



## Raadsbesluit

R2015.111t

### De raad van de gemeente Bladel;

gelezen het voorstel R2015.111 van burgemeester en wethouders van 15 september 2015;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan Hoofdstraat 63 Hoogeloon gedurende 6 weken op de voorgeschreven wettelijke wijze ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende de termijn van de terinzagelegging van dit plan 4 zienswijzen zijn ingekomen;

dat hij kan instemmen met de behandelingsnota betreffende de ingediende zienswijzen en de hieruit voortvloeiende wijzigingen;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

### besluit:

1. de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Hoofdstraat 63 Hoogeloon" vast te stellen met de inachtneming van de hieruit voortvloeiende wijzigingen in het plan;
2. het "bestemmingsplan Hoofdstraat 63 Hoogeloon", gewijzigd vast te stellen;
3. voor dit plan geen exploitatieplan op grond van artikel 2.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is veilig gesteld.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 5 november 2015.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



## **NOTA BEHANDELING ZIENSWIJZE ONTWERP BESTEMMINGSPLAN HOOFDSTRAAT 63 TE HOOGELOON**

### **Inleiding**

Het ontwerp bestemmingsplan Hoofdstraat 63 Hoogeloon heeft van 9 juli 2015 tot en met 19 augustus 2015 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de bouw van 6 starterswoningen op dit perceel. Binnen de gestelde termijn zijn er 4 zienswijzen ingediend. Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven en beoordeeld. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen.

### **Algemeen**

#### **Aanleiding planherziening:**

Alvorens in te gaan op de beoordeling van ingediende zienswijzen willen we in zijn algemeenheid aangeven op welke gronden we aan dit plan wensen mee te werken. Na realisatie van het starterwoonproject in plan Meuleneind blijkt er binnen de kern nog grote behoefte te bestaan aan de bouw van starterswoningen. Voor de kern Hoogeloon zijn we bezig met een haalbaarheidsstudie om tot haalbare inbreidings- of uitbreidingslocaties te komen voor de kern Hoogeloon, die in de toekomst gaan voorzien in de noodzakelijke woningbehoefte. Vooraleer hierover definitieve keuzes kunnen worden gemaakt en hiervoor een bestemmingsprocedure is afgerond, zijn we 1 á 2 jaren verder. In afwachting van deze voorgenomen ontwikkeling is het met het oog op de continuïteit in het bieden van huisvesting van woningen voor starters gewenst om tussentijds toch woningen te bouwen voor deze doelgroep. Uit volkshuisvestelijk oogpunt zien wij in dit kleinschalige plan een prima oplossing om te voorzien in de huidige vraag naar starterswoningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een sterk levende wens vanuit de kern Hoogeloon. Dit is de belangrijkste reden, waarom wij ten aanzien van dit initiatief een positief standpunt hebben ingenomen. Met dit plan wordt dus een algemeen belang gediend. Op basis van het inwoneraantal van de kern Hoogeloon wordt aan de kern Hoogeloon een kwantitatieve woningbehoefte toegerekend van 85 woningen voor de periode 2015-2015. De eerste conclusie is dat in Hoogeloon de concrete plannen ver achter blijven bij de behoefte (85 t.o.v. 36). In de kleine kernen zal maatwerk worden geleverd in overleg en in samenwerking met de Dorpsraad en/of de aanwezige locatie- c.q. kopersvereniging. Mogelijk dat aanvullend onderzoek door de Dorpsraad meer duidelijkheid kan geven. Uit de Gemeentelijke rapportage Woonbehoefte-onderzoek Zuid- Oost- Brabant 2014 van maart 2015 blijkt dat de kwalitatieve woonbehoefte in de gemeente Bladel voornamelijk bestaat uit goedkope koop- en middeldure huur. In mindere mate op middeldure koop- en dure huurwoningen.

#### **Zienswijze 1 van de omwonenden van de Casterseweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 8A en 9 te Hoogeloon, contactpersonen de heer P. Bolte, Casterseweg 2 en de heer A. Kolen, Casterseweg 9 te Hoogeloon, 15ik.06141**

