkt 22. Het college heeft op 28 mei 2013 echter besloten geen medewerking te verlenen aan de ingediende plannen.</p> <p>d) De gemeente is bezig met het opstellen van nieuw parkeerbeleid. Dit beleid is echter nog niet concreet genoeg om hier iets meer over te zeggen.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>  |
| <p><b>13. Indiener 13 (ontvangen 20 maart 2013).</b></p> <p>a) Het bouwvlak van het perceel Apollostraat 5-7 zou met 6 meter vergroot moeten worden, eventueel met een terugliggende rooilijn. In 2008 is er een vergunning verleend voor noodlokalen aan de achterzijde van het pand, deze lokalen waren 6 meter diep en hadden de functie van magazijn. Deze vergunning illustreert dat het vergroten van 6 meter zonder overlast van anderen kan.</p> <p>b) Het bebouwingspercentage moet verhoogd worden van 80% naar 90%. Op deze manier kan het grotere bouwblok optimaal ingevuld worden.</p> <p>c) De goothoogte van het perceel Apollostraat 5-7 moet verhoogd worden van 3 meter naar 4 meter. Een goothoogte van 3 meter is verhoudingsgewijs laag voor een pand met de bestemming Detailhandel. Voor een verbouwing is een minimale goothoogte van 4 meter nodig. De molenbiotoop levert in dit geval geen belemmering op.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p> | <p>a) De vergunning uit 2008 was een tijdelijke vergunning voor 5 jaar. Deze vergunning is inmiddels verlopen. De tijdelijke units zijn daarom weggehaald. Overigens waren deze units maar 12 meter breed. De verdieping van 6 meter had dus geen betrekking over de hele breedte van het perceel. Gezien de korte afstand tussen de achterliggende woningen en het bestaande gebouw werken wij binnen dit bestemmingsplan niet mee aan een groter bouwblok dat 6 meter dieper wordt.</p> <p>b) Het bebouwingspercentage van Apollostraat 5 is te laag. Dit gedeelte is al voor ruim 90% bebouwd. Het bebouwingspercentage van Apollostraat 7 komt overeen met de bestaande bebouwing. Aangezien er binnen het bouwblok alleen een binnenterreintje kan worden bebouwd is het niet bezwaarlijk om het bebouwingspercentage binnen het bouwblok aan te passen. <i>Beide bebouwingspercentages zullen gewijzigd worden van 80% naar 90%.</i></p> <p>c) <i>Een goothoogte van 3 meter is redelijk laag voor een pand met de bestemming Detailhandel. Een goothoogte van 4 meter is meer van deze tijd.</i> De nokhoogte blijft 6,5 meter. De molenbiotoop levert in dit geval inderdaad geen belemmering op.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p> |
| <p><b>14. Indiener 14 (ontvangen 20 maart 2013).</b></p> <p>a) Op het perceel Doelenstraat 21 is sinds mei 2012 een tandheelkunde praktijk met personeel gevestigd. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Wonen, dit moet aangepast worden naar de bestemming Wonen en Bedrijf.</p> <p>b) De eigenaren van het perceel Doelenstraat 21 hebben plannen om de bestaande woning op het perceel uit te breiden. Hiervoor moet de goothoogte van 5 meter naar 8 meter verhoogd worden.</p>   | <p>a) Aangezien er personeel in dienst is bij de tandheelkundige praktijk kan niet gesproken worden van een beroep aan huis. <i>De meest passende bestemming is in dit geval de bestemming Maatschappelijk met bedrijfswoning.</i></p> <p>b) De goothoogte zal aan moeten sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Dit komt omdat het pand aan een hoofdroute ligt en uitstraling hier belangrijk is. De omliggende panden hebben een goothoogte van 6 meter. <i>De goothoogte van het perceel Doelenstraat 21 zal aangepast worden van 5 meter naar 6 meter.</i></p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>c) De eigenaren van dit perceel willen graag een eigen huisnummer aan de praktijkruimte toe laten kennen, zodat het perceel kadastraal gesplitst kan worden.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p>  | <p>c) Het verzoek voor een eigen huisnummer voor de praktijkruimte staat los van het bestemmingsplan. Het verzoek is inmiddels in behandeling genomen door het cluster Vergunningen. Nadat hier een besluit over is genomen krijgen de eigenaren van het perceel Doelenstraat 21 hier bericht over.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>   |
| <p><b>15. Indiener 15 (ontvangen 21 maart 2013).</b></p> <p>a) Op het perceel Varkensmarkt 22 wordt qua hoogte geen verschil gemaakt tussen de hoge voorbouw en de lagere aanbouw. De bestaande aanbouw is ongeveer 4 meter hoog, dit zou in het nieuwe bestemmingsplan 12 meter kunnen worden. Indiener is het hier niet mee eens.</p> <p>b) In het nieuwe bestemmingsplan mag dit perceel voor 100% bebouwd worden. Dit is niet gewenst in combinatie met de nieuwe hoogtes.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>c) In hoeverre zijn de nieuwe plannen voor het perceel Varkensmarkt 22 concreet?</p> | <p>a) Het pand Varkensmarkt 22 heeft een werkelijke goothoogte van 7,35 meter en een nokhoogte van 12,65 meter. In het bestemmingsplan Kern Hilvarenbeek is een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 12 meter opgenomen. Het pand Varkensmarkt 22 ligt in het cultuurhistorisch waardevolle gebied en is in de bijbehorende cultuurhistorische verkenning aangegeven als een beeldbepalend pand. