

Nota van zienswijze

Ontwerpbestemmingsplan 'Ridder van Dinterstraat 20'

Januari 2024

Inhoud

Inleiding	3
Zienswijze 1:	4
Zienswijze 2:	7
Zienswijze 3:	9
Zienswijze 4:	11
Zienswijze 5	14
Zienswijze 6	15
Zienswijze 7	17
Zienswijze 8	18
Wijzigingen	21
Bijlage 1: Bezonningsstudio	22

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Ridder van Dinterstraat 20, Luyksgestel' heeft gedurende zes weken, vanaf 11 december 2023, ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon iedereen zijn of haar zienswijze indienen. In totaal zijn er acht reacties met zienswijzen ontvangen.

Deze nota vat de zienswijzen samen en voorziet deze van een antwoord. Het feit dat de zienswijzen zijn samengevat, impliceert niet dat ze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Alle ontvangen zienswijzen zijn volledig behandeld bij de beantwoording. Hierbij wordt aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Uit privacyoverwegingen zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen niet opgenomen in de nota. De lijst van indieners is wel bekend bij de gemeente.

Tot slot wordt aan het einde van deze nota een overzicht gegeven van de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Zienswijze 1:

1. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat initiatiefnemer antwoord zou geven op de gestelde vragen n.a.v. de omgevingsdialoog. Een van deze vragen is aan welke zijde de warmtepomp geplaatst zal worden. Indiener geeft aan dat tot op heden er geen antwoord op deze vragen is gegeven door de initiatiefnemer.	1. <u>Standpunt</u> Wij betreuren dat de initiatiefnemer niet op de door uw gevraagde vraag heeft gereageerd. Bij de verdere uitwerking van het plan kan de locatie van de warmtepomp worden bepaald, waarbij moet worden voldaan aan geldende eisen vanuit wet en regelgeving. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
2. <u>Zienswijze</u> Initiatiefnemer heeft tijdens de omgevingsdialoog kenbaar gemaakt dat het om een nultredenwoning zal gaan. Vervolgens is zonder overleg met de omwonende het plan gewijzigd naar een woning met een etage er bovenop.	2. <u>Standpunt</u> De woning voldoet, ook na wijziging, aan de definitie van een nultredenwoning. Het was zorgvuldiger geweest als de initiatiefnemer deze planwijziging, die ten opzicht van het gepresenteerde plan van één bouwlaag met kap minder tegemoet komt aan zorgen over privacy die in de omgevingsdialoog kenbaar zijn gemaakt, opnieuw had voorgelegd aan de omgeving. De inhoud/kwaliteit van de omgevingsdialoog is echter niet van invloed op het oordeel of met de bouw van de woning sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook met een gewijzigde dakopbouw is het plan stedenbouwkundig inpasbaar, mede gezien toegelaten goot- en bouwhoogten (5 respectievelijk 10 meter) in de omgeving van het plan. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
3. <u>Zienswijze</u> Naar aanleiding van de gepubliceerde stukken op 19 december 2023 is er een gesprek geweest met de gemeente. Hierbij is er door de indiener aangegeven dat de timing van de publicatie ongelukkig is vanwege de naderende feestdagen. Het is toen niet duidelijk gemaakt dat dit gevolgen heeft voor de positie van de indiener. Hierbij is wel duidelijk gemaakt dat de reactietermijn van 6 weken een harde termijn was.	3. <u>Standpunt</u> We begrijpen dat de timing als vervelend ervaren kan worden i.v.m. de feestdagen. Echter kunnen zienswijzentermijnen, zoals wettelijk vastgesteld, niet worden verlengd. Indiener is in de gelegenheid gesteld een pro-forma zienswijze in te dienen. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
4. <u>Zienswijze</u> Indiener heeft het idee gekregen dat ook maar enig argument van zijn/haar zijde zichtbaar is meegewogen in het plan. Indiener verwacht gezien de doelstelling van de gemeente (zie website: exclusiviteit) dat zij opkomt voor de belangen van alle burgers en niet die van één familie.	4. <u>Standpunt</u> Onze besluitvorming baseren wij op een brede belangenafweging. Daarin zijn zowel belangen van bestaande bewoners als de nieuwe bewoner(s) meegenomen. In het algemeen baseren wij onze besluitvorming of, met medeneming van deze belangenafweging, een ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De ontvangen argumenten in de voorbereiding op dit bestemmingsplan zijn allen beoordeeld en meegenomen. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
5. <u>Zienswijze</u> Indiener vindt dat de noodzaak voor het bouwen op deze locatie niet (voldoende) is gemotiveerd. Hij is van mening dat er geen rekening gehouden is met overige belangen waaronder die van omwonenden. Indiener geeft aan dat hij/zij nooit door de gemeente direct op de hoogte is gesteld van het hele plan of van latere aanpassingen zoals een extra etage op de woning. Het zorgvuldigheidsbeginsel bepaalt dat de gemeente bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Indiener geeft aan dat er naast de omgevingsdialoog geen verdere toenadering vanuit de gemeente naar omwonende is geweest. Thans blijkt bijvoorbeeld dat er sprake is van een etage boven op de woning waardoor indiener veel meer inkijk krijgt in zijn/haar tuin en dus direct wordt geschaad in zijn/haar privacy. Daar ziet de indiener in het geheel niets van terug in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Naast strijd met het evenredigheidsbeginsel daarom ook strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.	5. <u>Standpunt</u> Relevante feiten en belangen zijn in het proces zorgvuldig afgewogen voordat er beslissingen zijn gemaakt. Het belang van indiener weegt niet op tegen het algemeen belang dat verbonden is aan het voorzien van voldoende woningen in Bergeijk en specifiek in Luyksgestel. Het is niet aan de gemeente om burgers tussentijds direct op de hoogte te houden van plannen. Wij hebben burgers indirect op de hoogte gebracht door het ontwerpbestemmingsplan te publiceren op www.ruimtelijkeplannen.nl. Doel van deze publicatie is het inzichtelijk krijgen van belangen van derden om tot een zorgvuldige besluitvorming te kunnen komen. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy, op het standpunt dat woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. Het belang van indiener weegt niet op tegen het algemeen belang dat verbonden is aan het voorzien in voldoende woningen in Luyksgestel. De met het bestemmingsplan toe te laten bouwhoogte van 6,5 meter

	achten wij ruimtelijk inpasbaar in een omgeving waar de bouwhoogte van omliggende woningen 10 meter bedraagt. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
6. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat er in punt 5.7.2. verwezen wordt naar een quickscan van Bosschap welke niet als toelichting is bijgevoegd. Indiener geeft ook aan dat het genoemde bureau Bosschap sinds 2015 niet meer bestaat.	6. <u>Standpunt</u> De quickscan zat inderdaad nog niet bij de toelichting toegevoegd. De quickscan zal alsnog toegevoegd worden aan de toelichting van het bestemmingsplan. <i>Conclusie: De zienswijze is deels gegrond.</i>
7. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan: 'In de inleiding onder 1.1 staat dat het ingediende plan niet mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan'. Indiener vraagt zich af waarom er een uitzondering gemaakt zou moeten worden op het bestemmingsplan. Indiener geeft aan zijn/haar huis onder meer op basis van het bestemmingsplan gekocht te hebben. Indiener is van mening dat het wijzigen van het bestemmingsplan geen betrouwbare visie van de overheid getuigt.	7. <u>Standpunt</u> Behoeften van inwoners, en daarmee de visie van de gemeente veranderd door de jaren heen. De gemeente heeft de bevoegdheid een bestemmingsplan te wijzigen zolang dit voorafgaand gepubliceerd is en hiermee belanghebbenden geïnformeerd zijn. Dit is gebeurd door middel van het ontwerpbestemmingsplan te publiceren op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gemeente heeft hierbij voldaan aan de wettelijke voorbereidingseisen. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
8. <u>Zienswijze</u> In punt 1.3 wordt omschreven dat het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ten doel heeft de planologische haalbaarheid aan te tonen. Indiener vindt dat het woord 'aantonen' juridisch gezien een zwaardere bewijslast heeft dan bijvoorbeeld 'aannemelijk maken'. Indiener is van mening dat de gemeente niet heeft voldaan aan deze zware bewijslast.	8. <u>Standpunt</u> <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond. Wel zal er een tekstuele aanpassing plaatsvinden, door het woord 'aantonen' te vervangen door 'aannemelijk maken'</i>
9. <u>Zienswijze</u> Indiener vindt dat het nieuwe ontwerp van de woning niet overeenkomt met de beschrijving uit de toelichting zoals gegeven onder 3.1. Indiener is ook van mening dat er veel verschillende termen worden gebruikt zoals "1 bouwlaag met een dakopbouw met plat dak" en "grotendeels uit 1 bouwlaag met kap".	9. <u>Standpunt</u> De beschrijving onder 3.1. zal aangepast worden door de goot en bouwhoogte in de toelichting aan te passen, zodat deze overeenkomen met de goot en bouwhoogte zoals opgenomen in de regels. Ook zal de tekst m.b.t. de tuin aangepast worden. Deze groenstrook zal namelijk niet in gebruik worden gegeven door de gemeente. Voor de te realiseren woning wordt enkel de term '1 bouwlaag met een dakopbouw' gebruikt. De woorden 'grotendeels uit 1 bouwlaag met kap' wordt gebruikt om de omgeving van het plangebied te omschrijven. De regels van het bestemmingsplan zijn bepalend voor wat maximaal aan bebouwing kan worden gerealiseerd. <i>Conclusie: Zienswijze is deels gegrond.</i>
10. <u>Zienswijze</u> Indiener is van mening dat de conclusie onder 3.1 dat een verdieping op deze locatie passend is in de omgeving niet klopt, uitgaande van de in het ontwerp gehanteerde bouwstijl. Indiener geeft aan dat de uitstraling van de woning niet in omliggende straten voorkomt.	10. <u>Standpunt</u> In het welstandbeleid is deze woonwijk 'welstandsvrij': er vindt geen toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand plaats. Eisen aan de beeldkwaliteit in de vorm van een beeldkwaliteitsplan worden daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
11. <u>Zienswijze</u> Volgens de voorschriften zou het bouwvlak 3 meter van de perceelsgrens af moeten blijven. Ondanks de constatering dat het perceel feitelijk te klein is, wordt er van de zijde van de gemeente in een oplossing meegedacht. Indiener is van mening dat daarmee de door de gemeente zelf gestelde norm van 3 meter van de perceelsgrens aan de voorkant niet wordt gehaald.	11. <u>Standpunt</u> De voorschriften dat bebouwing 3 meter van de perceelsgrens af moet blijven geldt voor de zijdelingse perceelsgrenzen. Voor de voorkant zijn hier geen voorschriften voor vastgesteld. Er is een ruimtelijke afweging gemaakt. In dit plan vinden wij het ruimtelijk aanvaardbaar om de woning op deze manier te situeren, omdat aan deze zijde van de straat geen sprake is van een éénduidige duidelijke bestaande rooilijn. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
12. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat de richtlijnen uit het beleid Bouwen voor Groot Maatschappelijk Belang de maximale inhoud van een seniorenwoning (hoofdwoning) op 320 m³ bedragen. Indiener	12. <u>Standpunt</u> In regel 4.2.1 is vastgelegd dat de maximale inhoud van het hoofdgebouw 320 m³ mag bedragen. Een aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal

