Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
Bestemmingsplan
“Woningbouw Kapelledries fase 3”

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Zienswijzen 3
Indiener 1 3
Indiener 2 6
Indiener 3 12
Indiener 4 12
Indiener 5 23
Indiener 6 24
Indiener 7 26
Indiener 8 28
Indiener 9 30
3. Wijzigingen. 33
Bijlage Bezonningsstudie “Woningbouw Kapelledries fase 3” 35

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Kapelledries fase 3” heeft met ingang van 7 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad worden ingediend. In deze termijn zijn negen reacties met zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 wordt de zienswijzen voorzien van een reactie. De zienswijzen zijn hierbij samengevat, maar de integrale inhoud van de zienswijze is meegenomen bij de bepaling van het standpunt hierop.

2. Zienswijzen

Indiener 1

De indiener herhaalt in de zienswijze de onderwerpen uit de eerder ingediende inspraakreactie. Daarbij reageert indiener per onderwerp op het door het college ingenomen standpunt hierop. Per onderwerp uit de zienswijze is in deze nota een <u>samenvatting opgenomen</u> van de herhaalde inspraakreactie, het standpunt van het college en de reactie van indienen op het standpunt van het college (punten 1 tot en met 4). Indiener heeft één nieuw onderwerp in de zienswijze opgevoerd (punt 5). De integrale zienswijze is uiteraard meegenomen bij de standpuntsbepaling.	
1. <u>Inspraakreactie</u>: Indiener pleit voor het vergroten van de afstand tussen de bestaande woningen aan de Weebosch en de nieuw te bouwen woningen, zodat het ruimtelijk effect en gevoel van vrijheid voor bestaande bewoners wordt behouden. Daarbij wordt de suggestie gedaan om een groene bufferzone te realiseren direct achter de tuinen van de bestaande woningen aan de Weebosch, zodat de mogelijkheid voor ontsluiting van de bestaande achtertuinen kan worden gehandhaafd. Deze zone kan tevens dienen als alternatief voor de geplande bergingsvoorziening aan de rand van de nieuwe wijk. <u>Standpunt college op de inspraakreactie</u>: De afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen wordt aangepast door de toegestane bouwdiepte van de nieuwe woningen te beperken van 14 naar 12 meter. Er bestaat geen plicht om gebruik van gronden het plangebied als ontsluiting voor bestaande achtererven te handhaven. Ruimtelijke is het wel mogelijk in overleg in de realisatie een mogelijkheid in te passen. Er is gekozen voor centrale plaatsing van waterberging en groen in de nieuwe wijk. <u>Nieuwe reactie indiener (zienswijze)</u>:	1. <u>Standpunt</u>: De ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie is reeds lang opgenomen in de gemeentelijke structuurvisies, waaronder de actuele Omgevingsvisie Bergeijk. Daarin is ook de gemeentelijke ambitie voor wat betreft het aantal te realiseren woningen in onze kernen (waaronder de Weebosch) opgenomen. De bouw van woningen is essentieel om de leefbaarheid in onze kernen te behouden. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan vrijheid, 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 Bergeijk en specifiek op de Weebosch. Een gebruik om via de bestaande akker de tuinen van de woningen aan de Weebosch te ontsluiten betekent niet dat er een verplichting ligt om deze mogelijkheid te handhaven. Wij vinden geen geregistreerd recht van overpad ten laste van deze grond. Er is gekozen voor centralisatie van groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterbergende voorziening in het ‘hart’ van de nieuwe wijk. Dat zorgt voor een robuuste