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de werkelijke hoogtes opgenomen worden, namelijk een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 12,5 meter. Dit geldt voor de voorste 19 meter van het bouwblok. Hierachter is een bijgebouw gesitueerd met een goot- en nokhoogte van 3,77 meter. <i>Dit bijgebouw is buiten het bouwblok van het oude bestemmingsplan gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan is om deze bebouwing ook een bouwblok getekend. Voor dit deel zullen de hoogtes ook aangepast worden naar de werkelijke hoogtes. Dit betekent dat een goot- en nokhoogte van 4 meter wordt opgenomen voor het bijgebouw.</i></p> <p>b) In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwblok helemaal om de bestaande bebouwing gelegd. Het bouwblok is dus al voor 100% bebouwd, vandaar dat dit bebouwingspercentage is opgenomen.</p> <p>c) Er zijn plannen ingediend voor het perceel Varkensmarkt 22. Het college heeft op 28 mei 2013 echter besloten geen medewerking te verlenen aan de ingediende plannen.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p> |
| <p><b>16. Indiener 16 (ontvangen 21 maart 2013).</b></p> <p>a) Achter het bestaande gebouw op het perceel Doelenstraat 76 ligt een stuk grond dat op dit moment niet wordt gebruikt en dat zeer geschikt is voor het plaatsen van een overkapping voor het stallen van een bedrijfswagen. In het bestemmingsplan moet deze overkapping mogelijk gemaakt worden, door het bouwblok aan de achterzijde te vergroten.</p> <p>b) Aan de voorzijde van het gebouw is de eigenaar van plan de winkel een facelift te geven. Hiervoor zou het bouwblok 2 meter naar voren moeten worden geschoven.</p>  | <p>a) Op 25 augustus 1981 is er een vergunning verleend voor een bijgebouw achter het bouwblok op het perceel Doelenstraat 76. Dit bijgebouw is inmiddels gerealiseerd. Een aantal jaar geleden is dit bijgebouw (illegaal) 2 meter uitgebouwd. Inmiddels is gebleken dat deze illegale uitbouw gelegaliseerd kan worden met een omgevingsvergunning. <i>Het bouwblok zal daarom vergroot worden zodat het bestaande bijgebouw binnen dit bouwblok komt te liggen.</i></p> <p>b) Aan de voorzijde van het pand vindt nu het parkeren ten behoeve van de winkels plaats. Wanneer het bouwblok naar voren vergroot zou worden zijn er meer parkeerplaatsen nodig, maar blijft er minder ruimte over om te parkeren. Dit is niet wenselijk. Wij werken dan ook niet mee aan het verschuiven van de voorgevel.</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>c) De hoogte zou van 3 meter naar 5 meter verhoogd moeten worden. Graag opnemen in het bestemmingsplan.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p>   | <p>c) <i>Een goothoogte van 3 meter is redelijk laag voor een pand met de bestemming Detailhandel. Een goothoogte van 4 meter is meer van deze tijd.</i> Gezien de goothoogtes van de omliggende panden zullen wij de goothoogte niet tot 5 meter vergroten. Dit wijkt teveel af van de goothoogtes van omliggende panden. De nokhoogte blijft 7 meter.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>  |
| <p><b>17. Indiener 17 (ontvangen 22 maart 2013).</b></p> <p>a) De percelen Gelderstraat 11 en 13 hebben op de verbeelding een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte 8,5 meter, terwijl de werkelijke hoogtes 6,5 meter en 9,4 meter zijn. Dit moet aangepast worden in het bestemmingsplan.</p> <p>b) Door de cultuurhistorische waarde bescherming worden de ontwikkelingsmogelijkheden in de Gelderstraat ernstig beperkt. Het zou wenselijk zijn om de bestaande situatie bijvoorbeeld 10% te mogen vergroten (waarop dan ook de 10% afwijking nog mogelijk is).</p> <p>c) Verschillende panden in de omgeving zijn aanzienlijk hoger. De hoogtes van Gelderstraat 11 en 13 zouden hierbij aan moeten sluiten, dus een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 12 meter.</p> <p>d) Volgens het bestemmingsplan mag de diepte van het hoofdgebouw maar 13 meter zijn, maar de diepte van de panden Gelderstraat 11 en 13 is 15,8 meter. Dit moet ook geregeld worden in het plan.</p> <p>e) De percelen Gelderstraat 11 en 13 zijn op dit moment voor 100% bebouwd. Dit zou in het nieuwe bestemmingsplan bij herbouw niet meer mogelijk zijn. De heer Jansen wil graag dat dit met een afwijkingmogelijkheid alsnog geregeld wordt in het bestemmingsplan.</p> <p>f) In artikel 8, lid 4.3 staat dat de voorwaarde voor woningsplitsing onder andere het gemeentelijk woonprogramma is. Splitsing van een enkele woning kan nooit een versturende werking op het woonprogramma hebben. Deze voorwaarde moet dan ook uit het plan gehaald worden.</p> <p>g) Indiener 17 begrijpt de bescherming van het bestaande bebouwingsbeeld voor het centrum van Hilvarenbeek, maar niet voor de percelen Gelderstraat 11 en 13. Bij nieuwbouw zou de indiener naar de monumenten- en welstandscommissie moeten. Tevens moeten de bestaande dakvorm, gevelbreedte en nokrichting behouden blijven. Deze genoemde aspecten hebben voor de genoemde percelen geen enkele kwaliteit. Daarom moet de Waarde cultuurhistorie 2 van de percelen Gelderstraat 11 en 13 worden verwijderd.</p> | <p>a) Uit de bouwvergunning blijkt dat voor de percelen Gelderstraat 11 en 13 de vergunde goothoogte 6 meter is en de vergunde nokhoogte 8,6 meter is. Door de gemeente zijn de werkelijke hoogtes nogmaals gemeten en ook hieruit blijkt dat deze hoogtes kloppen. De hoogtes zullen daarom niet aangepast worden.