geeft aan de maten op bijgevoegde tekening niet goed te kunnen lezen en vraagt zich af of er inderdaad sprake is van een relatief kleine woning.	hieraan, maar ook aan de overige regels van het bestemmingsplan, worden getoetst. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond</i>
13. Zienswijze Indiener geeft aan dat er uit moeten worden gegaan van een parkeernorm van 1.9 – 2.7 parkeerplaats per woning, en initiatiefnemer hierbij dus 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moet realiseren. Indiener wijst op de door de TU Delft geadviseerde minimumbreedte van 2.40 meter per parkeerplaats. Volgens indiener zou de breedte van de oprit dan ook minimaal 4.80 moeten zijn. Indiener geeft aan dat het niet lijkt alsof deze breedte in het ontwerp wordt aangehouden. Daarbij geeft de indiener aan dat de parkeerdruk niet laag is en de stelling in punt 3.2.2. luidend dat de parkeerdruk laag is niet klopt.	13. Standpunt Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren van de auto op eigen terrein uitgangspunt. Bij de toetsing hanteert Bergeijk enkele rekenwaardes conform de landelijke richtlijnen van het CROW. Het plan heeft een parkeervoorziening betreffende garage/carport met een lange oprit. In tabel 1 van het parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026 wordt dit gezien als 1,5 parkeerplaats, afgerond naar 2 parkeerplaatsen, en voldoet het plan dus aan de parkeernorm. Naar aanleiding van deze zienswijze is er aanvullend onderzoek gedaan door middel van steekproeven op verschillende dagen en tijdstippen om de bezettingsgraat van openbare parkeerplaatsen te kunnen bepalen. Daarbij is de systematiek gebruikt zoals die in ons beleid 'Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022 – 2026' (bijlage, Parkeerdruk meten). De gemiddelde bezettingsgraat bedraagt 40%. Op geen enkel meetmoment was de parkeerdruk hoger dan 60%. Hierbij kan geconstateerd worden dat de parkeerdruk laag is. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond</i>
14. Zienswijze Indiener is van mening dat de vergunning voor een inrit geweigerd zou moeten worden volgens art. 2.12, letter APV. Doordat er sprake is van een smalle straat waarbij elkaar passeren onmogelijk is, er een apart voetpad ontbreekt en doordat de bestaande schutting heel kort op de straat staat ontstaat er volgens indiener een gevaarlijke verkeerssituatie.	14. Standpunt De inritvergunning wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Op een aanvraag tot aanleg zal een afzonderlijk besluit worden genomen. Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is als regel in het bestemmingsplan opgenomen (artikel 9). Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal ook aan dit artikel worden getoetst. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
15. Zienswijze Indiener geeft aan dat het plan knelt met de in 2022 vastgestelde omgevingsvisie. Indiener geeft als belangrijkste knelpunten: 1. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen dient gezocht te worden op akkergebieden die direct aan de kern gelegen zijn. 2. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren 3. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor een kwaliteitsverbetering optreedt. Dit mag niet ten koste gaan van groene kwaliteit.	15. Standpunt In de Omgevingsvisie is opgenomen dat, als inbreiding (primaire opgave) te zeer ten koste gaat van groen en openbare ruimte binnen de bebouwde kom, we er niet aan ontkomen om mee te werken aan uitbreidingslocaties. In dit geval gaat het niet om onevenredige aantasting van de hoofdgroenstructuur en de openbare ruimte. Deze blijven immers grotendeels in stand. De door indiener gesuggereerde strijdigheid met de Omgevingsvisie delen wij niet. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
16. Zienswijze Indiener geeft aan dat onder punt 4.3.4. de beleidsregel 'Beter benutten bestaande woningvoorraad' wordt toegelicht maar dat het plan niet voldoet aan de letterlijke tekst van deze beleidsregel. Indiener geeft aan dat er namelijk geen sprake is van intensiever gebruik van bestaande bebouwing maar van nieuwbouw. Indiener is van mening dat een tegemoetkoming met bewust gekozen beperkende voorwaarden zelf weer extensief interpreteren, beleidsmatig ongewenst is.	16. Standpunt Het klopt dat er hier geen sprake is van de beleidsregel 'Beter benutten bestaande woningvoorraad'. Zoals beschreven onder punt 4.3.4. in de toelichting is deze ontwikkeling analoog aan dit beleid. Het betreft hier namelijk het beter benutten van bebouwd en onbebouwd gebied. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
17. Zienswijze Initiatiefnemer moet volgens de berekening onder punt 5.3.5. een waterberging voorzien op eigen terrein van 12 m3. Indiener vraagt zich af of dit haalbaar is aangezien van de totale 250 m2 in ieder geval 200 m2 zou worden bebouwd. Indiener heeft hierbij zorgen over toekomstige wateroverlast.	17. Standpunt Zoals opgenomen in de bestemmingsplanregels zal het plan moeten voldoen aan wet en regelgeving. Deze toetsing zal plaatsvinden bij de vergunningsaanvraag. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
18. Zienswijze Indiener geeft aan dat er beschermde vogelsoorten in zijn/haar tuin verblijven en dat deze soorten hoogstwaarschijnlijk ook in de tuin van initiatiefnemer zitten. Hierbij geeft indiener aan dat	18. Standpunt In de vorm van een quickscan, die bijgevoegd zal worden aan de toelichting van het bestemmingsplan, is onderzocht of en in hoeverre sprake is een negatief effect op beschermde soorten

er in het plan alleen over mussen gesproken wordt, en dat andere vogelsoorten niet onderzocht en/of benoemd worden.	in het plangebied. Geconcludeerd is dat hiervan geen sprake is. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
19. Zienswijze Indiener geeft aan dat op blz. 7 van de toelichting een uitermate gedateerde foto wordt gebruikt en hierbij niet voldoende transparantie in relevante informatie ontstaat. Indiener geeft aan dat op blz. 8 van de toelichting schetsen worden gebruikt die niet conform de werkelijkheid zijn. Hierbij wordt de suggestie gewekt dat in de nabije omgeving woningen in vergelijkbare bouwstijlen zijn opgetrokken terwijl dat absoluut niet zo is.	19. Standpunt Initiatiefnemer van dit plan is afhankelijk van de digitale beschikbare beelden op moment van planvorming. Daarnaast is de locatie voor eenieder fysiek te bereiken. Bij planvorming gaan wij uit van de fysieke situatie. De gemeente is op de hoogte van de huidige fysieke situatie en de bouwstijlen in de omgeving. Daarbij is volgens het welstandbeleid deze woonwijk 'welstandsvrij': Er vindt geen toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand plaats. Eisen aan de beeldkwaliteit in de vorm van een beeldkwaliteitsplan worden daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
20. Zienswijze Naar mening van indiener wordt niet voldaan aan eisen en planregels m.b.t. de carport/overkapping. Het is indiener ook niet duidelijk of op basis van het ontwerp voldaan kan worden aan de voorziening van parkeerplaatsen op eigen terrein.	20. Standpunt In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen m.b.t. eventuele carports, overkappingen en aan te leggen parkeervoorzieningen. Indiener dient zich aan deze regels te houden en een aanvraag om een omgevingsvergunning voor realisatie van de woning zal hieraan worden getoetst. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
21. Zienswijze Er zijn vragen of het aangewezen hoofdgebouw inderdaad als zodanig hoofdgebouw kwalificeert.	21. Standpunt Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de realisatie van de woning zal aan de regels van het bestemmingsplan worden getoetst. De illustraties in de toelichting op het bestemmingsplan geven een beeld van de door de initiatiefnemer beoogde bebouwing, maar hebben geen formele status. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
22. Zienswijze Indiener is van mening dat de privacy ernstig beperkt wordt vanwege de situering tegen zijn/haar perceel en de extra etage die op de woning komt. Indiener geeft aan dat een planschadevergoeding het financieel nadeel niet geheel weg zal nemen, gezien de drempel in de regeling. Indiener vindt het prettig en rustgeven om uitzicht te hebben op de gemeentelijke groenstrook. Met het plan komt er een woning en verliest indiener naar eigen mening deze rust.	22. Standpunt Het drempelpercentage is wettelijk vastgesteld, en hoewel we begrijpen dat dit als vervelend kan worden ervaren, hebben wij hier geen controle over. In de toelichting is onderbouwd dat, ook met de ontwikkeling van de woning, sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. Dat aspecten van dit woon- en leefklimaat die door indiener belangrijk worden gevonden wijzigen, doet daar niet van af. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
23. Zienswijze Er is door een van de omwonenden een WOO verzoek ingediend bij de gemeente Bergeijk voor het inzien van de anterieure overeenkomst. Deze kan echter pas door de gemeente beschikbaar worden gesteld na de periode van zienswijze indiening verloopt. Als blijkt dat hier nog relevante punten instaan behoudt indiener zich voor het recht om alsnog een zienswijze toe te voegen	23. Standpunt De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, die niet van belang is voor de vraag of met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarmee is deze ook niet van invloed op inhoudelijke vaststelling van het bestemmingsplan, behoudens het feit dat kostenverhaal anders is geregeld en dat daarom geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>