- 1.1 Het bevreemd de indieners van de zienswijze dat de gemeente zelf niet was vertegenwoordigd bij de presentatie van de plannen in de buurt. Vanuit de buurt is het plan niet positief ontvangen. Met de geuite bezwaren is in het ontwerp geen rekening gehouden. Vanuit de gemeente heeft er geen rechtstreekse communicatie plaatsgevonden over het ontwerp bestemmingsplan, die de kleinschalige woonomgeving sterk zal gaan beïnvloeden.
- 1.2 Het aantal van 6 woningen op deze locatie is veel te hoog. Het ontwerp bestemmingsplan toont aan dat de beoogde bouwkaavel dit niet aankan.
- 1.3 Het stedenbouwkundig plan sluit niet aan op de karakteristieken van zijn omgeving. De voorgevel rooilijn aan de Casterseweg wordt ver overschreden met een sterke vernauwing van het straatprofiel. Het typische dorpse karakter wordt aangetast door de diepe voortuinen aan te tasten. Een breed straatprofiel is kenmerkend voor Hoogeloon.
- 1.4 De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheden kunnen de toch al krappe voortuinen nog verder aantasten.
- 1.5 Indieners kunnen zich niet verenigen met de in het bestemmingsplan opgenomen parkeerregeling. Naar hun oordeel zouden voor deze ontwikkeling tenminste 13,2 parkeerplaatsen nodig zijn terwijl het ontwerpplan slechts voorziet in 9 parkeerplaatsen. Parkeren op eigen terrein wordt niet als reëel beschouwd. In de parkeerbalans is geen rekening gehouden met een eventueel te vestigen aan huis gebonden beroep. Indieners zijn het niet eens met de doorrekening van de parkeerbalans van de bestaan- de woning. De daadwerkelijke invulling van deze woonlocatie kan leiden tot een reductie aan parkeer-

daan kan worden aan de stellen maximale koopprijs voor starterswoningen. Ook in plan Meuleneind zijn starterswoningen gerealiseerd op kavels met een betrekkelijk kleine oppervlakte. Vandaag de dag kunnen we er niet omheen, dat wanneer we ons inzetten om goedkopere woningen op de markt te brengen, dat de grondoppervlakten voor deze kavels gemiddeld onder de 200m<sup>2</sup> per kavels moet liggen. Om toch te voldoen aan de heersende vraag naar betaalbare woningen in Hoogeloon zijn wij van oordeel dat het stedenbouwkundig bureau en ontwerper er prima in zijn geslaagd om tot een plan te komen, waarbij de te realiseren woningen toch een dorpse uitstraling krijgen. Een voordeel is ook dat er tweekappers gerealiseerd worden in plaats van rijtjeswoningen. De tweekappers krijgen de uitstraling van één grote vrijstaande woning. Daarbij is ook goed aangesloten bij een architectuur die past in een kern als Hoogeloon. Wij zijn het dan ook niet eens met de stelling van indieners dat het ontwerp bestemmingsplan aantoont dat de beoogde bouwkaavel dit niet aankan. Naar ons oordeel toont het ontwerp bestemmingsplan juist wel aan dat het uit ruimtelijk oogpunt verantwoord is op dit perceel met een totale oppervlakte van 1139m<sup>2</sup>, 6 woningen te realiseren. Relevant is ook dat de Welstandscommissie zich kan verenigen met het ingediende voorontwerp bouwplan.