Bij verplaatsing van de wadi (zuidrand plangebied) naar een locatie direct achter de bestaande achtertuinen aan de Weebosch, ontstaat vanzelf een mogelijkheid voor achterontsluiting. Indiener doelt op de bergingsvoorziening in onderstaande afbeelding (rood omrand): Vraag: het aankopen van grond voor een gezamenlijk achterpad gaat veel geld kosten. Daarnaast kan discussie ontstaan over het recht van dit pad. Gaan bewoners van de nieuwe huizen ook meetalen/gebruik maken van dit pad?	bergingssysteem en biedt woonkwaliteit door de dubbelfunctie als groen- en speelvoorziening voor de hele wijk. De door indiener aangehaalde voorziening in het zuidoosten va het plangebied heeft primair een functie als landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling. Secundair heeft deze tevens een waterbergende functie, maar dan vooral voor afvang van water dat van het zuidoostelijk en hogere gelegen landbouwperceel kan afstromen. Verplaatsing van deze bergingscapaciteit naar de locatie als indiener voorstelt is alleen daarom al niet mogelijk. Een uitgebreidere toelichting op het systeem van de hemelwaterberging is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.* Antwoord: Een achterpad past in het ontwerpbestemmingsplan: het pad kan planologisch, maar moet niet worden gerealiseerd. Privaatrechtelijke afspraken worden door eigenaren onderling gemaakt en zijn niet van invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.
2. Inspraakreactie: Gevraagd is om in de zone direct achter het perceel van indiener enkel levensloopbestendige/seniorenwoningen in één bouwlaag zonderkap of opbouw toe te staan. Bouw- en goothoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. De goothoogte op de twee bestaande percelen Weebosch 29 en 27 bedraagt 3 meter. De toegelaten goothoogte in het nieuwe plan is te hoog ten opzicht van bestaande huizen in de lintbebouwing. Standpunt college op de inspraakreactie: De toegelaten bouwhoogten zijn ruimtelijke inpasbaar en sluiten aan bij de toegestane bouwhoogten voor woningen aan de Weebosch. Nieuwe reactie indiener (zienswijze): Indiener herhaalt de inspraakreactie als zienswijze.	2. Standpunt: Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch bedraagt 4 of 6 meter. Deze laatste hoogte is bijvoorbeeld toegestaan op de percelen Weebosch 23, 25, 31 tot en met 39 en 45. De met het ontwerpbestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.*
3. Inspraakreactie: Voorgesteld is het veld met woningen te verplaatsen in het plangebied door dit veld te draaien. Standpunt college op de inspraakreactie: De toegelaten bouwhoogten in het voorontwerpbestemmingsplan zijn voor deze locatie ruimtelijke inpasbaar en sluiten aan bij de toegestane bouwhoogten voor woningen aan de Weebosch.	3. Standpunt: Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch bedraagt 4 of 6 meter. De met het

Nieuwe reactie indiener (zienswijze): Ter verduidelijking voegt indiener een afbeelding toe: 	ontwerpbestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan. Het voorstel van indiener leidt, nog ongeacht de oplosbaarheid van ruimtelijke knelpunten die met het voorstel ontstaan of de consequenties voor de economische uitvoerbaarheid van het plan, tot een ongewenste situatie waar bestaande achtertuinen direct grenzen aan de openbare ruimte. Bovendien vervalt met het voorstel flexibiliteit ten aanzien van een eventuele doorontwikkeling van de wijk in oostelijke richting, mocht in de toekomst blijken dat aanvullende woningbouw op de Weebosch noodzakelijk is. Op twee plekken in het plan is deze potentie aanwezig, met het voorstel zou één daarvan vervallen. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.*
4. Inspraakreactie: Gevraagd wordt de behoeften van nieuwe bewoners zorgvuldig worden afgewogen tegen belangen van de bestaande bewoners. Standpunt college op de inspraakreactie: De gemeenteraad zal bij besluitvorming belangen van individuele bewoners afwegen tegen het maatschappelijk belang dat met de ontwikkeling samenhangt. Nieuwe reactie indiener (zienswijze): Indiener stelt dat meerderde bewoners gelijkluidende reacties geven en dat geen sprake is van 'individuele' belangen.	4. Standpunt: Alle ontvangen (individuele) zienswijzen zullen in de belangenafweging worden betrokken. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.*
5. Zienswijze Door de hoogte van nieuwe woningen en de korte afstand tot de huidige bebouwing zal er in de winterperiode minder/geen zon meer in onze woonkamers komen. Dat vermindert de gezondheid en het woongenot in de wintermaanden.	5. Standpunt. Er bestaan geen vaste normen voor bezonning. Wel heeft TNO richtlijnen geformuleerd waaraan kan worden gereflecteerd. Om hieraan te kunnen reflecteren is een bezonningsstudie opgesteld. Uit de studie blijkt dat aan de strenge TNO-norm (minimaal 3 uren per etmaal moet sprake zijn van bezonning op de woningen in de periode 21 januari tot en met 22 november) wordt voldaan. Uit de bezonningsstudie blijkt dat aan de strenge TNO-norm wordt voldaan.. De beperking van de directe bezonning van de achtertuin, zoals dat in de in de bezonningsstudies inzichtelijk is gemaakt, weegt niet op tegen het belang van het voorzien in

	voldoende woningen voor de kern de Weebosch. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond. De uitgevoerde bezonningsstudie zal als bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan worden toegevoegd.*

