

INSPRAAKREACTIES BESTEMMINGSPLAN “VAN MERODELAAN 4 EN 4A”	
Ingekomen reactie	Standpunt gemeente
1. Dhr. T.M.N. van Lieshout en mevrouw F.M.C. van Oort, Diessenseweg 26, 5081 AJ Hilvarenbeek. a) Vrijwel volledige verstening van het perceel; b) Verlies groene cirkel (hart) als huidige bomen worden gerooid; c) Verlies privacy in de omliggende tuinen aan de Diessenseweg, in het bijzonder door de tweede bouwlaag en de zeer ondiepe achtertuin van de geplande woning (slechts 5 meter);	a) Aan het plan ligt een stedenbouwkundige visie ten grondslag. Op basis daarvan is een invulling gekozen die aansluit op zowel de bebouwing van de Johanna van Brabantlaan als de bebouwing aan de Diessenseweg. Dat heeft geresulteerd in het onderhavige plan. De woning is passend in het straatbeeld van de Van Merodelaan. Het betreft daarnaast een woonomgeving, waarbij het toevoegen van een woning passend is. In zowel het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid is gesteld dat inbreiding de voorkeur heeft op uitbreidingen. Onderhavig plan speelt hier op in, door een reeds in bestaand stedelijk gebied gelegen perceel, dat reeds ook een stedelijke functie heeft, te benutten voor een stedelijke ontwikkeling. Daarbij is het noemenswaardig dat het plangebied dienst doet als (afgesloten) parkeerterrein en het reeds grotendeels verhard/versteend is. In de waterparagraaf van de toelichting (5.3) is beargumenteerd dat na realisatie van onderhavig plan er sprake is van een vermindering van 80 m² aan verhard oppervlak. b) Op het perceel zijn momenteel 5 bomen aanwezig. Deze bomen maken geen onderdeel uit van de “groene long” die ingesloten ligt achter de woningen Diessenseweg (24, 26 en 28) en de Johanna van Brabantlaan. Het volume van deze groene long is indrukwekkend en levert ook op de lange termijn een wezenlijke kwaliteit voor deze plek. Het verwijderen van één of meerdere van de 5 aanwezige bomen op het plangebied aan de Van Merodelaan heeft daar geen invloed op. Met de realisatie van onderhavig plan is de eerder geplande doorsteek naar de Hilverhof definitief van de baan. Hiermee is dus ook verzekerd dat er geen verdere aantasting zal plaats vinden aan de betreffende groene long, door toedoen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, aangezien deze nu juist behouden kan blijven. Noemenswaardig is overigens dat de groene long (grotendeels) bestaat uit gronden welke in eigendom zijn van particulieren. c) Het is begrijpelijk dat het als niet plezierig wordt ervaren dat er een woning met tweede bouwlaag in de omgeving wordt gerealiseerd. De tweede bouwlaag van de geplande woning is echter beperkt van omvang en gesitueerd aan de voorzijde van de woning, aan de Van Merodelaan. Hiervoor is een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Wanneer er, door bijvoorbeeld verlies van privacy, een waardevermindering van de woning plaatsvindt dan kent de Wet ruimtelijke ordening een regeling die tegemoetkomt aan de geleden schade. Deze zogenoemde planschadeclaim kan pas ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op de verbeelding is binnen de bestemming “Wonen” een bouwvlak aangeduid, met daarin opgenomen een bebouwingspercentage van 65%. Daarnaast is in de regels opgenomen dat de voorgevel van de geplande

d) Verkeersdrukte en parkeerdruk door omzetting kantoorbestemming in bestemming “Dienstverlening”	woning gesitueerd moet worden in de aangegeven voorgevelrooilijn, of maximaal een halve meter daarachter. Hierdoor is er geen sprake van een volledige bebouwing van het bouwvlak en wordt de achtertuin groter/dieper dan de veronderstelde 5 meter. Daarbij is het bouwvlak vrij strak rondom het bouwplan van de woning gesitueerd zodat er veel rechtszekerheid is over de positie van de betreffende woning. d) Als gevolg van de omzetting van de bestemming “kantoor” in de bestemming “dienstverlening” bestaat de mogelijkheid dat er sprake is van een toename van verkeerdruk in de Van Merodelaan. Op basis van de gemeentelijke parkeernormering is de parkeerbehoefte berekend. Deze berekeningen zijn gebaseerd op CROW publicatie 137 ‘Kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie’. De hierin opgenomen parkeernorm betreft voor een kantoor 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte en voor dienstverlening maximaal 3,3 parkeerplaatsen. Deze norm is doorvertaald naar het plan door juist deze zwaarste parkeernorm (dienstverlening met baliefunctie) als uitgangspunt te nemen. Gesteld kan worden dat als er voldaan kan worden aan de zwaarste parkeernorm, er bij een minder zware invulling ook geen belemmeringen zijn. Ten opzichte van een kantoorbestemming moeten 2 parkeerplaatsen extra gerealiseerd worden. Op basis hiervan worden binnen het plangebied 10 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan er 2 bestemd zijn voor de te realiseren woning. Hierdoor is er sprake van een sluitende parkeerbalans voor wat betreft dit bestemmingsplan. Daar alle benodigde parkeerplaatsen op het eigen (afgesloten) terrein gelegen zijn, is van een extra parkeerdruk op de naaste omgeving geen sprake. De omgeving zal hierdoor geen negatieve invloed ervaren van parkeren. Deze inspraakreactie is ontvankelijk, maar leidt niet tot aanpassing van het plan.