- 1.3. Met indieners constateren we dat de woningen verspringen ten opzichte van de woningen verder richting Casterseweg. Het gaat ons te ver om hieruit te concluderen dat dit niet past in een dorps karakteristieken van een dorp. Verspringing van rooilijnen is juist een ruimtelijke kwaliteit, die leidt tot een grote verscheidenheid in bebouwing. Bovendien blijft de verspringing beperkt tot 3,5 meter. Het straatprofiel wordt niet aangetast. Dit blijft immers hetzelfde. Tussen de geplande woningen en de rijweg blijft een open ruimte aanwezig variërend van 5,50 tot 7,40 meter. De voortuinen hebben een diepte variërend van 3,00 tot 3,60 meter. De bestaande hoekwoning ligt ook niet in dezelfde rooilijn als de woningen aan de Casterseweg. Naar ons oordeel is de gekozen situering van de woningen uit ruimtelijk oogpunt acceptabel.
- 1.4. In dit bestemmingsplan is zoveel als mogelijk aangesloten bij de standaard bouw mogelijkheden, zoals deze gelden voor de komplannen. Dit betekent dat de voorgevelrooilijn nog mag worden overschreden met de bouw van erkers, luifels en balkons. Met indieners zijn wij het eens dat dit vanwege de krappe voortuinen in deze situatie uit ruimtelijk oogpunt ongewenst is. Aan dit onderdeel van de zienswijze willen we dan ook tegemoet komen door artikel 3.2.1. punt 2 en artikel 6.1 te schrappen. Ook de gekozen architectuur van deze woningen laat het niet toe om de voorgevel van deze woningen uit te bouwen.
- 1.5. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is een onderbouwing gegeven op welke wijze voorzien gaat worden in de parkeerbehoefte. In deze berekening is rekening gehouden met de richtlijnen die hiervoor gelden (CROW richtlijnen). Er is een theoretische benadering gemaakt en een praktische. Wij opteren voor een praktische oplossing, omdat mogelijke toekomstige problemen worden afgewenteld op de openbare ruimte. Als gemeente hanteren we het uitgangspunt dat de ontwikkelpartij de parkeeropgave op eigen terrein dient op te vangen. Het praktische rekenmodel geeft aan dat er een tekort ontstaat van 0,7 parkeerplaats. Bij de berekening van de parkeerbehoefte mag rekening worden gehouden met de bestaande situatie. In de berekening is fictief rekening gehouden met een aftrek van 2,3 parkeerplaatsen als gevolg van de bestaande situatie. Wij zijn van oordeel dat wanneer het plan op de voorgestelde wijze qua parkeerbalans wordt uitgevoerd, er een adequate en alleszins verantwoorde oplossing voor het parkeren wordt bereikt. De voorziene 3 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn zo ver als mogelijk uit de T-splitsing gesitueerd. In het onderzoek naar het vinden van een adequate oplossing voor het parkeervraagstuk is in alle redelijkheid geen alternatieve oplossing voorhanden. Verkeerskundig ligt de toegang tot deze parkeerplaatsen op een acceptabele afstand tot de T-splitsing. De ligging in de nabijheid van de T-splitsing leidt er toe dat de snelheid in ieder geval gematigd is. Terecht wijzen indieners er op dat ook het toestaan van een aan huis gebonden beroep nog extra parkeerplaatsen genereert. Hierover merken we op dat wanneer hiervoor een verzoek wordt ingediend van geval tot geval wordt bekeken welke gevolgen dit heeft voor de parkeerbalans. Als niet voldaan kan worden aan een oplossing voor het parkeren wordt hieraan niet meegewerkt. Op voorhand hoeven we hier dan ook geen rekening mee te houden.
- 1.6. In punt 1.1. zijn we reeds ingegaan op de ruimtelijke inpassing van dit project binnen de kern Hoogeloon. Indieners vinden dit geen aantrekkelijke woonsituatie die past in Hoogeloon. Binnen de totaalafweging die door ons is gemaakt zien wij hierin vanuit ruimtelijk en volkshuisvestelijk oogpunt een acceptabele invulling van deze locatie. Ontwerpers zijn er naar ons oordeel goed in geslaagd om tot een ontwerp te komen dat zich binnen de gegeven mogelijkheden goed voegt in deze omgeving. Voor wat betreft de situering van de hoekwoning, waarvan wordt gesteld dat die geforceerd tegen de kruising komt te liggen, merken we op dat ten opzichte van de bestaande situatie, de geplande woning ten opzichte van de Casterseweg 1,5 meter verder uit deze kruising komt te liggen. Richting Hoofdstraat worden de geplande woningen wel iets meer richting Hoofdstraat gesitueerd. Naar ons oordeel leidt dit tot een alleszins redelijke inpassing.
- 1.7. De afstand van de woning Casterseweg 2 tot het perceel waarop de 6 woningen gebouwd gaan worden bedraagt 7,5 meter. De geplande woningen komen dicht tegen het perceel van de bewoners van het pand Casterseweg 2 te liggen. Verdichting van bebouwing in bestaande situatie leidt te allen tijde tot enige aantasting van de privacy, omdat de woning met achtertuin iets verder opschuift richting het pand Casterseweg 2. De gewijzigde situatie is echter niet van dien aard dat er sprake is van een onevenredig

Deze zienswijzen is nagenoeg identiek aan de inhoud van zienswijze 1. Indieners voeren aanvullend aan dat zij zich grote zorgen maken over het behoud van de privacy, indien de woningen zo dicht op hun perceel komen te staan. Dit zal leiden tot een aantasting van hun privacy door plaatsing van toekomstige dakkapellen op de daken. Ze krijgen te maken met 4 extra burens, waar rekening mee gehouden dient te worden. Tevens wordt gevreesd voor een beperking van zicht en lichtinval in hun keukens door de bouw van een garage op de perceelgrens. Gesprekken met de ontwikkelaar hebben tot op heden niet geleid tot resultaten. Volgens indieners staat hij niet open voor hun argumenten of belangen.