Indiener 2

De indiener herhaalt in de zienswijze de onderwerpen uit de eerder ingediende inspraakreactie. Daarbij reageert indiener per onderwerp op het door het college ingenomen standpunt hierop. Per onderwerp uit de zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen van de herhaalde inspraakreactie, het standpunt van het college en de reactie van indienen op het standpunt van het college (punten 1 tot en met 6). Indiener heeft vier nieuwe onderwerpen in de zienswijze opgevoerd (punten 7 tot en met 10). De integrale zienswijze is uiteraard meegenomen bij de standpuntsbepaling.	
1. Inspraakreactie: Indiener pleit voor het vergroten van de afstand tussen de bestaande woningen aan de Weebosch en de nieuw te bouwen woningen, zodat het ruimtelijk effect en gevoel van vrijheid voor bestaande bewoners wordt behouden. Daarbij wordt de suggestie gedaan om een groene bufferzone te realiseren direct achter de tuinen van de bestaande woningen aan de Weebosch, zodat de mogelijkheid voor ontsluiting van de bestaande achtertuinen kan worden gehandhaafd. Deze zone kan tevens dienen als alternatief voor de geplande bergingsvoorziening aan de rand van de nieuwe wijk. Standpunt college op de inspraakreactie: De afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen wordt aangepast door de toegestane bouwdiepte van de nieuwe woningen te beperken van 14 naar 12 meter. Er bestaat geen plicht om gebruik van gronden het plangebied als ontsluiting voor bestaande achtererven te handhaven. Ruimtelijke is het wel mogelijk in overleg in de realisatie een mogelijkheid in te passen. Er is gekozen voor centrale plaatsing van waterberging en groen in de nieuwe wijk. Nieuwe reactie indiener (zienswijze): Bij verplaatsing van de wadi (zuidrand plangebied) naar een locatie direct achter de bestaande achtertuinen aan de Weebosch, ontstaat vanzelf een mogelijkheid voor achterontsluiting. Indiener doelt op de	1. Standpunt: De ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie is reeds lang opgenomen in de gemeentelijke structuurvisies, waaronder de actuele Omgevingsvisie Bergeijk. Daarin is ook de gemeentelijke ambitie voor wat betreft het aantal te realiseren woningen in onze kernen (waaronder de Weebosch) opgenomen. De bouw van woningen is essentieel om de leefbaarheid in onze kernen te behouden. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan vrijheid, 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 Bergeijk en specifiek op de Weebosch. Een gebruik om via de bestaande akker de tuinen van de woningen aan de Weebosch te ontsluiten betekent niet dat er een verplichting ligt om deze mogelijkheid te handhaven. Wij vinden geen geregistreerd recht van overpad ten laste van deze grond. Er is gekozen voor centralisatie van groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterbergende voorziening in het 'hart' van de nieuwe wijk. Dat zorgt voor een robuuste bergingssysteem en biedt woonkwaliteit door de dubbelfunctie als groen- en speelvoorziening voor de hele wijk. De door indiener aangehaalde voorziening in het zuidoosten va het plangebied