Zienswijze 2:

1. Zienswijze Indiener geeft aan op dit moment geen inkijk te hebben aan zowel de voorkant als de achterkant van zijn woning. Dit is	1. Standpunt Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy op het standpunt dat in de toelichting is onderbouwd
---	--

volgens hem/haar op moment van aankoop een bewuste keuze geweest. Indiener is van mening dat deze rust verdwijnt bij de komst van een nieuw huis aan de overkant van de straat. Daarbij verdwijnt ook zijn/haar uitzicht op de gemeentelijke groenstrook. Indiener geeft aan lichamelijke en geestelijke klachten te hebben sinds de situatie.	dat, ook met de ontwikkeling van de woning, sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. Dat aspecten van dit woon- en leefklimaat die door indiener belangrijk worden gevonden wijzigen, doet daar niet van af. Daarbij zijn woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
2. <u>Zienswijze</u> Initiatiefnemer heeft tijdens de omgevingsdialog kenbaar gemaakt dat het om een nultredenwoning zal gaan. Vervolgens is het plan gewijzigd naar een woning met een etage er bovenop. Indiener verliest hierdoor uitzicht en gaat naar eigen zeggen ernstige schaduwwerking ondervinden.	2. <u>Standpunt</u> Wij betreuren dat de initiatiefnemer de tussentijdse aanpassingen niet met u heeft besproken. De woning voldoet echter, ook na wijziging, aan de definitie van een nultredenwoning. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente een bezonningsstudie uit laten voeren. Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage. De nieuwe woning komt aan de westzijde van de woning van indiener te staan. Daarbij komt de voorgevel op ca 13-14 meter van de perceelsgrens van het perceel van indiener te staan en ca 19 meter op de voorgevel van indiener. Zonlicht wordt hierbij niet of nauwelijks door de nieuwe bebouwing geblokkeerd. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
3. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan vaak rekening te moeten houden met de omgeving tijdens het uitrijden van zijn/haar inrit en dat hierbij al bijna aanrijdingen zijn voorgekomen. Indiener is van mening dat er ongelukken kunnen gebeuren als er aan de overkant nog een inrit bijkomt. Daarbij constateert de indiener dat de straat erg smal is waardoor er problemen zijn bij het passeren van 2 auto's. Dit zal naar zijn/haar mening problematischer worden als er nog een nieuwe inrit bijkomt.	3. <u>Standpunt</u> De Prins van Luikstraat is een 30 km/h weg met een woonstraatkarakter. De verkeersdeskundige heeft de situatie getoetst en kan concluderen dat er geen sprake is van een gevaarlijke verkeerssituatie in de huidige situatie. Het toevoegen van een inrit heeft minimale impact op de huidige verkeerssituatie. Hierdoor blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
4. <u>Zienswijze</u> De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het bouwverkeer over eigen grond wordt geleid. Indiener verwacht dat er in de praktijk vrachtwagens voor zijn/haar huis komen te staan. Indiener vindt dit hinderlijk, bezwaarlijk en onacceptabel. Indiener geeft aan veel thuis te werken en weet dat er meerdere burens ook vanuit thuis werken. Hij vindt het niet acceptabel om door bouwwerkzaamheden zijn eigen werkzaamheden niet of niet goed uit te kunnen voeren.	4. <u>Standpunt</u> Het bestemmingsplan toetst en waarborgt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het tijdelijke bouwverkeer maakt geen onderdeel uit van de toetsingscriteria. Wij stellen ons, met begrip voor de zorg voor geluidsoverlast tijdens de bouw, op het feit dat tijdelijke geluidsoverlast m.b.t. bouwwerkzaamheden niet wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
5. <u>Zienswijze</u> Indiener is van mening dat de groenvoorziening onacceptabel aangetast wordt. Volgens indiener staat de kwaliteitsverbetering voor de buurt onder druk, doordat burens tegen het plan zijn waardoor de verstandhouding met de familie van de initiatiefnemer ernstig wordt aangetast.	5. <u>Standpunt</u> Het bestemmingsplan toetst en waarborgt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat de verstandhouding tussen burens onderling onder druk ligt, beschouwen wij als vervelend, maar is niet van invloed op een goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder toegelicht is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
6. <u>Zienswijze</u> De aanvraag voldoet volgens de indiener niet aan de volgende twee voorschriften: - De woning staat op de perceelsgrens i.p.v. 3 meter achter de perceelsgrens - De parkeergelegenheid is op het plantsoen getekend en niet op eigen grond. Waardoor er niet voldaan kan worden aan de eis om 2 parkeergelegenheden op eigen terrein te realiseren.	6. <u>Standpunt</u> De voorschriften dat bebouwing 3 meter van de perceelsgrens af moet blijven geldt voor de zijdelingse perceelsgrenzen. Voor de voorkant zijn hier geen voorschriften voor vastgesteld. Bij het toetsen van dit plan is een ruimtelijke afweging gemaakt. In dit plan vinden wij het ruimtelijk aanvaardbaar om de woning op deze manier te situeren, omdat aan deze zijde van de straat geen sprake is van een éénduidige duidelijke bestaande rooilijn. Initiatiefnemers zullen, zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, een gedeelte van het plantsoen, gelegen voor de projectlocatie, aankopen. Hierbij zullen ze voldoen aan de eis om op eigen terrein te parkeren.

	<i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
7. <u>Zienswijze</u> Er is door een van de omwonenden een WOO verzoek ingediend bij de gemeente Bergeijk voor het inzien van de anterieure overeenkomst. Deze kan echter pas door de gemeente beschikbaar worden gesteld na de periode van zienswijze indiening verloopt. Als blijkt dat hier nog relevante punten instaan behoud indiener zich voor het recht om alsnog een zienswijze toe te voegen	7. <u>Standpunt</u> De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, die niet van belang is voor de vraag of met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarmee is deze ook niet van invloed op inhoudelijke vaststelling van het bestemmingsplan, behoudens het feit dat kostenverhaal anders is geregeld en dat daarom geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>

Zienswijze 3:

1. <u>Zienswijze</u> Volgens indiener wordt het welbehagen van de woonsituatie verminderd doordat de afstand van de woning tot de achterburen van nu circa 35 meter gewijzigd gaat worden in nauwelijks 6 meter. Indiener is van mening dat dit een enorme impact heeft op uitzicht, lichtinval, opgesloten gevoel en aantasting van de privacy. Dit heeft geleidt tot emotionele en lichamelijke klachten.	1. <u>Standpunt</u> Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy op het standpunt dat in de toelichting is onderbouwd dat, ook met de ontwikkeling van de woning, sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. Dat aspecten van dit woon- en leefklimaat die door indiener belangrijk worden gevonden wijzigen, doet daar niet van af. Daarbij zijn woningbouw kavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
2. <u>Zienswijze</u> Initiatiefnemer heeft tijdens de omgevingsdialoog kenbaar gemaakt dat het om een nultredenwoning zal gaan. Vervolgens is het plan gewijzigd naar een woning met een etage er bovenop. Indiener verliest hierdoor uitzicht en gaat naar eigen zeggen ernstige schaduwwerking ondervinden.	2. <u>Standpunt</u> Wij betreuren dat de initiatiefnemer de tussentijdse aanpassingen niet met u heeft besproken. De woning voldoet echter, ook na wijziging, aan de definitie van een nultredenwoning. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente een bezonningsstudie uit laten voeren. Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage. De nieuwe woning komt aan de noordzijde van de woning van indiener te staan. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat zonlicht niet of nauwelijks door de nieuwe bebouwing kan worden geblokkeerd. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
3. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat initiatiefnemer de reacties op de omgevingsdialoog in een verslag zou verwerken en ter ondertekening zou toesturen. Indiener geeft aan dat dit nooit is gebeurd.	3. <u>Standpunt</u> Wij betreuren dat initiatiefnemer deze onderlinge afspraak niet is nagekomen. De omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, niet die van de gemeente. De wijze waarop initiatiefnemer de omgevingsdialoog vormgeeft was op dat moment nog vrij. Het verslag staat online als onderdeel van het bestemmingsplan en is hierdoor voor een ieder toegankelijk. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
4. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat er in de buurt behoefte is aan deze parkeerplaats. Hierbij geeft indiener aan dat er de afgelopen periode 2 aangrenzende burens extra verharde parkeerplaatsen in eigen voortuin hebben gemaakt. Deze parkeerplaatsen worden gebruikt als er bezoek is.	4. <u>Standpunt</u> Naar aanleiding van deze zienswijze is er aanvullend onderzoek gedaan doormiddel van steekproeven op verschillende dagen en tijdstippen om de bezettingsgraat van openbare parkeerplaatsen te kunnen bepalen. Daarbij is de systematiek gebruikt zoals die in ons beleid 'Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022 – 2026' (bijlage, Parkeerdruk meten). De gemiddelde bezettingsgraat bedraagt 40%. Op geen enkel meetmoment was de parkeerdruk hoger dan 60%. Hierbij kan geconstateerd worden dat de parkeerdruk laag is. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
5. <u>Zienswijze</u> Er is geen voet- of fietspad in de straat. Door het toevoegen van een extra inrit/uitrit voor de woning van de initiatiefnemer wordt het krappere, onoverzichtelijker en gevaarlijker in de straat.	5. <u>Standpunt</u> Het klopt dat er geen voet- of fietspaden zijn in deze straat, dit is een bestaande situatie en vergelijkbaar met de omliggende straten. Wij hebben begrip voor het gevoel van krapte van omwonenden. Echter wordt de straat door het toevoegen van een inrit/uitrit feitelijk niet krappere.