</p> <p>b) In het nieuwe bestemmingsplan is het onder voorwaarden mogelijk om 10% van de hoogte af te wijken. Gezien het cultuurhistorisch waardevolle gebied willen wij geen mogelijkheid in het bestemmingsplan opnemen om ruim 20% van de bestaande hoogtes af te wijken.</p> <p>c) De panden Gelderstraat 11 en 13 liggen in het cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit gebied ligt direct buiten het beschermd dorpsgezicht. In het cultuurhistorisch waardevol gebied is een aantal aspecten van belang, namelijk de ligging van woningen ten opzichte van de rooilijn, bouwhoogten, kapvormen, gevellijnen, gevelwanden en de nokrichting. Vandaar dat in dit gebied niet de geldende hoogtes opgenomen zijn, maar de feitelijke, bestaande hoogtes. Het is onder voorwaarden mogelijk om 10% van de hoogte af te wijken. Wanneer een grotere afwijking is gewenst dan zal hier een zorgvuldige afweging aan ten grondslag moeten liggen. Op deze manier blijft de waarde van het gebied gewaarborgd.</p> <p>d) In het nieuwe bestemmingsplan is het onder voorwaarden mogelijk om af te wijken van een diepte van 13 meter. Wanneer de bestaande diepte meer is dan geldt deze maat.</p> <p>e) Uit artikel 26.1 blijkt dat de bestaande legale bebouwing teruggebouwd mag worden. Wanneer dat nu 100% is, mag dat bij herbouw dus ook 100% zijn.</p> <p>f) Het woningbouwprogramma van de gemeente Hilvarenbeek staat onder druk. Het toevoegen van één woning zal niet meteen grote problemen voor het woningbouwprogramma opleveren, maar als iedereen binnen de bestemming Centrum een verzoek tot woningsplitsing indient dan wil de gemeente een goede afweging kunnen maken.</p> <p>g) Binnen het cultuur historisch waardevol gebied moeten de ruimtelijke opbouw en stedenbouwkundige structuren vastgelegd worden zodat het karakter en de uitstraling van Hilvarenbeek behouden blijft. In dit gebied gaat het niet zozeer om de waarde op perceelsniveau, maar om de waarde van een gebied. Wanneer één pand binnen dit gebied rigoreus veranderd wordt kan dit gevolgen hebben voor de directe omgeving, ook al gaat het om een minder waardevol pand. Om de waarde van het totale gebied te behouden moet er een goede afweging gemaakt worden bij nieuwbouw binnen dit gebied.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>h) In de recente geschiedenis is de locatie Gelderstraat 11-13 meermaals bebouwd, gesloopt, geroerd en herbouwd. Het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' heeft geen nut omdat door de genoemde activiteiten de grond tot 3 meter onder maaiveld verstoord is. Tevens leidt de dubbelbestemming bij herontwikkeling tot hoge kosten en vertraging.</p> <p>i) De indiener heeft een structuurontwerp opgesteld voor het perceel Gelderstraat 11-13 waarin de ambities voor de locatie op korte termijn worden verbeeld. De algemene uitgangspunten hiervoor zijn: fraai, efficiënt, multifunctioneel en duurzaam ontwikkelen van een centrumlocatie conform de kwaliteiten van de historische structuur.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>j) Artikel 24.2 is voor meerdere interpretaties vatbaar. Dit zorgt voor onduidelijkheid wanneer plannen aan dit artikel getoetst moeten worden.</p> | <p>h) De gemeenteraad heeft op 27 september 2012 de gemeentelijke archeologische beleidskaart vastgesteld met de bijbehorende beleidsuitgangspunten. Er is hier dus sprake van bestaand beleid dat rechtstreeks is overgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>i) Het opknappen van de betreffende locatie beschouwen wij als positief. In het bijgevoegde schetsontwerp wordt een commerciële ruimte met hierboven 4 appartementen voorgesteld. Op het achterterrein zijn 4 parkeerplaatsen en een berging gesitueerd. Voor de appartementen houden wij echter een norm van 1,4 parkeerplaatsen per appartement aan. Dit betekent dat er alleen al voor de appartementen minimaal 6 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Voor de commerciële ruimte zijn nog eens 3 parkeerplaatsen op eigen terrein noodzakelijk. Wij zien hier op basis van de bijgevoegde schetsplannen geen mogelijkheden voor op het perceel. Daarnaast zijn de ingetekende parkeerplaatsen te bereiken via een steegje vanaf de Gelderstraat. Wanneer de parkeerplaatsen vol zijn moeten auto's die niet kunnen parkeren terug naar de Gelderstraat. Omdat er geen ruimte is om te keren zal het voertuig noodgedwongen achteruit moeten rijden om vervolgens de Gelderstraat op te draaien. Door de nauwe doorgang kan de bestuurder niet zien of er voetgangers over de stoep lopen en of er fietsers over het fietspad fietsen. Hierdoor moet de bestuurder op goed geluk achteruit rijden zonder iets te kunnen zien. Bij bestelbusjes is het gevaar nog groter omdat deze alleen zicht hebben via de zijspiegels. Dit alles leidt tot een zeer verkeersonveilige en dus onwenselijke situatie.</p> <p>Met name de onderbouwing van de parkeerbehoefte, de parkeermogelijkheden op eigen terrein en eventuele parkeermogelijkheden elders is onvoldoende onderbouwd in het ingediende plan. Gelet op de planfase waarin dit bestemmingsplan verkeert; de ontwerpfase, het feit dat de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft dat een bestemmingsplan 12 weken na de terinzagelegging van het ontwerp moet zijn vastgesteld en het feit dat het bestemmingsplan voor 1 juli 2013 moet zijn vastgesteld, komt de gemeente tot het oordeel dat het verzochte nieuwbouwplan niet wordt meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.</p> <p>j) In artikel 24 zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot de bebouwing en inrichting van de openbare ruimtes in het cultuurhistorisch waardevolle gebied. Voor de bebouwing in dit gebied zijn minder directe bouwmogelijkheden opgenomen. In artikel 24 wordt beschreven dat hoogtes, gevelbreedtes, nokrichtingen etc. van gebouwen in dit gebied niet zomaar mogen worden aangepast. Wij hebben dit artikel voorgelegd aan al onze bouwplantoetsers en zij geven aan dit een duidelijk artikel te vinden waar zij een plan op een eenduidige manier aan kunnen toetsen.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p> |