bergingsvoorziening in onderstaande afbeelding (rood omrand): Vraag: het aankopen van grond voor een gezamenlijk achterpad gaat veel geld kosten. Daarnaast kan discussie ontstaan over het recht van dit pad. Gaan bewoners van de nieuwe huizen ook meetalen/gebruik maken van dit pad?	heeft primair een functie als landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling. Secundair heeft deze tevens een waterbergende functie, maar dan vooral voor afvang van water dat van het zuidoostelijk en hogere gelegen landbouwperceel kan afstromen. Verplaatsing van deze bergingscapaciteit naar de locatie als indiener voorstelt is alleen daarom al niet mogelijk. Een uitgebreidere toelichting op het systeem van de hemelwaterberging is opgenomen als bijlage 7 bij de toelichting op het bestemmingsplan. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.* Antwoord: Een achterpad past in het ontwerpbestemmingsplan: het pad kan planologisch, maar moet niet worden gerealiseerd. Privaatrechtelijke afspraken worden door eigenaren onderling gemaakt en zijn niet van invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.
2. Inspraakreactie: Gevraagd is om in de zone direct achter het perceel van indiener enkel levensloopbestendige/seniorenwoningen in één bouwlaag zonderkap of opbouw toe te staan. Bouw- en goothoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. De goothoogte op de twee bestaande percelen Weebosch 29 en 27 bedraagt 3 meter. De toegelaten goothoogte in het nieuwe plan is te hoog ten opzicht van bestaande huizen in de lintbebouwing. Standpunt college op de inspraakreactie: De toegelaten bouwhoogten zijn ruimtelijke inpasbaar en sluiten aan bij de toegestane bouwhoogten voor woningen aan de Weebosch. Nieuwe reactie indiener (zienswijze): Indiener herhaalt de inspraakreactie als zienswijze.	2. Standpunt: Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch bedraagt 4 of 6 meter. De eerste hoogte geldt voor Weebosch 29 en 27. Deze laatste hoogte is bijvoorbeeld toegestaan op de percelen Weebosch 23, 25, 31 tot en met 39 en 45. De met het ontwerpbestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.*
3. Inspraakreactie: Voorgesteld is het veld met woningen te verplaatsen in het plangebied door dit veld te draaien. Standpunt college op de inspraakreactie: De toegelaten bouwhoogten in het voorontwerpbestemmingsplan zijn voor deze locatie ruimtelijke inpasbaar en sluiten aan bij de	3. Standpunt: Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch

toegestane bouwhoogten voor woningen aan de Weebosch. Nieuwe reactie indiener (zienswijze): Ter verduidelijking voegt indiener een afbeelding toe: 	bedraagt 4 of 6 meter. De met het ontwerpbestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan. Het voorstel van indiener leidt, nog ongeacht de oplosbaarheid van ruimtelijke knelpunten die met het voorstel ontstaan of de consequenties voor de economische uitvoerbaarheid van het plan, tot een ongewenste situatie waar bestaande achtertuinen direct grenzen aan de openbare ruimte. Bovendien vervalt met het voorstel flexibiliteit ten aanzien van een eventuele doorontwikkeling van de wijk in oostelijke richting, mocht in de toekomst blijken dat aanvullende woningbouw op de Weebosch noodzakelijk is. Op twee plekken in het plan is deze potentie aanwezig, met het voorstel zou één daarvan vervallen. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.*
4. Inspraakreactie: Indiener wijst op een bestaand recht van overpad over het perceel Weebosch 21, welk recht mogelijk maakt voor een derde wijkontsluiting. Standpunt college op de inspraakreactie: Het gevestigde recht van overpad beperkt tot een specifiek doel, niet zijnde een openbaar toegankelijk pad. Nieuwe reactie indiener (zienswijze): Indiener herhaalt de inspraakreactie als zienswijze met de vermelding van het standpunt dat de nieuwe eigenaar/eigenaren van de met het recht van overpad ontsloten gronden van dit recht gebruik mag/mogen maken.	4. Standpunt: Het perceel waar het gemelde recht is gelegen maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De erfdienstbaarheid is gevestigd ten behoeve van de bewerking van twee landbouwpercelen, waarvan één perceel deels in het plangebied is gelegen. Daaraan is de beperking gekoppeld dat de erfdienstbaarheid van weg op de minst bezwarende wijze gebruikt kan worden. Het realiseren van een openbare weg ten behoeve van de ontsluiting van een woonwijk kan hier niet onder worden geschaard. Een derde wijkontsluiting, ook in een beperkte vorm voor fietsers en voetgangers, is niet noodzakelijk voor een goede en veilige wijkontsluiting zoals onderbouwd in de toelichting op het bestemmingsplan. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.*
5. Inspraakreactie: Indiener doet de suggestie beperkingen op te leggen aan doorverkoop na realisering van starters-koopwoningen. Standpunt college op de inspraakreactie: Regels over (door-)verkoop worden niet opgenomen in een bestemmingsplan. Wel hanteert de gemeente het instrument van	5. Standpunt Regels over verkoop van woningen worden niet in een bestemmingsplan opgenomen. Ter informatie: Privaatrechtelijk wordt wel vastgelegd dat een koper van een gerealiseerde starterskoopwoning tenminste drie jaar zelf in de woning moet wonen op straffe van een boete.