	In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen. Deze regels waarborgen het behoud van overzichtelijkheid in de straat. De Prins van Luikstraat is een 30 km/h weg met een woonstraatkarakter. De verkeersdeskundige heeft de situatie getoetst en kan concluderen dat er geen spraken is van een gevaarlijke verkeerssituatie in de huidige situatie. Het toevoegen van een inrit heeft minimale impact op de huidige verkeerssituatie. Hierdoor blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
6. <u>Zienswijze</u> Op basis van artikel 2.12 uit de Algemene Plaatselijke Verordening 2021 Gemeente Bergeijk zou de inritvergunning geweigerd moeten worden op onderstaand punt: <i>2. In afwijking van bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning geweigerd.</i> <i>a. Ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg</i> <i>b. Als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats</i> <i>c. Als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast.</i>	6. <u>Standpunt</u> De inritvergunning wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Op een aanvraag tot aanleg zal een afzonderlijk besluit worden genomen. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
7. <u>Zienswijze</u> Initiatiefnemer geeft aan de parkeerbehoefte voor de nieuwe en huidige woning op eigen terrein te kunnen voldoen. Volgens de indiener is dit niet correct. Indiener geeft aan dat initiatiefnemer en gezin 6 voertuigen bezit. Hiernaast bezit initiatiefnemer ook tractoren en landbouwwerktuigen die op openbare parkeerplaatsen geparkeerd worden.	7. <u>Standpunt</u> Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is als regel in het bestemmingsplan opgenomen (artikel 9). Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal ook aan dit artikel worden getoetst. Persoonlijke kwesties zoals hoeveel voertuigen iemand bezit worden niet meegenomen in de besluitvorming. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
8. <u>Zienswijze</u> Volgens indiener wordt er een verkeerde voorstelling geschetst. Indiener stelt dat een gemanipuleerde 3D projectie een vertekend beeld van de werkelijkheid heeft weergegeven. Indiener geeft aan dat alle gebouwen in de omgeving voorzien zijn van schuine pannendaken met nok en daardoor een verdieping zoals getekend in het plan niet passend is in de omgeving. Verder geeft indiener aan dat er in de toelichting onder het hoofdstuk 'Bestaande situatie' een foto is gebruikt van circa 20 jaar oud en hierdoor niet de huidige situatie wordt weergegeven met betrekking tot de aanwezige groenvoorziening en volgroeide bomen.	8. <u>Standpunt</u> Initiatiefnemer van dit plan is afhankelijk van de digitale beschikbare beelden op moment van planvorming. Daarnaast is de locatie voor eenieder fysiek te bereiken. Bij planvorming gaan wij uit van de fysieke situatie. Daarbij is volgens het welstandbeleid deze woonwijk 'welstandsvrij': er vindt geen toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand plaats. Eisen aan de beeldkwaliteit in de vorm van een beeldkwaliteitsplan worden daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De gemeente is op de hoogte van de huidige fysieke situatie en de bouwstijlen in de omgeving. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
9. <u>Zienswijze</u> De 2 parkeerplaatsen worden gecreëerd op de huidige groenstrook van de gemeente. Indiener stelt daarbij dat er dus niet voldaan wordt aan de norm om 2 parkeerplaatsen op eigen grond te creëren, terwijl dit wel een voorwaarde van gemeente Bergeijk is.	9. <u>Standpunt</u> Initiatiefnemers zullen, zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, een gedeelte van het plantsoen, gelegen voor de projectlocatie, aankopen. Hierbij zal initiatiefnemer voldoen aan de eis om op eigen terrein te parkeren. Bij de toetsing hanteert gemeente Bergeijk enkele rekenwaardes conform de landelijke richtlijnen van het CROW. Het plan heeft een parkeervoorziening betreffende garage/carport met een lange oprit. In tabel 1 van het parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026 wordt dit gezien als 1,5 parkeerplaats, afgerond naar 2 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernorm. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
10. <u>Zienswijze</u>	10. <u>Standpunt</u>

Indiener geeft aan dat inbreiden alleen mag worden nagestreefd indien er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Volgens indiener vindt er geen kwaliteitsverbetering plaats doordat meerdere omwonenden overlast ondervinden door bijv. zonlichtbeperking, uitzichtbeperking, ruimtebenauwdheid en het kappen van een volgroeide boom.	In de Omgevingsvisie is opgenomen dat, als inbreiding (primaire opgave) te zeer ten koste gaat van groen en openbare ruimte binnen de bebouwde kom, we er niet aan ontkomen om mee te werken aan uitbreidingslocaties. In dit geval gaat het niet om onevenredige aantasting van de hoofdgroenstructuur en de openbare ruimte. Deze blijven immers grotendeels in stand. De door indiener gesuggereerde strijdigheid en overlastredenen delen wij niet. De gemeente heeft een bezonningsstudie laten uitvoeren. Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage, waarin te zien is dat de nieuwe woning niet voor onevenredige zonlichtbeperking zorgt. Tenslotte wordt de woning midden in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en gelden geen bijzondere eisen op het gebied van kwaliteitsverbeteringen als door indiener opgesomd. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
11. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat overtollig hemelwater direct naar de straat zal stromen en het alsnog in het riool wordt afgevoerd, wat volgens de voorschriften niet mag. Daarnaast is er kans op wateroverlast bij naastgelegen burens.	11. <u>Standpunt</u> Regels met betrekking tot hemelwatervoorziening is als regel in het bestemmingsplan opgenomen (artikel 4.5.2). Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal ook aan dit artikel worden getoetst. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
12. <u>Zienswijze</u> Volgens het rapport is er geen aanleiding om een onderzoek te doen naar flora en fauna. Indiener geeft aan dat er in de praktijk echter wel degelijk diverse vogels in de aanwezige planten, bomen en struiken zitten. Volgens de indiener zijn er de volgende vogels en andere diersoorten gesignaleerd: mussen, meesjes, vlaamse gaai, vinken, groenlingen, spechten, egels en daarnaast ook de vleermuis. Volgens indiener is er een kolonie van de huismus in de heg van initiatiefnemer en overwintert de egel in zijn/haar tuin.	12. <u>Standpunt</u> In de vorm van een quickscan, die bijgevoegd zal worden aan de toelichting van het bestemmingsplan, is onderzocht of en in hoeverre sprake is een negatief effect op beschermde soorten in het plangebied. Geconcludeerd is dat hiervan geen sprake is. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
13. <u>Zienswijze</u> De woning staat op de perceelsgrens i.p.v. 3 meter achter de perceelsgrens	13. <u>Standpunt</u> De voorschriften dat bebouwing 3 meter van de perceelsgrens af moet blijven geldt voor de zijdelingse perceelsgrenzen. Voor de voorkant zijn hier geen voorschriften voor vastgesteld. Er is een ruimtelijke afweging gemaakt. In dit plan vinden wij het ruimtelijk aanvaardbaar om de woning op deze manier te situeren. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
14. <u>Zienswijze</u> De carport zoals getekend is aan 2 zijden gesloten, dus voldoet niet aan de voorschriften vanuit de planregels. In de planregels staat namelijk dat de carport open moet blijven aan alle zijden.	14. <u>Standpunt</u> In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen m.b.t. eventuele carports en overkappingen (artikel 3.2.2). Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woning/carport zal ook aan dit artikel worden getoetst. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
15. <u>Zienswijze</u> Er is door een van de omwonenden een WOO verzoek ingediend bij de gemeente Bergeijk voor het inzien van de anterieure overeenkomst. Deze kan echter pas door de gemeente beschikbaar worden gesteld na de periode van zienswijze indiening verloopt. Als blijkt dat hier nog relevante punten instaan behoudt indiener zich voor het recht om alsnog een zienswijze toe te voegen.	15. <u>Standpunt</u> De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, die niet van belang is voor de vraag of met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarmee is deze ook niet van invloed op inhoudelijke vaststelling van het bestemmingsplan, behoudens het feit dat kostenverhaal anders is geregeld en dat daarom geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>

Zienswijze 4:

1. Zienswijze Indiener stelt dat het maatschappelijk draagvlak voor de gewenste locatie volledig ontbreekt. Omwonenden zijn tegen de komst van de woning op deze locatie en in deze vorm. Indiener is van mening dat de hoogte en afstand van deze woning op de woning van indiener negatieve impact op het woon- en leefklimaat heeft. De groene oase van de wijk gaat teniet. Hierdoor gaat de huidige rust die indiener nu ook, naar eigen mening, verdwijnen. Vanwege het ontbreken van maatschappelijk draagvlak kan het ontwerpbesluit niet worden omgezet in een definitief besluit.	1. Standpunt In de toelichting is onderbouwd dat, ook met de ontwikkeling van de woning, sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. Dat aspecten van dit woon- en leefklimaat die door indiener belangrijk worden gevonden wijzigen, doet daar niet van af. Dat er geen maatschappelijk draagvlak bestaat voor deze ontwikkeling, betekent niet dat de ontwikkeling niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
2. Zienswijze Indiener stelt dat een deugdelijk onderzoek naar de gewenste locatie ontbreekt en dat de afwegingen die ten grondslag liggen aan deze locatiekeuze niet inzichtelijk zijn gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan is er ten onrechte geen aandacht besteed aan het nut en noodzaak van de gewenste locatie, maar is gebruik gemaakt van een doelredenering, waarbij enkel het belang van de initiatiefnemer prefereert. Aangezien een deugdelijke onderbouwing van nut en noodzaak ontbreekt, er alternatieven zijn om de woning elders te bouwen binnen de gemeente kan het ontwerp alleen al op deze gronden niet worden omgezet in een definitief besluit.	2. Standpunt Het is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk om een alternatievenafweging te maken. Dit zou anders zijn als sprake was geweest van bouwen buiten stedelijk gebied en getoetst zou moeten worden aan de Ladder duurzame verstedelijking. Bovendien betreft het in dit geval geen stedelijke ontwikkeling. Het initiatief van initiatiefnemer is op zichzelf gemotiveerd en uit deze motivatie blijkt niet dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met het ter inzage leggen van een ontwerp van het bestemmingsplan heeft eenieder de gelegenheid zienswijzen en in het geding zijnde belangen in te brengen. Het ontwerpbestemmingsplan en deze zienswijzen zijn de basis voor besluitvorming tot vaststelling, waarbij een integrale belangenafweging plaatsvindt. Wij volgen de redenering van indiener op dit punt niet. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
3. Zienswijze Indiener stelt dat de voorbereiding onzorgvuldig geweest is en ontbreekt een adequate motivatie in het ontwerpbesluit. Het gemeentelijk beleid, met name de 'Bergeijkse Omgevingsvisie', wordt aangevoerd als argument tegen de voorgestelde woningbouw, omdat deze in strijd zou zijn met het streven naar behoud van het landelijke, groene, rustige karakter van de gemeente. De indiener betoogt dat de voorgestelde woning het imago van de wijk en de gemeente aantast en niet in lijn is met de kwaliteitsverbeteringseisen op het gebied van landschap, natuur, klimaatadaptatie, toerisme, of recreatie. Daarnaast wordt aangevoerd dat het besluit niet voldoende gemotiveerd is en de belangen van de indiener niet adequaat zijn meegewogen, wat volgens de indiener in strijd is met artikel 3.4 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht. De indiener vindt dat het bevoegd gezag ernstig tekort is geschoten in de belangenafweging en dat de besluitvorming onvoldoende gemotiveerd is.	3. Standpunt In de Omgevingsvisie is opgenomen dat, als inbreiding (primaire opgave) te zeer ten koste gaat van groen en openbare ruimte binnen de bebouwde kom, we er niet aan ontkomen om mee te werken aan uitbreidingslocaties. In dit geval gaat het niet om onevenredige aantasting van de hoofdgroenstructuur en de openbare ruimte. Deze blijven immers grotendeels in stand. De door indiener gesuggereerde strijdigheid met de Omgevingsvisie delen wij niet. Evenmin volgen wij het betoog van indiener dat realisatie van deze woning het imago van de wijk en de gemeente aantast en zien wij ook niet waarom daar sprake van zou zijn. Tenslotte wordt de woning midden in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en gelden geen bijzondere eisen op het gebied van kwaliteitsverbeteringen als door indiener opgesomd. Bij de besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan zullen zienswijzen en ingebrachte belangen worden meegenomen en van een standpunt worden voorzien. Daarmee vindt een adequate weging van belangen plaats. Het is soms onvermijdelijk dat belangen van individuen schade ondervinden door maatregelen voor het algemeen belang. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
4. Zienswijze Indiener stelt dat het bevoegd gezag een eigen, zelfstandige beoordeling moet maken of sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij kan niet worden volstaan met een verwijzing naar allerlei 'positieve' rapportages ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Het bevoegd gezag is volgens indiener louter gevoed met positieve rapportages welke geen aandacht schenken aan de belangen van indiener. De rapportages zijn immers in opdracht van initiatiefnemer opgesteld. Indiener vindt dat er een actievare houding verwacht mag worden van het bevoegd gezag, waarbij in de besluitvorming een gedegen weging van alle belangen plaatsvindt. Door het achterwege blijven van deze weging kan onmogelijk worden volstaan met een verwijzing naar	4. Standpunt Onze besluitvorming baseren wij op een brede belangenafweging. Daarin zijn zowel belangen van bestaande bewoners als de nieuwe bewoner(s) meegenomen. In het algemeen baseren wij onze besluitvorming op het algemeen maatschappelijk belang en beoordelen of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De ontvangen argumenten in de voorbereiding op dit bestemmingsplan zijn allen beoordeeld. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>

onderstaande ingebrachte rapportages. -Indiener is van mening dat een goede ruimtelijke ordening volledig ontbreekt.	
5. <u>Zienswijze</u> Indiener is van mening dat het bouwplan een onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving. Het bouwplan zorgt voor een benauwd gevoel binnen een ruimtelijke, groene karaktervolle straat. Indiener geeft aan dat in de directe omgeving nergens dergelijke gebouwen staan, al zeker niet in achtertuinen. Hierdoor komt de goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte in het gedrang. Daarnaast wijkt het bouwplan dusdanig af van de andere gebouwen in de directe omgeving, dat elk verband tussen de bebouwing ver te zoeken is. Indiener stelt dat het bouwplan niet thuishoort op deze specifieke locatie.	5. <u>Standpunt</u> In de toelichting is onderbouwd dat, ook met de ontwikkeling van de woning, sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. Dat aspecten van dit woon- en leefklimaat die door indiener belangrijk worden gevonden wijzigen, doet daar niet van af. In het welstandbeleid is deze woonwijk 'welstandsvrij': er vindt geen toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand plaats. Eisen aan de beeldkwaliteit in de vorm van een beeldkwaliteitsplan worden daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Wij stellen ons op het standpunt de met het bestemmingsplan toe te laten bouwhoogte van 6,5 meter ruimtelijk inpasbaar is in een omgeving waar de bouwhoogte van omliggende woningen 10 meter bedraagt. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
6. <u>Zienswijze</u> Het College heeft geen aandacht besteed aan het onderzoek naar de toenemende verkeers- en parkeerbehoefte in relatie tot het voorgestelde bouwplan. Het besluit vermeldt slechts dat aan de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voldaan en dat het verwijderen van een openbare parkeerplaats geen problemen zal opleveren. Het College acht het niet wenselijk om een nieuwe openbare parkeerplaats te creëren vanwege mogelijke aantasting van groenvoorzieningen in de straat, zonder te benoemen dat de woningbouw zelf ook groen zal verminderen. Bovendien wijst de bezwaarmaker op de mogelijke toename van onveiligheid en onoverzichtelijkheid door de aanleg van een oprit langs een bestaande schutting, vooral vanwege de beperkte zichtbaarheid bij het achteruit de straat oprijden vanaf de oprit.	6. <u>Standpunt</u> De Prins van Luikstraat is een 30 km/h weg met een woonstraatkarakter. Wij stellen ons op het standpunt dat er geen spraken is van een gevaarlijke verkeerssituatie in de huidige situatie, ook niet bij toevoeging van een nieuwe inrit die slechts een minimale impact op de huidige situatie zal hebben. Doordat het toevoegen van een enkele nieuwe inrit minimale impact zal hebben op de huidige situatie, blijft de veiligheid gewaarborgd. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
7. <u>Zienswijze</u> Indiener vreest voor inkijk in de woning en de tuin, zeker doordat de woning op een zeer korte afstand wordt gerealiseerd. De privacy zal hierdoor behoorlijk worden aangetast. Indiener geeft aan dat mede door het gevoel van privacy het bouwperceel destijds is aangekocht van de gemeente. Indiener is hierbij van mening dat het aspect privacy ten onrechte onvoldoende meegenomen is in de ruimtelijke overwegingen.	7. <u>Standpunt</u> Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy, op het standpunt dat een woning van deze afmeting ruimtelijk inpasbaar is en dat woningbouwkwavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. Het belang van indiener weegt niet op tegen het algemeen belang dat verbonden is aan het voorzien in voldoende woningen. Daarbij wordt de plaatsing van ramen niet vastgelegd in het bestemmingsplan. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
8. <u>Zienswijze</u> Tevens zal indiener te maken krijgen met schaduwwerking van de woning, wat nadelige gevolgen zal opwekken in de woon- en leefomgeving. De vergunninghouder zou verantwoordelijk moeten zijn voor het indienen van een bezonningsrapport en/of daglichttoetredingsrapport. Evenzo zou het College de plicht moeten hebben om dit rapport te eisen en te beoordelen als onderdeel van het vergunningsproces.	8. <u>Standpunt</u> Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente een bezonningsstudie uit laten voeren. Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage. De nieuwe woning komt aan de noordzijde van de woning van indiener te staan. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat zonlicht niet of nauwelijks door de nieuwe bebouwing kan worden geblokkeerd. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
9. <u>Zienswijze</u> In het geval het ontwerpbesluit wordt omgezet in een definitief besluit voorziet indiener een waardevermindering van zijn/haar woning. Indiener geeft aan welbewust gekozen te hebben voor een vrijstaande woning met een oase aan groen. Dit uitzicht zal teniet gedaan worden.	9. <u>Standpunt</u> Indiener kan na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een beroep doen op een tegemoetkoming in de vast te stellen schade. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>