| <p><b>18. Indiener 18 (ontvangen 21 maart 2013).</b></p> <p>a) Het perceel Varkensmarkt 12 is in het geldende bestemmingsplan bestemd als Kernwinkelgebied. In het nieuwe bestemmingsplan is het perceel bestemd als Centrum 2, dit is een beperking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.</p>   | <p>a) Het perceel Varkensmarkt 12 is bestemd als Centrum 2, met de aanduiding 'kantoor'. Het gebied Centrum 2 wordt gezien als het centrumondersteunend gebied. In dit gebied kunnen bestaande bedrijven uitbreiden op hun perceel volgens de geldende mogelijkheden. Het is ook mogelijk om, ongeacht de aanduiding, het gebruik te wijzigen in maatschappelijk, dienstverlening en wonen. Wanneer een bedrijf op dit moment een aanduiding detailhandel heeft dan kan deze functie blijven bestaan. Voor de overige percelen is er voor gekozen om geen detailhandel toe te voegen, hier is</p>   |

|   |  |
|---|--|
| <p>b) Op de verbeelding is achter de achterzijde van het pand Varkensmarkt 12 een lijn aangegeven. Wat betekent deze lijn?</p> <p>c) In 2010 is een bijgebouw op het perceel vergund en gebouwd. Dit gebouw ontbreekt op de verbeelding. Wordt dit nog ingetekend?</p> <p>d) De voorgevelrooilijn vertoond aan de linkerzijde een knik naar binnen. Deze lijn graag recht trekken.</p> <p>e) In 2012 heeft indiener 18 een vergunning gekregen om een bed &amp; breakfast te beginnen in een bijgebouw. Dit moet nog opgenomen worden in het bestemmingsplan.</p> <p>f) Op de verbeelding is voor het perceel Varkensmarkt 12 een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter opgenomen. Inmiddels is er een vergunning afgegeven met een goothoogte van 5,5 meter en een nokhoogte van 11 meter. Dit moet nog aangepast worden in het bestemmingsplan.</p> <p>g) Op het perceel Varkensmarkt 22 wordt qua hoogte geen verschil gemaakt tussen de hoge voorbouw en de lagere aanbouw. De bestaande aanbouw is ongeveer 4 meter hoog, dit zou in het nieuwe bestemmingsplan 12 meter kunnen worden. Indiener is het hier niet mee eens. De hoogtes uit het oude bestemmingsplan zouden hier aangehouden moeten worden.</p> <p>h) Indiener heeft gehoord van nieuwe plannen voor het perceel Varkensmarkt 22. Omwonenden willen hier graag een oriënterend of informierend overleg over voordat een stedenbouwkundige visie wordt opgesteld en de benodigde onderzoeken worden opgestart.</p> | <p>vooral voor gekozen om de toename van de parkeerdruk in het gebied tegen te gaan. De functie detailhandel wordt vooral geconcentreerd binnen de bestemming Centrum 1.</p> <p>b) Deze lijn geeft de grens van het cultuurhistorisch waardevol gebied aan.</p> <p>c) De kadastrale ondergrond is van 2011. Wellicht komt de ondergrond niet geheel overeen met de werkelijke situatie. De ondergrond is echter uitsluitend bedoeld ter oriëntatie. Aan de ondergrond kunnen geen rechten worden ontleend.</p> <p>d) Het perceel Varkensmarkt 12 ligt in het cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit gebied ligt direct buiten het beschermd dorpsgezicht. In het cultuurhistorisch waardevol gebied zijn een aantal aspecten van belang, namelijk de ligging van woningen ten opzichte van de rooilijn, bouwhoogten, kapvormen, gevellijnen, gevelwanden en de nokrichting. Vandaar dat in dit gebied de bestaande rooilijnen opgenomen zijn. Het is onder voorwaarden mogelijk om maximaal 2 meter van de aangegeven rooilijn af te wijken. Wanneer een grotere afwijking gewenst is dan zal hier een zorgvuldige afweging aan ten grondslag moeten liggen. Op deze manier blijft de waarde van het gebied gewaarborgd.</p> <p>e) Het beleid voor bed &amp; breakfast voor de gemeente Hilvarenbeek wordt geregeld in het document 'beleidsregels kruimelgevallen Hilvarenbeek'. In dit beleidsdocument worden afwijkingen van het bestemmingsplan geregeld. Ook het gebruik van gebouwen voor bed &amp; breakfast wordt door middel van dit beleid geregeld en is niet in bestemmingsplannen van onze gemeente opgenomen.</p> <p>f) Er is in 2011 inderdaad een vergunning verleend voor een nieuw pand op het perceel Varkensmarkt 12. De goothoogte in deze vergunning is 5,5 meter en de vergunde nokhoogte is 10,5 meter. <i>Deze hoogtes zullen aangepast worden in het bestemmingsplan.</i></p> <p>g) Het pand Varkensmarkt 22 heeft een werkelijke goothoogte van 7,35 meter en een nokhoogte van 12,65 meter. In het bestemmingsplan Kern Hilvarenbeek is een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 12 meter opgenomen. Het pand Varkensmarkt 22 ligt in het cultuurhistorisch waardevolle gebied en is in de bijbehorende cultuurhistorische verkenning aangegeven als een beeldbepalend pand. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de werkelijke hoogtes opgenomen worden, namelijk een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van 12,5 meter. Dit geldt voor de voorste 19 meter van het bouwblok. Hierachter is een bijgebouw gesitueerd met een goot- en nokhoogte van 3,77 meter. <i>Dit bijgebouw is buiten het bouwblok van het oude bestemmingsplan gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan is om deze bebouwing ook een bouwblok getekend. Voor dit deel zullen de hoogtes ook aangepast worden naar de werkelijke hoogtes. Dit betekent dat een goot- en nokhoogte van 4 meter wordt opgenomen voor het bijgebouw.</i></p> <p>h) Er zijn inderdaad plannen ingediend voor het perceel Varkensmarkt 22. Het college heeft op 28 mei 2013 echter besloten geen medewerking te verlenen aan de ingediende plannen.</p> |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>i) Op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> is te zien dat er achter op het perceel Varkensmarkt 12 twee strepen staan. Wat betekenen deze strepen?</p>   | <p>i) Eén van deze lijnen geeft de grens van het cultuurhistorisch waardevol gebied aan. De andere lijn geeft de grens van het archeologisch waardevol gebied aan (Waarde archeologie 4).</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>  |
| <p><b>19. Indiener 19 (ontvangen 21 maart 2013).</b></p> <p>a) De gevellijn van het perceel Diessenseweg 63 loopt gelijk aan die van Diessenseweg 61. De gevellijn van Diessenseweg 63 zou 3 meter terug moeten liggen ten opzichte van die van Diessenseweg 61.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>b) Indiener heeft gehoord dat de Diessenseweg ter hoogte van de percelen Diessenseweg 61 en 63 opnieuw bestraat gaat worden. Indiener wil graag weten wanneer dit ongeveer is zodat ingesprongen kan worden op verminderde bereikbaarheid en andere ongemakken.</p>   | <p>a) Gezien de terugliggende voorgevelrooilijn van het perceel Diessenseweg 65 is het stedenbouwkundig gezien een goede overgang wanneer de voorgevelrooilijn van het perceel Diessenseweg 63 tussen die van nummers 61 en 65 in komt te liggen. <i>In het bestemmingsplan zal de voorgevelrooilijn van het perceel Diessenseweg 63 3 meter naar achter worden gelegd ten opzichte van Diessenseweg 61.</i></p> <p>b) Op dit moment is nog niet bekend wanneer de vervanging van de riolering en de herbestrating precies plaats zullen vinden. Dit zal in ieder geval niet meer in 2013 gebeuren.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>  |
| <p><b>20. Indiener 20 (ontvangen 21 maart 2013).</b></p> <p>a) Op het perceel Diessenseweg 61 is een berging buiten het bouwblok gesitueerd. In januari 2013 heeft indiener bericht gehad van de gemeente dat hier geen vergunning voor nodig is, maar in artikel 12.2 sub a staat dat gebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd. Het bestemmingsplan moet worden aangepast zodat het mogelijk blijft een berging c.q. bijgebouw te plaatsen op het perceel.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>b) Indiener heeft gehoord dat de Diessenseweg ter hoogte van de percelen Diessenseweg 61 en 63 opnieuw bestraat gaat worden. Indiener wil graag weten wanneer dit ongeveer is zodat ingesprongen kan worden op verminderde bereikbaarheid en andere ongemakken.</p> | <p>a) Buiten het bestemmingsplan om bestaat er altijd de mogelijkheid om vergunningsvrije bouwwerken op te richten op het perceel. De betreffende berging is een vergunningsvrij bouwwerk en hoeft daarom niet aan de bestemmingsplanregels te voldoen.</p> <p>b) Op dit moment is nog niet bekend wanneer de vervanging van de riolering en de herbestrating precies plaats zullen vinden. Dit zal in ieder geval niet meer in 2013 gebeuren.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p>   |
| <p><b>21. Indiener 21 (ontvangen 21 maart 2013).</b></p> <p>a) De eigenaar van het perceel Bloemenstraat 11 wil de winkelruimte op dit perceel graag met 159 m2 uitbreiden, dit maakt het mogelijk een ruimer assortiment aan te bieden en dit is gewenst om de omzet op de middellange termijn te kunnen behouden. Uit onderzoek blijkt dat de uitbreiding voldoet aan de relevante beleidscriteria.</p>   | <p>a) De door indiener 21 genoemde uitbreiding is nader onderbouwd door middel van 'een eerste onderbouwing' en 'quickscan' van 21 maart 2013 ('Rapportage uitbreiding Aldi Hilvarenbeek'), opgesteld door Grontmij Nederland B.V.. Op pagina 4 van dit rapport wordt aangegeven dat het in deze fase te ver voert om diepgaand en kwantitatief onderzoek naar deze aspecten (het beantwoorden van de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening) uit te voeren. Op grond van het rapport kan onvoldoende worden vastgesteld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met name de onderbouwing van de parkeerbehoefte, de parkeermogelijkheden op eigen terrein en eventuele parkeermogelijkheden elders is onvoldoende. Gelet op de planfase waarin dit bestemmingsplan verkeert; de ontwerpfase, het feit dat de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft dat een bestemmingsplan 12 weken na de terinzagelegging van het ontwerp moet zijn vastgesteld en het feit dat het bestemmingsplan voor 1 juli 2013 moet zijn vastgesteld, komt de gemeente tot het</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>b) Op de verbeelding is een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7 meter opgenomen. De eigenaar zou dit graag willen verhogen naar 5 meter, respectievelijk 8 meter, zodat maatwerk kan worden geleverd en het bestaande gebruik verder kan worden geoptimaliseerd.