verplichte zelfbewoning in privaatrechtelijke overeenkomsten. Nieuwe reactie indiener (zienswijze): Indiener herhaalt de inspraakreactie als zienswijze met de vermelding dat een zelfbewoningplicht het door indiener gedane suggestie niet dekt.	Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.*
6. Inspraakreactie: Gevraagd wordt de behoeften van nieuwe bewoners zorgvuldig worden afgewogen tegen belangen van de bestaande bewoners. Standpunt college op de inspraakreactie: De gemeenteraad zal bij besluitvorming belangen van individuele bewoners afwegen tegen het maatschappelijk belang dat met de ontwikkeling samenhangt. Nieuwe reactie indiener (zienswijze): Indiener stelt dat meerderde bewoners gelijkluidende reacties geven en dat geen sprake is van 'individuele' belangen.	6. Standpunt: Alle ontvangen (individuele) zienswijzen zullen in de belangenafweging worden betrokken. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.*
7. Zienswijze: Indiener is van mening dat een bosgebied, als in onderstaande afbeelding is opgenomen, nooit voor woningbouw gebruikt mag worden. In het ontwerpplan is opgenomen dat hier verstedelijking afweegbaar is. Indiener vraag naar een standpunt hierin. 	7. Standpunt: In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.3.3. hoe het plan past in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze verordening is het door indiener aangeduide bos gelegen in een gebied waarvan verstedelijking voorstelbaar is. Het door indiener aangeduide bos maakt geen onderdeel uit van het plangebied en de functie/bestemming van dit bos wordt niet gewijzigd. Een ontwikkeling van dit bos voor een woonfunctie is nu niet aan de orde. Mocht in de toekomst sprake zijn van een ontwikkeling zal de gemeenteraad of het college op dat moment hierover een besluit nemen. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.*
8. Zienswijze Indiener vreest dat nieuwe bewoners geuroverlast gaan ervaren van een geitenhouderij en een pluimveebedrijf.	8. Standpunt In paragraaf 5.6 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd hoe de ontwikkeling van woningen in dit plan inpasbaar is voor wat betreft het aspect geurhinder en veehouderij. Zowel de geitenhouderij aan de Weebosch 2 als het pluimveebedrijf aan de Weebosserweg 139 (*noot: indiener verwijst naar een pluimveehouderij aan de Weebosserweg 67, zoals ook is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, paragraf 5.7. De bedoelde pluimveehouderij is echter gevestigd aan de Weebosserweg 139. Dit wordt aangepast in de*

	toelichting) zijn in deze beoordeling meegenomen. Aan de te stellen normen en afstanden wordt voldaan. Een risico dat nieuwe bewoners toch geuroverlast kunnen ervaren is individueel bepaald. Door te werken met normen is vastgelegd wat maatschappelijk acceptabel wordt geacht. In paragraaf 5.7 wordt ingegaan op gezondheidsaspecten die samenhangen met veehoudering. Hierin is uitgebreid gemotiveerd dat de bouw van woningen in het plangebied op grond van gezondheidsaspecten mogelijk is. <u>Conclusie:</u> *deze zienswijze is ongegrond. Wel wordt de toelichting aangepast door het correcte adres van de pluimveehouderij op te nemen.*
<u>9. Zienswijze</u> Door de hoogte van nieuwe woningen en de korte afstand tot de huidige bebouwing zal er in de winterperiode minder/geen zon meer in onze woonkamers komen. Dat vermindert de gezondheid en het woongenot in de wintermaanden.	<u>9. Standpunt.</u> Er bestaan geen vaste normen voor bezonning. Wel heeft TNO richtlijnen geformuleerd waaraan kan worden gereflecteerd. Om hieraan te kunnen reflecteren is een bezonningsstudie opgesteld. Uit de studie blijkt dat aan de strenge TNO-norm (minimaal 3 uren per etmaal moet sprake zijn van bezonning op de woningen in de periode 21 januari tot en met 22 november) wordt voldaan. Uit de bezonningsstudie blijkt dat aan de strenge TNO-norm wordt voldaan.. De beperking van de directe bezonning van de achtertuin, zoals dat in de in de bezonningsstudies inzichtelijk is gemaakt, weegt niet op tegen het belang van het voorzien in voldoende woningen voor de kern de Weebosch. <u>Conclusie:</u> *deze zienswijze is ongegrond. De uitgevoerde bezonningsstudie zal als bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan worden toegevoegd.*
<u>10. Zienswijze</u> Indiener is van mening dat een akoestisch onderzoek, uitgevoerd op 15 mei 2023, niet representatief is voor de werkelijk situatie. Dit omdat in de zaai en oogstmaanden sprake is van veel landbouwverkeer. Nieuwe bewoners zijn waarschijnlijk niet aan landbouwverkeer gewend.	<u>10. Standpunt.</u> Het genoemde onderzoek is vastgelegd in een rapport van 15 mei 2023. Het onderzoek is niet uitgevoerd op basis van verkeerstellingen die specifieke dag zijn uitgevoerd, maar op basis van algemene verkeergegevens van de gemeente. Hierin is verdisconteerd een verdeling tussen licht, middel en zwaar verkeer (waaronder landbouwverkeer). Dit is een betrouwbaar uitgangspunt voor de gemiddelde verkeersintensiteit ‘jaarrond’. Met het onderzoek is aangetoond dat aan de te stellen normen wordt voldaan. Het ervaren van