Zienswijze 5

1. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat het plan in strijd is met gemeentelijke beleid, hierbij wordt verwezen naar de Omgevingsvisie Bergeijk. Een van de doelen is het behouden van omgevingskwaliteit en het behoud van duurzaam groen. Het is indiener van deze zienswijze dan ook niet duidelijk waarom er een woning op deze locatie gerealiseerd wordt, aangezien dit ten koste gaat van een toonaangevende groenstrook. Tot slot wordt er aangegeven waarom er niet naar andere, meer geschikte uitbreidingslocaties aan de rand van de kern Luyksgestel is gekeken. Hier bestaat volgens indiener meer ruimte en kan veel beter voor de genoemde kwaliteitsborging worden gezorgd. Het plan voldoet daarbij niet aan één van de drie kernwaarde uit de missie: groen behouden, hittestress reduceren en kwaliteitsverbetering. Daarnaast geeft indiener aan dat de in bruikleen te geven groenstrook 72 m2 bedraagt, wat circa 29% van het bouwperceel is. Indiener vraagt zich af hoe de gemeente zoveel m2 in bruikleen geeft, terwijl andere inwoners van de gemeente de hoofdprijs moeten betalen.	1. <u>Standpunt</u> In de Omgevingsvisie is opgenomen dat, als inbreiding (primaire opgave) te zeer ten koste gaat van groen en openbare ruimte binnen de bebouwde kom, we er niet aan ontkomen om mee te werken aan uitbreidingslocaties. In dit geval gaat het niet om onevenredige aantasting van de hoofdgroenstructuur en de openbare ruimte. Deze blijven immers grotendeels in stand. De woning wordt midden in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en er gelden geen bijzondere eisen als door indiener opgesomd. De door indiener gesuggereerde strijdigheid met de Omgevingsvisie delen wij niet. De groenstrook zal niet in gebruik worden gegeven door de gemeente aan de initiatiefnemer. Initiatiefnemers zullen, zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, een gedeelte van het plantsoen, gelegen voor de projectlocatie, aankopen. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
2. <u>Zienswijze</u> Indiener is van mening dat de omgevingsdialoog onzorgvuldig is uitgevoerd en dat er onvoldoende tot zelfs niet is geluisterd naar de wensen van de omwonenden. Tijdens de omgevingsdialoog zou er sprake zijn geweest van een nultredewoning. Daarbij werden er al bezwaren aangegeven door omwonenden. In het ontwerpplan staat een woning met verdieping. Het ontwerpplan maakt dus meer mogelijk dan eerst is besproken. Het ontwerpbesluit is aldus ook onzorgvuldig opgesteld.	2. <u>Standpunt</u> Het doel van de omgevingsdialoog is dat een initiatiefnemer de plannen, in een zo vroeg mogelijk stadium, bespreekt met de omgeving. De initiatiefnemer kan de input vanuit de omgeving gebruiken bij de verdere uitwerking van de plannen. De omgeving kan daarmee al in de voorbereidende fase haar stem laten horen. De woning voldoet, ook na wijziging, aan de definitie van een nultredewoning. Het was zorgvuldiger geweest als de initiatiefnemer deze planwijziging, die ten opzicht van het gepresenteerde plan van één bouwlaag met kap minder tegemoet komt aan zorgen over privacy die in de omgevingsdialoog kenbaar zijn gemaakt, opnieuw had voorgelegd aan de omgeving. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
3. <u>Zienswijze</u> Indiener is van mening dat de belangen van omwonenden onvoldoende zijn meegewogen bij het nemen van het besluit. In het voorstadium is er immers een ander plan bekend gemaakt met een kleinere ruimtelijke impact dan het plan dat nu ter inzage is gelegd. Hierbij wordt aangegeven dat bij het eerdere plan ook al bezwaren waren. Met deze bezwaren is in niks gedaan.	3. <u>Standpunt</u> Onze besluitvorming baseren wij op een brede belangenafweging. Daarin zijn zowel belangen van bestaande bewoners als de nieuwe bewoner(s) meegenomen. In het algemeen baseren wij onze besluitvorming op het algemeen maatschappelijk belang en beoordelen of de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De inhoud/kwaliteit van de omgevingsdialoog is niet van invloed op het oordeel of met de bouw van de woning sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook met een gewijzigde dakopbouw is het plan stedenbouwkundig inpasbaar, mede gezien toegelaten goot- en bouwhoogten (5 respectievelijk 10 meter) in de omgeving van het plan. . <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
4. <u>Zienswijze</u> Het open, groene karakter van de Prins van Luikstraat wordt met het vaststellen van dit plan ongedaan gemaakt. Bovendien valt de nieuwbouwwoning uit de toon tussen alle reeds bestaande woningen uit de jaren 70 en 80.	4. <u>Standpunt</u> In de toelichting is onderbouwd dat, ook met de ontwikkeling van de woning, sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. Dat aspecten van dit woon- en leefklimaat die door indiener belangrijk worden gevonden wijzigen, doet daar niet van af. In het welstandbeleid is deze woonwijk 'welstandsvrij': er vindt geen toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand plaats. Eisen aan de beeldkwaliteit in de vorm van een beeldkwaliteitsplan worden daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan.

	<i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
5. <u>Zienswijze</u> Er is onvoldoende rekening gehouden met de aspecten parkeren en verkeer. Er is onvoldoende onderzocht of met vaststelling van het ontwerpplan nog wel aan de verkeersbehoefte wordt voldaan. Indiener geeft aan op verschillende dagen en op verschillende dagdelen foto's gemaakt te hebben van de situatie. Op deze foto's zijn auto's te zien die gebruik maken van de openbare parkeerplekken.	5. <u>Standpunt</u> Naar aanleiding van deze zienswijze is er aanvullend onderzoek gedaan doormiddel van steekproeven op verschillende dagen en tijdstippen om de bezettingsgraat van openbare parkeerplaatsen te kunnen bepalen. Daarbij is de systematiek gebruikt zoals die in ons beleid 'Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022 – 2026' (bijlage, Parkeerdruk meten). De gemiddelde bezettingsgraat bedraagt 40%. -Op geen enkel meetmoment was de parkeerdruk hoger dan 60%. Hierbij kan geconstateerd worden dat de parkeerdruk laag is. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
6. <u>Zienswijze</u> Er ontstaat een parkeer onveilige situatie doordat het zicht volledig wordt beperkt door een reeds bestaande schutting. Bovendien zal de beoogde uitrit op korte afstand van een bocht komen te liggen	6. <u>Standpunt</u> Het klopt dat er een bestaande schutting aanwezig is. Deze schutting is echter niet van de initiatiefnemer van dit plan. De beoogde inrit zal op ruim 10 meter van de bocht gerealiseerd worden. Daarbij wordt de inritvergunning niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Op een aanvraag tot aanleg zal een afzonderlijk besluit worden genomen. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
7. <u>Zienswijze</u> Er wordt onvoldoende onderbouwd op welke basis de verkeersveiligheid zal worden gewaarborgd. Indiener doelt hier op de smalle straat waaraan nu een extra uitrit zal komen te liggen.	7. <u>Standpunt</u> Wij hebben begrip voor het gevoel van krapte van omwonenden. Echter wordt de straat door het toevoegen van een inrit/uitrit feitelijk niet krappert. Aangezien het plan slechtst één woning betreft heeft dit een minimaal effect op de parkeerbewegingen in de Prins van Luikstraat. De Prins van Luikstraat is een 30 km/h weg met een woonstraatkarakter. Onze verkeersdeskundige heeft de situatie bekeken en kan concluderen dat er, ook bij het toevoegen van één inrit, geen spraken is van een gevaarlijke verkeerssituatie. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>

Zienswijze 6

1. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat het toevoegen van een extra woning met inrit zal zorgen voor nog meer verkeersbeweging en een nog gevaarlijkere situatie. De Prins van Luikstraat is een smalle straat zonder voetpad of fietspad. Hierbij kunnen niet 2 auto's tegelijkertijd de straat passeren. De huidige parkeerstrook wordt gebruikt (mits er plaats is) om uit te wijken.	1. <u>Standpunt</u> Het klopt dat er geen voet- of fietspaden zijn in deze straat, dit is een bestaande situatie en vergelijkbaar met de omliggende straten. De Prins van Luikstraat is een 30 km/h weg met een woonstraatkarakter. Het toevoegen van een enkele woning heeft een minimaal effect op de verkeersbewegingen. Onze verkeersdeskundige heeft de situatie bekeken en kan concluderen dat, ondanks het gevoel van krapte en het toevoegen van één woning, er geen spraken is van een gevaarlijke verkeerssituatie. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
2. <u>Zienswijze</u> De parkeernorm van 1,9 op eigen terrein wordt aangegeven als voorwaarde vanuit de gemeente. Echter is op eigen terrein geen ruimte voor 2 parkeervakken, dus deze norm wordt niet gehaald. Daarbij heeft de betreffende familie nu al een wagenpark van minimaal 6 voertuigen, plus diverse landbouw-gerelateerde voertuigen.	2. <u>Standpunt</u> Initiatiefnemers zullen, zodra het bestemmingsplan is vastgesteld een gedeelte van het plantsoen, gelegen voor de projectlocatie, aankopen. Hierbij zal initiatiefnemer voldoen aan de eis om op eigen terrein te parkeren. Bij de toetsing hanteert gemeente Bergeijk enkele rekenwaardes conform de landelijke richtlijnen van het CROW. Het plan heeft een parkeervoorziening betreffende garage/carport met een lange oprit. In tabel 1 van het parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026 wordt dit gezien