</p> <p>c) In het oude bestemmingsplan was het perceel bestemd als Centrumvoorzieningen 1. In het nieuwe bestemmingsplan is het perceel bestemd als Detailhandel. De eigenaar wil liever een bestemming Centrum 1 op het perceel of een bestemming die hierbij aansluit.</p> <p>d) Het wegbestemmen van de functies Wonen, Dienstverlening en Horeca is onaanvaardbaar. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat onnodige starheid van het plan voorkomen moet worden. Waarom wordt het perceel Bloemenstraat 11 dan wel als Detailhandel bestemd en worden bestemmingen met minder vergaande ruimtelijke impact uitgesloten?</p> | <p>oordeel dat de verzochte uitbreiding van het bouwvlak niet wordt meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.</p> <p>b) Bij het regelen van de goot- en bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de geldende goot- en bouwhoogte. Aangezien de feitelijk bestaande situatie voldoet aan deze goot- en bouwhoogte en er geen concrete voornemens zijn op basis waarvan een grotere goot- en bouwhoogte noodzakelijk is, zullen de in het ontwerpbestemmingsplan voorgeschreven goot- en bouwhoogte niet worden aangepast.</p> <p>c) De bestemming Centrum 1 betreft het concentratiegebied detailhandel. Functioneel mogen de gronden met deze bestemming gebruikt worden voor detailhandel en wonen. Andere functies, zoals reclamant die noemt, zijn uitsluitend toegestaan indien zij zijn aangeduid op de plankaart en betreffen bestaande (andere) functies. Er is binnen deze bestemming een afwijkingsbevoegdheid naar horeca opgenomen.<br/>Daarnaast is de directe omgeving van het perceel Bloemenstraat 11 vooral te kenmerken als woonomgeving. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat vermeld (pagina 13) dat de Bloemenstraat en de Pastoor van Bijenstraat als woonstraten worden getypeerd. In een dergelijke woonomgeving acht de gemeente een ruime (directe) functionele regeling, waarop in de zienswijze wordt gedoeld, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. Vandaar dat functies buiten het centrumgebied, een specifieke bestemming hebben gekregen in het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>d) Op grond van een omgevingsvergunning voor zogenaamde kruimelgevallen, zouden andere functies kunnen worden toegestaan nadat hierover, in een korte procedure van 8 weken, een nadere (bestuurlijke) afweging heeft plaatsgevonden. Indien een concrete functieverandering wordt gewenst, zou daar op deze wijze inhoud aan gegeven kunnen worden.<br/>Verwezen wordt naar het gestelde onder gemeentestandpunt c. Daarnaast wordt opgemerkt dat met de verschillende centrumbestemmingen en de overige niet-woonbestemmingen, uitvoering wordt gegeven aan het beleid van de gemeente om enerzijds de belangen van de aanwezige functies te respecteren en anderzijds door middel van clustering van functies sturing te geven aan de functionele inrichting van het centrum van Hilvarenbeek. Zo wordt bijvoorbeeld detailhandel met name toegelaten binnen de bestemmingen Centrum 1 en 4 (winkelconcentratiegebied en overgangsgebied), horeca met name binnen Centrum 4 en is een bepaalde uitwisseling van functies mogelijk binnen Centrum 2 (het centrumondersteunende gebied) en Centrum 3 (het toeristisch/cultureel centrum). Op deze wijze kunnen functies elkaar versterken en worden gebieden die vanuit een ruimtelijk oogpunt minder geschikt zijn voor bepaalde functies bijvoorbeeld woongebieden en gebieden met een erg hoge parkeerdruk, ontlast.<br/>Deze beleidsinzichten maken het niet onverkort overnemen van de functionele mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan aanvaardbaar. In deze situatie komt daar nog bij dat thans en in het verleden niets is gebleken van concrete plannen om gebruik te maken van de functionele mogelijkheden die het oude bestemmingsplan biedt.</p> |
|--|---|



|  |  |
|--|--|
| <p>e) Op korte termijn zal de C1000 van de Apollostraat naar de Hilverhof verhuizen. Dit betekent dat het aantal supermarkt locaties wordt uitgebreid van 3 naar 4. Dit zal leiden tot een duurzame ontwrichting en kan leiden tot een toename van leegstand. Daarom verzoekt indiener om de supermarktlocatie aan de Apollostraat onder het overgangsrecht te brengen. Indiener verwijst hiervoor naar het distributie planologisch onderzoek uit 2006.</p> <p>f) Om een toename van de overcapaciteit tegen te gaan verzoekt indiener nieuwvestiging van supermarkten binnen de bestemmingen Detailhandel en Centrum 1 t/m 4 uit te sluiten. Zonder dit gebruiksverbod is het denkbaar dat binnen deze bestemmingen het aanbod van supermarkten nog verder zal toenemen.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>g) In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat er geen grote nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan zijn meegenomen. Dit moet niet betekenen dat er in de toekomst niks meer mogelijk is op het perceel Bloemenstraat 11.