	geluid als overlast is individueel bepaald. Door te werken met (in dit geval nationale) normen is vastgelegd wat maatschappelijk acceptabel wordt geacht. Conclusie: *deze zienswijze is ongegrond.*

Indiener 3

1. <u>Zienswijze</u> Indiener is van mening dat de afstand tussen de nieuwe wijk en de bestaande lintbebouwing/achtertuinen onvoldoende is. Door deze afstand te vergroten wordt het mogelijk het ruimtelijk effect en het gevoel van vrijheid vanuit de woning van indiener enigszins te behouden. Indiener stelt voor om een bufferzone in te voegen tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen.	1. <u>Standpunt</u> De afstand tussen de bestaande woning van indiener aan het lint Weebosch en de nieuwe woningen bedraagt circa 35 meter. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan vrijheid, op het standpunt dat woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. Het inpassen van een bufferzone achten we ruimtelijk niet noodzakelijk. <u>Conclusie:</u> *deze zienswijze is ongegrond.*
2. <u>Zienswijze</u> Indiener stelt voor om achter een te realiseren bufferzone alleen levensloopbestendige/seniorenwoningen in één bouwlaag zonder kap of opbouw toe te laten, zodat de toegelaten hoogte beter aansluit bij de bestaande bebouwing in het lint Weebosch. Elders in het nieuwe plan worden lagere maximale bouwhoogten toegestaan dan direct achter de woning van indiener. Een nieuwe verdeling over het plan zou een betere aansluiting mogelijk maken.	2.<u>Standpunt</u> Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woning van indiener bedraagt 6 meter. De met het ontwerpbestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan. <u>Conclusie:</u> *deze zienswijze is ongegrond.*

Indiener 4

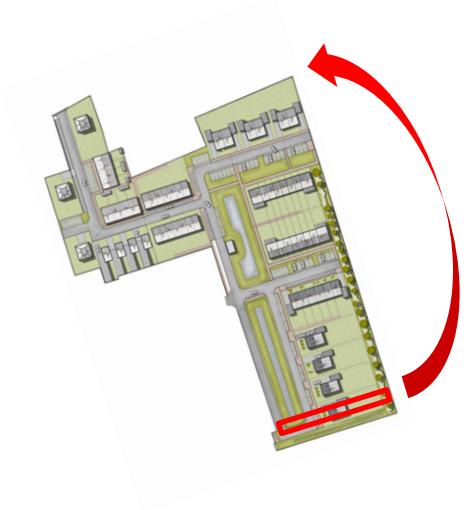
Inleiding: Indiener stelt in de inspraakreactie een handreiking te hebben gegeven in de vorm van de volgende uitgangspunten om tot een goede ontwikkeling te komen: - De ontwikkeling dient kleinschalig en in goede verhouding en cohesie met de bestaande panden en bewoners en met behoud van zoveel als mogelijk groen en dito-landelijke uitstraling; - De privacy van bewoners in de bestaande lintbebouwing moet worden gewaarborgd, bijvoorbeeld door het plaatsen van voldoende groen en een juiste positionering van de nieuwe woningen. Indiener mist een reactie van het college en ervaart dat goedbedoelde zienswijzen worden genegeerd.	Reactie: Het college is in de nota van inspraak ingegaan op alle aspecten die indiener in de inspraakperiode heeft aangedragen, waaronder de schaal van de ontwikkeling en de bebouwing en privacy en positionering van de nieuwe woningen.
1. <u>Zienswijze</u> Indiener stelt dat er geen deugdelijk omgevingsdialoog is gevoerd. De informatieavond op 30 november 2022 kan niet als omgevingsdialoog worden beschouwd. Als eerder een echte omgevingsdialoog was	1. <u>Standpunt</u> De informatieavond van 30 november 2022 is algemeen bekend gemaakt. Doel van deze informatieavond was om de inwoners van de Weebosch zowel te informeren over de inhoud van de plannen, als om in gesprek te gaan over