2. Dhr. F. Overkleef en mevrouw G. Overkleef-Verburg, Diessenseweg 24, 5081 AJ Hilvarenbeek. a) Vrijwel volledige verstening van het perceel (circa 90% bebouwing);\	a) Aan het plan ligt een stedenbouwkundige visie ten grondslag. Op basis daarvan is een invulling gekozen die aansluit op zowel de bebouwing van de Johanna van Brabantlaan als de bebouwing aan de Diessenseweg. Dat heeft geresulteerd in het onderhavige plan. De woning is passend in het straatbeeld van de Van Merodelaan. Het betreft daarnaast een woonomgeving, waarbij het toevoegen van een woning passend is. In zowel het provinciale beleid en het gemeentelijke beleid is gesteld dat inbreiding de voorkeur heeft op uitbreidingen. Onderhavig plan speelt hier uitstekend op in door een reeds in bestaand stedelijk gebied gelegen perceel, dat reeds ook een stedelijke functie heeft, te benutten voor een stedelijke ontwikkeling. Daarbij is het noemenswaardig dat het plangebied dienst doet als (afgesloten) parkeerterrein en het reeds grotendeels verhard/versteend is. In het nieuwe plan heeft het kantoorpand een oppervlakte van maximaal 250 m² en de woning maximaal 234 m² (= 65% van het bouwvlak). Het totale oppervlakte van het plangebied is circa 1313 m². Daarvan wordt maximaal 484 m² bebouwd.

b) Verlies aan privacy in de omliggende tuinen, in het bijzonder door de tweede bouwlaag, maar ook de oriëntatie en de ondiepe achtertuin; c) Onvoldoende verdiscontering van in geding zijnde belangen, waardoor vier tuinen een geïsoleerde groene long vormen; d) Onvoldoende rechtszekerheid van de bestemming “dienstverlening” in een kwetsbare omgeving;	Er is dus geen sprake van 90 % bebouwing, maar slechts maximaal 37 %. In de waterparagraaf van de toelichting (5.3) is beargumenteerd dat na realisatie van onderhavig plan er sprake is van een vermindering van 80 m² aan verhard oppervlak ten opzichte van het parkeerterrein. b) Het is begrijpelijk dat het als niet plezierig wordt ervaren dat er een woning met tweede bouwlaag in de omgeving wordt gerealiseerd. De tweede bouwlaag van de geplande woning is echter beperkt van omvang en gesitueerd aan de voorzijde van de woning, aan de Van Merodelaan. Hiervoor is een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Wanneer er, door bijvoorbeeld verlies van privacy, een waardevermindering van de woning plaatsvindt dan kent de Wet ruimtelijke ordening een regeling die tegemoetkomt aan de geleden schade. Deze zogenoemde planschadeclaim kan pas ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Op de verbeelding is binnen de bestemming “Wonen” bouwvlak aangeduid, met daarin opgenomen een bebouwingspercentage van 65%. Daarnaast is in de regels opgenomen dat de voorgevel van de geplande woning gesitueerd moet worden in de aangegeven voorgevelrooilijn, of maximaal een halve meter daarachter. Hierdoor is er geen sprake van een volledige bebouwing van het bouwvlak en wordt de achtertuin groter/dieper dan de veronderstelde 5 meter. Daarbij is het bouwvlak vrij strak rondom het bouwplan van de woning gesitueerd zodat er veel rechtszekerheid is over de positie van de betreffende woning. c) Naar aanleiding van de in het verleden gevoerde gesprekken over de ontsluiting van winkelcentrum “Hilverhof” en de brief waarnaar verwezen wordt uit 2008, is door een externe stedenbouwkundige een visie op het gebied geschreven. Daarin wordt geadviseerd om de “groene long” te handhaven. Het volume van deze groene long is indrukwekkend en levert ook op de lange termijn een wezenlijke kwaliteit voor deze plek. De belangen zijn in deze voldoende afgewogen. Met de realisatie van onderhavig plan is de eerder geplande doorsteek naar de Hilverhof definitief van de baan. Hiermee is dus ook zeker gesteld dat er geen verdere aantasting zal plaats vinden aan de betreffende groene long, door toedoen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, aangezien deze nu juist behouden kan blijven. Noemenswaardig is overigens