</p>  | <p>e) De gronden aan de Apollostraat 7 (C1000) hebben de bestemming Detailhandel. Binnen deze bestemming is een supermarkt toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen supermarkten mogelijk daar waar dit voorheen juridisch-planologisch niet werd toegestaan. De vrees van reclamant voor een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur wordt niet gedeeld door de gemeente omdat het niet aannemelijk is, en de indiener het ook niet aannemelijk maakt, dat de bewoners van (de omgeving van) Hilvarenbeek door voorliggend bestemmingsplan niet meer in staat zullen zijn om op korte afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen te doen.</p> <p>Verder is van belang dat een bestemmingsplan niet dient om concurrentieverhoudingen te regelen. In hetgeen indiener 21 aanvoert, inclusief het aangevoerde rapport van WPM Groep Consultants, ziet de gemeente geen reden om aan te nemen dat het niet wegbestemmen van de mogelijkheid om aan de locatie Apollostraat 7 een supermarkt te exploiteren, zal leiden tot een structurele aantasting van de functionele en ruimtelijke kwaliteit rond de bestaande winkelvoorzieningen.</p> <p>f) Zie het gestelde onder gemeentestandpunt e. Voor de bestemming Centrum is in de bestemmingsregeling een beperking opgenomen in die zin dat de winkelvloeroppervlakte niet groter mag zijn dan 200 m<sup>2</sup>. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor grotere winkels waarvan alleen gebruikt kan worden gemaakt als wordt aangetoond dat geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>g) Nieuwe ontwikkelingen buiten het bestemmingsplan blijven in de toekomst mogelijk. De gemeente is altijd bereid mee te denken met nieuwe ontwikkelingen.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p> |
| <p><b>22. Indiener 22 (ontvangen 21 maart 2013).</b></p> <p>a) Het perceel Vrijthof 4 heeft in het nieuwe bestemmingsplan een beperking gekregen. In het nieuwe bestemmingsplan is het perceel bestemd als Centrum 3 met uitsluiting van horeca. In het oude bestemmingsplan zijn geen beperkingen opgenomen. Het verzoek is daarom om het perceel Vrijthof 4 de bestemming Centrum 3 zonder beperkingen te geven.</p> <p>b) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gezegd dat om de woonfunctie op de Vrijthof te ontzien een deel van de Vrijthof wordt uitgesloten van horeca. Tevens wordt gezegd dat horeca uitsluitend rond het noordelijke deel van de Vrijthof kan plaatsvinden. Vanaf Vrijthof 14 tot en met de Robobank zijn geen nieuwe horecavestigingen toegestaan. Op de verbeelding heeft het perceel Vrijthof 3 echter een Centrum 3 bestemming zonder beperking gekregen, hier zou dus wel een nieuwe horecavestiging zijn toegestaan. Dit is niet consequent.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>c) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ene keer gesproken over Vrijthof 14 tot de Rabobank en een andere keer over Vrijthof 14 tot Vrijthof 3. Dit is niet consequent en moet aangepast worden.</p> | <p>a) Om de woonfunctie op de Vrijthof te ontzien wordt een deel van de Vrijthof uitgesloten van horeca. De horecafuncties concentreren zich rond het noordelijke deel van de Vrijthof.</p> <p>b) In de toelichting wordt gesteld dat het horeca concentratiegebied ten noorden van de Vrijthof ligt. Daarnaast is het zo dat op de percelen Vrijthof 2 en 3 een aanduiding 'wijzigingsgebied horeca' ligt. Dit betekent dat deze percelen gewijzigd mogen worden naar de functie horeca. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden en hier moet ook een procedure voor doorlopen worden. Er is voor deze wijzigingsbevoegdheid gekozen omdat de percelen Vrijthof 1 t/m 3 één pand zijn en dat dit pand het overgangsgebied naar het winkelcentrum goed zou kunnen accentueren. Om de mogelijkheden hiervoor te verruimen is ervoor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid op deze percelen te leggen.</p> <p>c) <i>In de toelichting zal de tekst aangepast worden zodat er niet meer gesproken wordt over de locatie Rabobank, maar over het perceel Vrijthof 3.</i></p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>23. Indiener 23 (ontvangen 21 maart 2013).</b></p> <p>a) Indiener leest in de inspraaktabel behorende bij het bestemmingsplan dat er een verzoek is ingediend voor de bouw van twee woningen op het perceel Van Merodelaan 4. De indiener maakt uitdrukkelijk bezwaar tegen deze ontwikkeling.</p> <p>b) Tevens maakt indiener bezwaar tegen de aan het pand op het perceel Van Merodelaan 4 toegekende bestemming Kantoor.</p> <p>c) In het bestemmingsplan wordt een maximum aan te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen gesteld, namelijk 100 m2. Een groot perceel als Diessenseweg 24 wordt belemmerd door deze regeling die toe is geschreven op het gemiddelde woonhuis. De eigenaar van het perceel Diessenseweg 24 wil graag een serre naast of achter de woning realiseren en de garage/schuur uitbreiden. In het bestemmingsplan moet daarom opgenomen worden dat voor dit perceel de toegestane uitbreiding van bijgebouwen groter mag zijn.</p> <p><b>Tijdens de mondelinge toelichting van de zienswijze is geen aanvullende reactie gegeven. Het verslag van de mondelinge toelichting is bij deze tabel gevoegd.</b></p> | <p>a) Er is voor het perceel Van Merodelaan 4 inderdaad een verzoek ingediend voor de bouw van twee nieuwe woningen. Het college heeft recent een besluit genomen over de bouw van maximaal één woning op deze locatie. De woning zal door middel van een aparte procedure worden gerealiseerd omdat nog aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Binnen het bestemmingsplan Kern Hilvarenbeek is dan ook geen mogelijkheid opgenomen om een nieuwe woning op het perceel Van Merodelaan 4 te realiseren.