gevoerd waren er meer mogelijkheden geweest om met inspraak rekening te houden.	deze inhoud. Dit laatste is ook gebeurd, zoals is opgenomen in het verslag van de omgevingsdialoog. Wij zijn van mening dat de omgeving daarmee voldoende in de gelegenheid is gesteld om kennis te nemen van de plannen en hierop te reageren..
2. <u>Zienwijze</u> Algemeen: Indiener vreest aantasting van woongenot in de vorm van verkeersoverlast, verlies aan privacy, burenoverlast, geluidshinder, (straat)verlichting), (BBQ/kachel-)rookoverlast, overige prikkels. Het ervaren van mooie zonsopkomsten, akkerlandschap, de kleuren van elk seizoen en het zien van roofvogels maakt plaats voor uitzicht over daken, druktes, verlichting, geluiden en ander volk. Daarnaast ontstaat waardevermindering van de woning.	2. <u>Standpunt</u>. Met begrip voor de door indiener gevreesde aantasting van het woongenot, stellen wij ons op het standpunt dat de wijze van ontwikkeling van de wijk Kapelledries 3 op zorgvuldige wijze is ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur en in het landschap. Zowel maat en schaal van de ontwikkeling houden rekening met de omgeving, onder andere om de inbreuk op het ervaren woongenot van omwonenden niet onevenredig aan te tasten. Woningbouw is maatschappelijk noodzakelijk en ruimtelijk is de gekozen locatie hiervoor het meest geschikt, in aansluiting op de bestaande uitbreidingswijk Kapelledries. In de toelichting is onderbouwd dat, ook met de ontwikkeling van Kapelledries 3, sprake is/blijft van een goed woon- en leefklimaat. Dat aspecten van dit woon- en leefklimaat die door indiener belangrijk worden gevonden wijzigen, doet daar niet aan af. Als sprake is van waardevermindering kan indiener na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan verzoeken om een bijdrage in de vast te stellen schade. *Conclusie: Deze zienswijze is ongegrond*.
3. <u>Zienswijze</u> Het aantal woningen is te groot en zal leiden tot een te snelle verandering van de bevolkingssamenstelling en sociale dynamiek. Als gekozen zou worden voor een kleinschaliger uitbreiding hoeft niet geïnvesteerd te worden in aanvullende infrastructuur en/of het herinrichten van de staat Weebosch en vervanging van het hoofdriool.	3. <u>Standpunt</u> Het aantal woningen dat met het plan wordt toegevoegd past in de woningbouwplanning van de gemeente Bergeijk. Het aantal inwoners van de kern de Weebosch vertoont een licht dalende trend, ondanks de in de afgelopen jaren gerealiseerde nieuwe woningen. De bevolking vergrijst, zoals ook elders in de gemeente. De samenstelling van de bevolking is alleen daarom al aan verandering onderhevig. Wijziging van de sociale dynamiek is niet alleen afhankelijk van het wel of niet toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Het is voor de kern de Weebosch van belang dat de leefbaarheid in stand blijft. Met een afname van het gemiddeld aantal bewoners van een woning en een noodzakelijke wijziging van de kwaliteit van woningen (doelgroepen) is het noodzakelijk om nieuwe woningen te realiseren: daarmee wordt gestimuleerd dat ouderen en jongeren op de Weebosch kunnen blijven