	als 1,5 parkeerplaats, afgerond naar 2 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernorm. Persoonlijke kwesties zoals hoeveel voertuigen iemand bezit wordt niet meegenomen in de besluitvorming. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
3. <u>Zienswijze</u> Er wordt aangegeven dat de parkeerdruk laag zou zijn. Indiener vraagt zich af waar dit op gebaseerd is. Als bewoners in de wijk bezoek ontvangen dan is de parkeerstrook vaak al vol. Daarbij is het aantal parkeerplaatsen gebaseerd op de norm van 40 jaar geleden. Inmiddels is de norm verhoogd en dan zou het zeer onwaarschijnlijk zijn als er nu zomaar parkeerplaatsen kunnen vervallen.	3. <u>Standpunt</u> Naar aanleiding van deze zienswijze is er aanvullend onderzoek gedaan doormiddel van steekproeven op verschillende dagen en tijdstippen om de bezettingsgraat van openbare parkeerplaatsen te kunnen bepalen. Daarbij is de systematiek gebruikt zoals die in ons beleid 'Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022 – 2026' (bijlage, Parkeerdruk meten). De gemiddelde bezettingsgraat bedraagt 40%. -Op geen enkel meetmoment was de parkeerdruk hoger dan 60%. Hierbij kan geconstateerd worden dat de parkeerdruk laag is. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
4. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat er geen sprake is van kwaliteitsverbetering, doordat meerdere omwonenden juist overlast ondervinden door bijvoorbeeld zonlichtbeperking, uitzichtbeperking, ruimtebenauwdheid etc. Verder is indiener van mening dat er geweld gedaan wordt aan de groene kwaliteiten die zo belangrijk zijn voor de omwonenden. Daarnaast heeft bebouwing gevolgen voor alle dieren die er nu huizen en leven.	4. <u>Standpunt</u> In de Omgevingsvisie is opgenomen dat, als inbreiding (primaire opgave) te zeer ten koste gaat van groen en openbare ruimte binnen de bebouwde kom, we er niet aan ontkomen om mee te werken aan uitbreidingslocaties. In dit geval gaat het niet om onevenredige aantasting van de hoofdgroenstructuur en de openbare ruimte. Deze blijven immers grotendeels in stand. De door indiener gesuggereerde strijdigheid en overlastredenen delen wij niet. De gemeente heeft een bezonningsstudie laten uitvoeren. Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage, waarin te zien is dat de nieuwe woning niet voor onevenredige zonlichtbeperking zorgt. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies van uitzicht en het gevoel van ruimtebenauwdheid, op het standpunt dat woningbouw kavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland. De woning wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en daarbij gelden geen bijzondere eisen op het gebied van kwaliteitsverbeteringen als door indiener opgesomd. In de vorm van een quickscan, die bijgevoegd zal worden aan de toelichting van het bestemmingsplan, is onderzocht of en in hoeverre sprake is een negatief effect op beschermde soorten in het plangebied. Geconcludeerd is dat hiervan geen sprake is. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
5. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat alle omwonenden bij doorgaan van dit plan achteruit gaan op hun woongenot, privacy en rust. Voor indiener zelf betekent dit dat er in plaats van uitzicht op een mooie groene strook met bomen verandert naar uitzicht op een muur. Het straatbeeld wordt volgens indiener verfoeilijk, doordat er stenen komen i.p.v. groen. Daarbij ook nog eens een bouwstijl die totaal niet past in het straatbeeld. Door de herrie en onrust van een op komst zijnde bouwperiode komt het thuiswerken van indiener in het gedrang en vreest hij/zij voor onrust en lawaai.	5. <u>Standpunt</u> In de toelichting is onderbouwd dat, ook met de ontwikkeling van de woning, sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. Dat aspecten van dit woon- en leefklimaat die door indiener belangrijk worden gevonden wijzigen, doet daar niet van af. In het welstandbeleid is deze woonwijk 'welstandsvrij': er vindt geen toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand plaats. Het in het bestemmingsplan vastgestelde stedenbouwkundig kader is voldoende. Wij stellen ons, met begrip voor de zorg voor geluidsoverlast tijdens de bouw, op het feit dat tijdelijke geluidsoverlast- m.b.t. bouwwerkzaamheden niet wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
6. <u>Zienswijze</u> De huizen van omwonenden zijn als vierkante blokken zijn getekend. Indiener geeft aan dat dit niet tot de werkelijkheid	6. <u>Standpunt</u> De tekeningen in de toelichting zijn bedoeld om impressie te geven van de beoogde ontwikkeling en niet juridisch bindend.

staat. Daarbij zijn de tekeningen van het plan niet helder en zijn de maatvoeringen niet leesbaar.	Daarvoor verwijzen wij naar verbeelding en regels in het bestemmingsplan. Bij planvorming gaan wij uit van de fysieke situatie van de omgeving. De gemeente is op de hoogte van de huidige fysieke situatie en de bouwstijlen in de omgeving. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
<u>7. Zienswijze</u> Er is door een van de omwonenden een WOO verzoek ingediend bij de gemeente Bergeijk voor het inzien van de anterieure overeenkomst. Deze kan echter pas door de gemeente beschikbaar worden gesteld na de periode van zienswijze indiening verloopt. Als blijkt dat hier nog relevante punten instaan behoud indiener zich voor het recht om alsnog een zienswijze toe te voegen	<u>7. Standpunt</u> De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, die niet van belang is voor de vraag of met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarmee is deze ook niet van invloed op inhoudelijke vaststelling van het bestemmingsplan, behoudens het feit dat kostenverhaal anders is geregeld en dat daarom geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>

Zienswijze 7

<u>1. Zienswijze</u> Het is een smalle weg zonder fiets- of voetpad. Auto's kunnen elkaar niet passeren zonder gebruik te maken van de parkeerstrook. De parkeerstrook staat overigens al vaak vol met auto's, veelal van de omringende wijk waar weinig parkeergelegenheid is.	<u>1. Standpunt</u> Het klopt dat er geen voet- of fietspaden zijn in deze straat, dit is een bestaande situatie en vergelijkbaar met de omliggende straten. Wij hebben begrip voor het gevoel van krapte van omwonenden. De feitelijke situatie is echter dat de breedte van de straat voldoende is om twee auto's te laten passeren. Naar aanleiding van deze zienswijze is er aanvullend onderzoek gedaan door een interne adviseur duurzame mobiliteit. Onze adviseur heeft door middel van steekproeven op verschillende dagen en tijdstippen de bezettingsgraat kunnen bepalen. De gemiddelde bezettingsgraat bedraagt 40%. Op geen enkel meetmoment was de parkeerdruk hoger dan 60%. Hierbij kan geconstateerd worden dat de parkeerdruk laag is. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
<u>2. Zienswijze</u> Momenteel heeft indiener een rustig uitzicht op de prachtige groenstrook tegenover zijn/haar huis. Deze groenstrook gaat verdwijnen.	<u>2. Standpunt</u> In de toelichting is onderbouwd dat, ook met de ontwikkeling van de woning, sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat. Dat aspecten van dit woon- en leefklimaat die door indiener belangrijk worden gevonden wijzigen, doet daar niet van af. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
<u>3. Zienswijze</u> In eerste instantie was er een huis gepland met een plak dak, maar nu staat er ineens een vierkant op met nog 2 kamers. Dit heeft uitzicht op de omgeving, en op het huis van de indiener.	<u>3. Standpunt</u> Wij betreuren dat de initiatiefnemer de tussentijdse aanpassingen niet met u heeft besproken. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy, op het standpunt dat een woning met een maximale bouwhoogte van 6,5 meter stedenbouwkundig inpasbaar is en qua privacy acceptabel is, mede gezien toegelaten goot- en bouwhoogte in de omgeving 5, respectievelijk 10 meter bedraagt. Daarbij zijn kavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld in Nederland. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
<u>4. Zienswijze</u> Er is door een van de omwonenden een WOO verzoek ingediend bij de gemeente Bergeijk voor het inzien van de anterieure overeenkomst. Deze kan echter pas door de gemeente beschikbaar worden gesteld na de periode van zienswijze indiening verloopt. Als blijkt dat hier nog relevante punten instaan behoud indiener zich voor het recht om alsnog een zienswijze toe te voegen.	<u>4. Standpunt</u> De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, die niet van belang is voor de vraag of met de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarmee is deze ook niet van invloed op inhoudelijke vaststelling van het bestemmingsplan, behoudens het feit dat kostenverhaal anders is geregeld en dat daarom geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 8

1. <u>Zienswijze</u> Initiatiefnemer heeft tijdens de omgevingsdialoog kenbaar gemaakt dat het om een nultredenwoning zal gaan. Vervolgens is het plan gewijzigd naar een woning met een etage er bovenop. Indiener vindt het dan ook gek dat er niks is gedaan met het bezwaar tijdens de omgevingsdialoog. Indiener is persoonlijk op bezoek geweest bij initiatiefnemer waarbij werd geschetst dat het puur een onderzoek was voor de verre toekomst.	1. <u>Standpunt</u> De woning voldoet, ook na wijziging, aan de definitie van een nultredenwoning. Het was zorgvuldiger geweest als de initiatiefnemer deze planwijziging, die ten opzicht van het gepresenteerde plan van één bouwlaag met kap minder tegemoet komt aan zorgen over privacy die in de omgevingsdialoog kenbaar zijn gemaakt, opnieuw had voorgelegd aan de omgeving. De inhoud/kwaliteit van de omgevingsdialoog is echter niet van invloed op het oordeel of met de bouw van de woning sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook met een gewijzigde dakopbouw is het plan stedenbouwkundig inpasbaar, mede gezien toegelaten goot- en bouwhoogten (5 respectievelijk 10 meter) in de omgeving van het plan. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
2. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan dat initiatiefnemer de reacties op de omgevingsdialoog in een verslag zou verwerken en ter ondertekening zou toesturen. Indiener geeft aan dat dit nooit is gebeurd.	2. <u>Standpunt</u> Wij betreuren dat initiatiefnemer deze onderlinge afspraak niet is nagekomen. De omgevingsdialoog is echter de verantwoordelijk van de initiatiefnemer, niet die van de gemeente. De wijze waarop initiatiefnemer de omgevingsdialoog vormgeeft was op dat moment nog vrij. Het verslag staat online als onderdeel van het bestemmingsplan. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
3. <u>Zienswijze</u> Op de tekeningen in het plan is veel maatvoering niet duidelijk of niet leesbaar, waardoor niet of bijna niet kan worden vastgesteld wat het exacte plan betreft.	3. <u>Standpunt</u> De tekeningen in de toelichting zijn bedoeld om impressie te geven van de beoogde ontwikkeling en niet juridisch bindend. Daarvoor verwijzen wij naar verbeelding en regels in het bestemmingsplan. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
4. <u>Zienswijze</u> Het overgrote deel van de woning heeft de naam bijgebouw. Echter wordt onder een bijgebouw iets anders verstaan namelijk: <i>Ingevolge artikel 1, onder 16, wordt onder bijgebouw verstaan een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.</i>	4. <u>Standpunt</u> In het bestemmingsplan is de volgende definiëring opgenomen: <i>Bijbehorend bouwwerk (bijgebouw)</i> <i>uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk, met een dak.</i> Indiener dient zich aan deze regels te houden en een aanvraag om een omgevingsvergunning voor realisatie van de woning zal hieraan worden getoetst. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
5. <u>Zienswijze</u> Het ontwerpplan luidt als volgt: <i>Een eventuele verdieping is mogelijk, mits ondergeschikt qua omvang. De woning bestaat uit een gebouw in 1 bouwlaag met een dakopbouw. De dakopbouw heeft een beperkte omvang, die ondergeschikt is aan de hoofdbouw.</i> Volgens indiener is de dakopbouw niet ondergeschikt aan de hoofdbouw doordat het qua omvang de exacte afmetingen van de hoofdbouw heeft en dus even groot is. Mochten de bijgebouwen hierin worden meegewogen, mogen deze niet tegen de perceelsgrens worden gebouwd.	5. <u>Standpunt</u> In de bestemmingsplanregels wordt er verschil gemaakt tussen een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerken. Bijbehorende bouwwerken mogen volgens de regels op de perceelsgrens worden gebouwd. In de toelichting wordt gesproken van hoofdbouw, niet te verwarren met de term hoofdgebouw zoals het begrip in de regels. <i>Conclusie: zienswijze is ongegrond.</i>
6. <u>Zienswijze</u> Dit zou de enige woning in de omgeving zijn met een verdieping met plat dak. Dit is volgens indiener niet passend is	6. <u>Standpunt</u> In het welstandbeleid is deze woonwijk 'welstandsvrij': er vindt geen toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van