#### **Beoordeling zienswijze 3 van Fam. Lemmens:**

Aanvullend op alle gronden vermeld in zienswijze 1 heeft de fam. Lemmens, specifiek gewezen op de situatie die voor hen gaat ontstaan als gevolg van dit bestemmingsplan. Onderkend wordt dat als gevolg van dit plan de situatie voor de fam. Lemmens veranderd. In plaats van één buurman krijgen zij met meerdere burens aan de zuidzijde van hun perceel te maken. Inherent aan inbreiden is dat de belangen van bestaande bewoners als gevolg van verdichting worden geraakt. De vrees voor verminderde lichttoetreding als gevolg van de bouw van een bijgebouw (garage) kunnen wij niet helemaal plaatsen, omdat ook het huidige bestemmingsplan ter plaatse nu reeds de bouw van een bijgebouw op de scheiding toelaat. Deze mogelijkheid bestaat nu dus ook al. Dus op dit onderdeel verslechtert de situatie voor de fam. Lemmens niet. Voor wat betreft de aantasting van de privacy door mogelijke plaatsing van dakkapellen bestaan wel gronden, doch de bouw van woningen ter plaatse laat nu eenmaal toe, dat er dan ook dakkapellen mogen worden gebouwd. In veel gevallen kan dit vergunningsvrij. Dit kunnen wij in alle redelijkheid dan ook niet verbieden. Ook de ontwikkelaar kan hier weinig of niets aan doen. Bij inbreidingsplannen moet te allen tijde goed naar het privacy aspect worden gekeken. In overleg met toekomstige bewoners kunnen wel afspraken worden gemaakt over aan te brengen erfafscheiding of privacy schermen, omdat ook de toekomstige bewoners baat hebben bij enige privacy aan de achterzijde. Wanneer de aantasting van de privacy zo ver reikt dat schade wordt geleden bestaan er mogelijkheden voor een tegemoetkoming hierin (planschade). Onderkend wordt dat hiermee het geschetste probleem niet altijd wordt opgelost. Hoewel wij ons kunnen voorstellen dat de bouw van de woningen kan leiden tot enige aantasting van de privacy, zien wij hierin toch onvoldoende gronden om af te zien van vaststelling van dit bestemmingsplan. In dit geval laat het bestuur het algemene belang dus prevaleren boven het individuele belang.

#### **Conclusie:**

De ingediende zienswijze leidt er niet toe om af te zien van de voorgenomen ontwikkeling. Wel geeft de zienswijze aanleiding tot een aanpassing van de regels zoals vermeld in punt 1.4.

#### **4. Zienswijze 4 van Waterschap De Dommel**

De volgende tekstuele opmerkingen heeft Waterschap De Dommel gegeven:

- 1.1. In paragraaf 4.1. Water op pagina 18 wordt verwezen naar de Keur 2013. Per 1 maart 2015 is deze vervangen door Keur 2015 met bijbehorende Beleidsregels en Algemene Regels.
- 1.2. Bij de derde bullet wordt aangegeven dat stroken van 4 meter breed langs A-watgangen vrij moeten worden gehouden. In de nieuwe Keur is dat echter 5 meter (overigens is dit niet relevant voor het plangebied).
- 1.3. Op pagina 19 onder het kopje 'bodem en grondwater' staat dat de hoge grondwaterstanden in het plangebied een aandachtspunt zijn. Waterschap verzoekt om aan te geven hoe hiermee omgegaan wordt ten aanzien van het bouwpeil en/of de bouwwijze (zoals kruipruimteloo) van de woningen.
- 1.4. Op pagina 20 wordt aangegeven dat het verhard oppervlak met 406 m<sup>2</sup> toeneemt en op basis van de Keur geen waterberging nodig is. In het plan is opgenomen om hemelwater afkomstig van verhard oppervlak niet rechtstreeks aan te sluiten op het gemengde riool. De wijze van berging en infiltratie wordt in de vergunningfase nader uitgewerkt. Voor zover Waterschap nu kan overzien is er echter geen watervergunning nodig. Het is daarom gewenst om de waterhuishoudkundige en riooltechnische aspecten goed op te nemen in dit plan. Bij de nadere uitwerking verzoekt Waterschap rekening te houden met de relatief hoge grondwaterstanden en een noodoverloop te realiseren om wateroverlast in het plangebied en directie omgeving te voorkomen.

Op pagina 21 staat onder het kopje 'Waterbeheer' dat een vergunning moet worden aangevraagd bij aanpassingen aan het bestaande watersysteem. Aangezien in en rondom het plangebied geen leggerwatgangen voorkomen, kan deze paragraaf vervallen.

#### **Beoordeling zienswijze 4 van Waterschap De Dommel**

De opmerkingen van Waterschap De Dommel, wat voornamelijk tekstuele opmerkingen zijn, worden aangepast. Deze aanpassingen zullen worden opgenomen in hoofdstuk 4.1 van de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan Hoofdstraat 63 Hoogeloon.

#### **Conclusie:**