</p> <p>b) In het oude bestemmingsplan is het perceel Van Merodelaan 4 bestemd als Horeca, deze bestemming mag gecombineerd worden met zakelijke dienstverlening. In dit kader is in 2008 door de gemeente toestemming verleend om het perceel Van Merodelaan 4 te gebruiken als kantoor. Inmiddels is het pand ook in gebruik als kantoor. Vandaar dat dit perceel bestemd is als Kantoor.</p> <p>c) In de regeling voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt rekening gehouden met het verschil in perceelsgrootte door te stellen dat ten hoogste 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd (met behoud van 25 m2 onbebouwd). Juist voor grotere percelen is daarnaast een maximum aangegeven van 100 m2. De redenering dat de regeling is toegeschreven op een gemiddelde woning klopt dus niet.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p>  |
| <p><b>24. Indiener 24 (ontvangen 21 maart 2013).</b></p> <p>a) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt bij de uitleg van de bestemming Centrum 3 de functie Wonen niet benoemd. De indiener verzoekt de gemeenteraad dit alsnog te doen.</p> <p>b) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gezegd dat 'horeca uitsluitend rond het noordelijke deel van de Vrijthof is toegestaan'. Op de verbeelding is ook het perceel Vrijthof 3 met rode strepen gearceerd. Dit is inconsequent. Dit dient gemotiveerd te worden of de arcering moet geschrapt worden.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>c) In de toelichting wordt het beschermd dorpsgezicht genoemd. Hier wordt in het verdere plan niet op in gegaan. Gezien de gevoeligheid van het gebied zou dit wel moeten gebeuren.</p>   | <p>a) In paragraaf 3.3 van de toelichting is opgenomen dat binnen elke centrum bestemming de woonfunctie niet verloren mag gaan. Dit omdat deze bepalend is voor de karakteristiek, de levendigheid en de sociale controle. <i>In paragraaf 2.4 is voor de bestemming Centrum 3 opgenomen dat binnen deze bestemming respect voor de woonfunctie dient te zijn. Bij de opsomming van de mogelijkheden zal de woonfunctie nog toegevoegd worden.</i></p> <p>b) In de toelichting wordt gesteld dat het horeca concentratiegebied ten noorden van de Vrijthof ligt. Daarnaast is het zo dat op de percelen Vrijthof 2 en 3 een aanduiding 'wijzigingsgebied horeca' ligt. Dit betekent dat deze percelen gewijzigd mogen worden naar de functie horeca. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden en hier moet ook een procedure voor doorlopen worden. Er is voor deze wijzigingsbevoegdheid gekozen omdat de percelen Vrijthof 1 t/m 3 één pand zijn en dat dit pand het overgangsbied naar het winkelcentrum goed zou kunnen accentueren. Om de mogelijkheden hiervoor te verruimen is ervoor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid op deze percelen te leggen.</p> <p>c) In paragraaf 4.9 van de toelichting wordt ingegaan op het beschermd dorpsgezicht en de ligging hiervan. In de regels komt de term beschermd dorpsgezicht niet terug omdat de bestemming 'Cultuurhistorie 1' is opgenomen. Dit kan voor verwarring zorgen, maar artikel 23 van het bestemmingsplan gaat dus over het beschermd dorpsgezicht.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>d) In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ene keer gesproken over Vrijthof 14 tot de Rabobank en een andere keer over Vrijthof 14 tot Vrijthof 3. Dit is niet consequent en moet aangepast worden.</p> <p>e) Indiener 24 maakt zich zorgen over het feit dat alle functies mogelijk zijn aan de Vrijthof. Dit kan ten koste gaan van de kwaliteit van de Vrijthof.</p>  | <p>d) <i>In de toelichting zal de tekst aangepast worden zodat er niet meer gesproken wordt over de locatie Rabobank, maar over het perceel Vrijthof 3.</i></p> <p>e) In de regels zijn beperkingen opgenomen voor de functie horeca en voor de maximale oppervlakte van de overige functies. Daarnaast vindt de gemeente levendigheid (in combinatie met wonen) ook belangrijk op de Vrijthof.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.</b></p>  |
| <p><b>25. Indiener 25 (ontvangen 18 maart 2013)</b></p> <p>a) In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de percelen Vrijthof 4 t/m 14 zijn uitgesloten van horeca. De eigenaar van het perceel Vrijthof 6 is het hier niet mee eens omdat hij hierdoor beperkt wordt in zijn rechten.</p> <p><b>Aanvullende reactie na de mondelinge toelichting.</b></p> <p>b) In het bestemmingsplan is opgenomen dat op de verdieping van een pand geen andere functie dan wonen meer mogelijk is. De eigenaar van het perceel Vrijthof 6 heeft hier bezwaar tegen.</p> | <p>a) Om de woonfunctie op de Vrijthof te ontzien wordt een deel van de Vrijthof uitgesloten van horeca. De horecafuncties concentreren zich rond het noordelijke deel van de Vrijthof.</p> <p>b) Er wordt in het bestemmingsplan een directe mogelijkheid geboden om functies op de begane grond te wijzigen. Er zijn op de verdieping wel andere functies dan wonen mogelijk, maar dan alleen met een ontheffing zodat het college hier een goede afweging over kan maken.</p> <p><b>De zienswijze is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.</b></p> |