in de omgeving. Hierdoor kan volgens indiener geen doorgang aan worden verleend.	welstand plaats. Eisen aan de beeldkwaliteit in de vorm van een beeldkwaliteitsplan worden daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan. <i>Conclusie: Zienswijze is ongegrond.</i>
7. <u>Zienswijze</u> Indiener vraagt zich af waarom gemeente gratis grond (meer dan 70 m2) op bruikleen aan de initiatiefnemer geeft. In het ontwerpbestemmingsplan staat namelijk: <i>De nieuwe woning oriënteert zich op de Prins van Luikstraat. Aan deze kant van het perceel bevindt zich een groenstrook. Van deze strook zal gebruik moeten worden gemaakt voor een oprit en eventueel pad naar de voordeur van de woning. Daarom zal de grond door de gemeente als tuin in gebruik worden gegeven zonder deze te verkopen.</i>	7. <u>Standpunt</u> De groenstrook zal niet in gebruik worden gegeven door de gemeente aan de initiatiefnemer. Initiatiefnemers zullen, zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, een gedeelte van het plantsoen, gelegen voor de projectlocatie, aankopen. Deze tekst zal aangepast worden in de toelichting. <i>Conclusie: Zienswijze is deels gegrond.</i>
8. <u>Zienswijze</u> De parkeernorm is 1,9 – 2,7 voor een vrijstaande woning. Er wordt gesteld dat 1,9 voldoende is gezien de omvang van de woning klein is. Indiener geeft aan dat de woning van 150m2 groter is dan de gemiddelde woningen in de nabijgelegen straten: 147 m2. Hierdoor noemt de indiener de woning niet klein, maar eerder bovengemiddeld, dan wel groot. Daarnaast wordt er volgens indiener niet voldaan aan een parkeernorm van 1,9 aangezien een parkeerplaats voor 2 auto's minimaal 6 meter lang en 4,5 meter breed moet zijn. Dit is op de tekening in het ontwerpplan niet het geval. Hierbij staat de auto ook getekend op de inrit op gemeentegrond, en niet op eigen terrein.	8. <u>Standpunt</u> Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren van de auto op eigen terrein uitgangspunt. Bij de toetsing hanteert Bergeijk enkele rekenwaardes conform de landelijke richtlijnen van het CROW. Het plan heeft een parkeervoorziening betreffende garage/carport met een lange oprit. In tabel 1 van het parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026 wordt dit gezien als 1,5 parkeerplaats, afgerond naar 2 parkeerplaatsen. Zoals hierboven genoemd zal een gedeelte van de gemeentegrond verkocht worden aan initiatiefnemers. De inrit zal hierbij voldoende groot zijn om twee parkeerplaatsen te realiseren. Het plan voldoet hierbij aan de parkeernorm <i>Conclusie: Zienswijze is deels gegrond.</i>
9. <u>Zienswijze</u> De privacy zal achteruit gaan. Er zullen de hele dag mensen binnen in huis kunnen kijken	9. <u>Standpunt</u> Vanwege de positionering van de woning ten opzichte van de woning van de indiener en de ruime afstand tussen deze woningen is er geen aanleiding waarop gebaseerd kan worden dat de privacy significant achteruit zal gaan. Er blijft, zoals aangetoond, spraken van een goede ruimtelijke ordening. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
10. <u>Zienswijze</u> Het ontnemt de avondzon. Nu kan indiener de zon onder zien gaan als hij/zij op de bank of aan de keukentafel zit. Dit beeld zal hem ontnomen worden.	10. <u>Standpunt</u> Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente een bezonningsstudie uit laten voeren. Deze bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage. De nieuwe woning komt aan de zuidwestzijde van de woning van indiener te staan. Daarbij komt de voorgevel op ca 22-23 meter van de perceelsgrens van het perceel van indiener te staan en ca 27 meter op de voorgevel van indiener. Zonlicht wordt hierbij niet of nauwelijks door de nieuwe bebouwing geblokkeerd. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
11. <u>Zienswijze</u> Het zal een stuk onveiliger worden in de straat door meer verkeersbeweging. Indiener geeft aan de inrit te hebben verbreed, om er zeker van te zijn dat hij/zij er beter uit kan draaien. Met de komst van het nieuwe huis zal dit moeilijker worden.	11. <u>Standpunt</u> De Prins van Luikstraat is een 30 km/h weg met een woonstraatkarakter. Door het toevoegen van slechts één woning resulteert in een verwaarloosbare toename van het verkeer. Onze verkeersdeskundige heeft de situatie bekeken en kan concluderen dat er geen spraken is van een gevaarlijke verkeerssituatie. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
12. <u>Zienswijze</u> Indiener vreest voor waardevermindering.	12. <u>Standpunt</u> Indiener kan na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een beroep doen op een tegemoetkoming in de vast te stellen schade. <i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>
13. <u>Zienswijze</u> Er is door een van de omwonenden een WOO verzoek ingediend bij de gemeente Bergeijk voor het inzien van de	13. <u>Standpunt</u> De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, die niet van belang is voor de vraag of met de

anterieure overeenkomst. Deze kan echter pas door de gemeente beschikbaar worden gesteld na de periode van zienswijze indiening verloopt. Als blijkt dat hier nog relevante punten instaan behoud indiener zich voor het recht om alsnog een zienswijze toe te voegen.

ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarmee is deze ook niet van invloed op inhoudelijke vaststelling van het bestemmingsplan, behoudens het feit dat kostenverhaal anders is geregeld en dat daarom geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond.

Wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zullen de volgende wijzigingen aangebracht worden:

1. In paragraaf 1.3. van de toelichting op het bestemmingsplan wordt er een tekstuele aanpassing gedaan. Hierbij zal na zienswijze het woord 'aantonen' vervangen worden door 'aannemelijk maken'
2. De beschrijving onder 3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast door:
 - a. De goot en bouwhoogte aan te passen, zodat deze overeenkomen met de goot en bouwhoogte zoals opgenomen in de regels.
 - b. De tekst m.b.t. de tuin wordt aangepast. De groenstrook wordt namelijk niet in gebruik gegeven door de gemeente. In de tekst zal worden opgenomen dat de initiatiefnemers een deel van deze strook kopen van de gemeente.
3. De quickscan zal toegevoegd worden als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlage 1: Bezonningsstudio

PLAN VOOR HET BOUWEN VAN EEN WOONHUIS AAN DE PRINS VAN LUIKSTRAAT TE LUYKSGESTEL

D.D. 18.03.2024

BEZONNINGSSTUDIE ANALYSE 21 MAART

Meetpunten: 9:00 | 12:00 | 15:00 | 18:00

Tijdzone: Wintertijd (UTC +1)

Zon opkomst: 6:36

Zon ondergang: 18:54



GRENS ARCHITECTEN
VAN DER ZANDEN | LAUWERS

PLAN VOOR HET BOUWEN VAN EEN WOONHUIS AAN DE PRINS VAN LUIKSTRAAT TE LUYKSGESTEL

D.D. 18.03.2024

BEZONNINGSSTUDIE ANALYSE 21 JUNI

Meetpunten: 9:00 | 12:00 | 15:00 | 18:00 | 20:00

Tijdzone: Zomertijd (UTC +2)

Zon opkomst: 5:18

Zon ondergang: 22:01



PLAN VOOR HET BOUWEN VAN EEN WOONHUIS AAN DE PRINS VAN LUIKSTRAAT TE LUYKSGESTEL

D.D. 18.03.2024

BEZONNINGSSTUDIE ANALYSE 21 SEPTEMBER

Meetpunten: 9:00 | 12:00 | 15:00 | 18:00

Tijdzone: Zomertijd (UTC +2)

Zon opkomst: 7:21

Zon ondergang: 19:41



GRENS ARCHITECTEN
VAN DER ZANDEN | LAUWERS

PLAN VOOR HET BOUWEN VAN EEN WOONHUIS AAN DE PRINS VAN LUIKSTRAAT TE LUYKSGESTEL

D.D. 18.03.2024

BEZONNINGSSTUDIE ANALYSE 21 DECEMBER

Meetpunten: 10:00 | 12:00 | 15:00 | 18:00

Tijdzone: Wintertijd (UTC +1)

Zon opkomst: 8:38

Zon ondergang: 16:33

*In december wordt in plaats van de
situatie om 9:00 uur de situatie om 10:00
uur getoond, omdat het om 9:00uur nog
steeds volledig donker is in de winter.*



GRENS ARCHITECTEN
VAN DER ZANDEN | LAUWERS

10 uur



12 uur



15 uur



18 uur