dat de groene long (deels) bestaat uit gronden welke in eigendom zijn van particulieren. De gemeente is niet van mening dat de betreffende groene long meer geïsoleerd komt te liggen na realisatie van het plan. Ook nu is er reeds sprake van afgesloten gebied door middel van erfafscheidingen en dergelijke. d) In de begripsomschrijving van het plan is beschreven wat wordt verstaan onder dienstverlening: <i>“door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, zonnebankstudio, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, internetdiensten, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven”.</i>
---	--

e) Vergroting van het bouwblok kantoor; f) Onvoldoende rechtszekerheid voor wat betreft de ontsluiting van de woning. Geen eigen ontsluiting naar de openbare weg, maar over het terrein met de bestemming “dienstverlening”; g) Motivering op onderdelen onvoldoende draagkrachtig. Geen sprake van “een goede ruimtelijke ordening”;	Hiermee is in voldoende mate aangegeven wat voor een soort bedrijf ter plaatse te verwachten is. Deze begripsomschrijving sluit ook op het bestemmingsplan ‘Kern Hilvarenbeek’. In onderhavig plan is enkel de ‘extra’ mogelijkheid bijgevoegd om een maatschappelijke functie ter plaatse toe te staan. e) In verband met de wens tot het verfraaien van de uitstraling van het kantoorpand, door het realiseren van een nieuwe ingang, is besloten een vergroting toe te staan van 50 vierkante meter. Het is de gemeente niet helemaal duidelijk wat wordt bedoeld wordt met de relatie van deze uitbreiding ten opzichte van de dominante woonomgeving. De combinatie kantoor/dienstverlening en wonen is een zeer gebruikelijke combinatie in bestaand stedelijk gebied en wordt vanuit bedrijven en milieuzonering ook niet als belemmerend ervaren. Dit blijkt ook uit paragraaf 5.8 van de toelichting. f) Het gehele perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. In het geval dat (in de toekomst) sprake is van verkoop of verhuur van de woning of het gebouw met de bestemming “dienstverlening”, zal notarieel vastgelegd moeten worden dat de gebruikers elkaars percelen gebruiken om te ontsluiten op de Van Merodelaan. Dat is een privaatrechtelijke aangelegenheid. g) Een goede ruimtelijke ordening van een ruimtelijke ontwikkeling vertaald zich in de inpasbaarheid van een ontwikkeling in het geldende ruimtelijke beleid, een inpasbaarheid in de omgeving (zowel functioneel als ruimtelijk gezien) en het feit dat er geen milieuplanologische belemmeringen mogen zijn. Al deze aspecten komen aan bod in de toelichting van onderhavig plan en zijn al dan niet met externe onderzoeken nader onderbouwd. Uit de toelichting in het geheel blijkt dan ook dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. • In hoofdstuk 3 is aangegeven waarom er gekozen is voor een bepaalde vormgeving van de woning en waar ten aanzien van beeldkwaliteit aan voldaan moet worden. Tevens is in dit hoofdstuk aangegeven op welke wijze invulling gegeven wordt aan de geldende parkeernormen. • Hoofdstuk 4 geeft een onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen het relevante vigerende beleid vanuit het rijk, de provincie en de gemeente. • In hoofdstuk 5 worden alle planologisch relevante (milieu)aspecten behandeld en voorzien van een onderbouwing waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn. In het kader van het vooroverleg zijn er vanuit het waterschap en de provincie geen opmerkingen op het plan gekomen. Dit onderstreept ook de passendheid van het plan binnen de beleidsuitgangspunten van deze overleginstanties. Ten aanzien van het woningbouwprogramma blijkt uit het actieplan dat de opgave die in de tabel tot 2023 voor Hilvarenbeek opgenomen is 680 woningen bedraagt. Dit is het aantal dat Hilvarenbeek mag en moet bouwen om aan de groeiende behoefte tegemoet te komen. Bij de tabel hoort de afspraak dat maximaal 100% van de opgave in harde bestemmingsplan capaciteit mag worden vastgelegd.
--	--

h) Geen indicatie voor goot- of bouwhoogte op de verbeelding; i) Verschil in bouwhoogte; j) Toename verkeers- en parkeerdruk op en rond de kruising van merodelaan/Diessenseweg;	‘Harde plannen’ zijn vastgesteld of onherroepelijk. Op 1 januari 2014 heeft Hilvarenbeek een bouwcapaciteit van 518 woningen in harde bestemmingsplannen. Dat is 76% van de opgave. Het plan voor één individuele woning aan de Van Merodelaan is nauwelijks van invloed op de woningbouwafspraken. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (201308263/2/R4) blijkt de ontwikkeling van één woning niet gezien wordt als een woningbouwlocatie zoals als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het betrokken plandeel evenmin in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Dit heeft als gevolg dat voor de ontwikkeling van één woning niet getoetst hoeft te worden aan het aspect ‘behoefte’ van de ladder duurzame verstedelijking. Er ligt binnen de afspraken nog ruimte voor dit soort individuele inbreidingsplannen. Juist nu de grotere planmatig opgezette (woning)bouwplannen in deze tijden van crisis minder snel van de grond komen is er behoefte aan een extra benutting van de inbreidingskansen in de bestaande kernen. h) Op de verbeelding is aangeduid dat voor het kantoorgebouw zowel de goot- als de bouwhoogte maximaal 4 meter mag zijn. Deze maatvoering is onder andere terug te vinden in de detailinformatie bij de verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl. i) De in de regels aangegeven maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 5,5 meter voor aan-, uit- en bijgebouwen bij de bestemming “dienstverlening” zal worden aangepast naar 4 meter. De geplande woning mag een goot- en bouwhoogte hebben van maximaal 3,5 meter. Deze woning heeft, net als de woningen in de Johanna van Brabantlaan de mogelijkheid tot het realiseren van een dakopbouw van beperkte omvang. Voor deze dakopbouw geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter. De locatie en maximale maatvoering van de dakopbouw is op de verbeelding aangegeven. j) Als gevolg van de omzetting van de bestemming “kantoor” in de bestemming “dienstverlening” zal de verkeersdruk op de genoemde kruising nauwelijks toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Ook de woning zal niet voor een noemenswaardige toename van verkeersdruk zorgen. In de huidige situatie rijden in de Van Merodelaan op werkdagen circa 900 voertuigen per etmaal. Dit blijkt uit een telling die is uitgevoerd in november 2013. Op basis van de CROW richtlijnen is een berekening gemaakt van de verkeersaantrekkende werking. Bij de berekening is uitgegaan van een ‘weinig stedelijk gebied’, waarbinnen de locatie is gelegen in ‘schil centrum’. Voor commerciële dienstverlening is de verkeersaantrekkende werking maximaal 14,8 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) per 100 m² bruto vloeroppervlak. Voor de woning is dat 8,5 mvt/etmaal. In totaal wordt de verkeersaantrekkende werking 45.5 mvt/etmaal. Op dit moment heeft de kantoorfunctie ook al een verkeersaantrekkende werking van 18,4 mvt/etmaal. Dat betekent dat het verkeer met maximaal 27 mvt/etmaal toe zal nemen door deze ontwikkeling. Opgeteld zal er op een werkdag circa 930 mvt/etmaal rijden in plaats van de 900 mvt/etmaal op dit moment.
--	--

k) De passage “Door als gemeente..... gronduitgifteprijs” in paragraaf 7 van de toelichting roep vragen op.	Deze toename is gering en past binnen de capaciteit van het omliggende wegennetwerk. Op basis van de gemeentelijke parkeernormering is de parkeerbehoefte berekend. Deze berekeningen zijn gebaseerd op CROW publicatie 137 ‘Kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie’. De hierin opgenomen parkeernorm betreft voor een kantoor 2,3 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlakte en voor dienstverlening maximaal 3,3 parkeerplaatsen. Deze norm is doorvertaald naar het plan door juist deze zwaarste parkeernorm (dienstverlening met baliefunctie) als uitgangspunt te nemen. Gesteld kan worden dat als er voldaan kan worden aan deze parkeernorm, er in bij een minder zware invulling er ook geen belemmeringen zijn. Ten opzichte van een kantoorbestemming moeten 2 parkeerplaatsen extra gerealiseerd worden. Op basis hiervan worden binnen het plangebied 10 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan er 2 bestemd zijn voor de te realiseren woning. Hierdoor is er sprake van een sluitende parkeerbalans voor wat betreft dit bestemmingsplan. Daar alle benodigde parkeerplaatsen op het eigen (afgesloten) terrein gelegen zijn, is van een extra parkeerdruk op de naaste omgeving geen sprake. De omgeving zal hierdoor geen negatieve invloed ervaren van parkeren. k) Deze passage staat vermeld onder het kopje “toetsingskader”. Hier wordt uitgelegd dat de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan verplicht stelt voor een aantal bouwactiviteiten, waaronder woningbouw. Ook wordt uitgelegd in welke gevallen een exploitatieplan achterwege kan blijven, zoals wanneer de gemeente alle gronden en opstallen in eigendom heeft. Dit dient als een algemene uitleg waarbij niet expliciet bedoeld wordt op onderhavig plan. Vervolgens wordt onder “beoordeling” ingezoomd op de situatie van het onderhavige plan en uitgelegd dat de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd is. De anterieure overeenkomst daartoe is inmiddels door beide partijen ondertekend en zal met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Deze inspraakreactie is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan
--	---