	wonen. De kans dat een basisvoorziening, zoals een basisschool, voor deze kern gehandhaafd kan worden wordt daarmee vergroot. Dat is goed voor de sociale dynamiek. Tenslotte komt de herinrichting van de straat Weebosch en de vervanging van het hoofdriool overigens niet direct voort uit de realisatie van de derde fase van de wijk Kapelledries. Ook zonder deze uitbreiding is herinrichting en vervanging nodig. *Conclusie: deze zienswijze is ongegrond.*
4. <u>Zienswijze.</u> Indiener is van mening dat de maat en schaal van de kavels niet past bij de bestaande karakteristieke lintbebouwing.	4. <u>Standpunt</u> De ontwikkeling van Kapelledries 3 doet niet af aan de karakteristiek van het lint de Weebosch. Deze blijft aan het lint ongewijzigd. De planologische kaders voor de in het lint de realiseren vervangende woning Weebosch 41 zijn in het bestemmingsplan vastgelegd en sluiten aan op de bestaande karakteristiek. Het woningbouwprogramma Kapelledries 3 vraagt ook om kleinere kavels om sociale huurwoningen, starterskoopwoningen en seniorenwoningen te kunnen realiseren. Het overnemen van gemiddelde kaveloppervlaktes met overwegende vrijstaande woningen in het lint Weebosch is allen daarom al niet haalbaar. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
5. <u>Zienswijze.</u> De woningdichtheid van 31 woningen per hectare sluit niet aan op de bestaande woningdichtheid op de Weebosch van 5 woningen per hectare (gegevens CBS) en is ruimtelijk daarom niet passend.	5. <u>Standpunt.</u> De gemiddelde woningdichtheid op de Weebosch is op dit moment laag. Buiten de uitbreidingswijken Kapelledries en ’t Sant is vooral sprake van vrijstaande woningen op grote percelen. De dichtheid ligt ook hoger dan de bestaande wijk Kapelledries (ca. 21 woningen per hectare). De kwalitatieve woningbouwopgave waarbij voor 60% wordt ingezet op het bouwen voor doelgroepen (starters, sociale huur en senioren) vraagt inmiddels om hogere dichtheden om met name de doelgroepenwoningen starterskoop en sociale huur economische haalbaar te maken. Een dichtheid van 31 woningen per hectare past nog altijd binnen de karakteristiek van dorps wonen en achten wij passend voor de locatie. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
6. <u>Zienswijze</u> Indiener roept op tot behoud van het dorps karakter: kleinschalig, rekening houdend met de bestaande architectuur, historische waarden en	6. <u>Standpunt.</u> Zoals in ons standpunt op zienswijzen 3 tot en met 5, zijn wij van mening dat voor wat betreft de hoofdopzet de ontwikkeling passend is voor

karakteristieken van het gebied. Indiener refereert aan het besprokene in de raadscommissie grondgebiedzaken van 10 januari 2023, waarin hij stelt dat een lid van de commissie heeft opgeroepen tot een hoger ambitieniveau in ruimtelijke kwaliteit zodat wordt aangesloten op de lokale schaal en karakteristiek. Indiener roept de gemeenteraad op om het huidige ontwerp en beeldkwaliteit op dit vlak te heroverwegen, mede onder verwijzing naar een voorbeeldproject in Vessem. Indiener verzoekt de gemeenteraad een standpunt hierop in te nemen.	de Weebosch met in acht name van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave. De beeldkwaliteit en bestaande (architectonische) karakteristiek van het bebouwingslint de Weebosch is zeer divers. De karakteristiek wordt vooral bepaald door de stedenbouwkundige opzet: lintbebouwing met verspringende rooilijnen uit zeer diverse stijlperiodes. Waar de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in het lint (Weebosch 41) zijn in het bestemmingsplan kaders opgenomen voor wat betreft typologie, hoogten en ligging van het hoofdvolume. Deze sluiten naadloos aan bij de stedenbouwkundige karakteristiek van het lint. De beeldkwaliteit op deze locatie zal worden beoordeeld aan de hand van de welstandscriteria, die in de vastgestelde Welstandsnota gemeente Bergeijk zijn opgenomen. In deze nota is Weebosch 41 gelegen binnen de aanduiding ‘historische centrumgebieden/dorpsgebieden-aandachtgebieden’. Dit zijn de linten die vanuit de dorpskern naar het buitengebied en de nabijgelegen kernen lopen. In de dorpse bebouwingslinten vond de eerste dorpsuitbreiding plaats, doordat nieuwe bouwmassa’s in de linten toegevoegd werden. De traditionele (boerderijachtige) bebouwing heeft hier veelal plaatsgemaakt voor jongere bebouwing. Daarnaast zijn er ook traditionele gebouwen (boerderijachtige bebouwing) intact gebleven. De bebouwing bestaat uit een mix van staafvormige bouwmassa’s en kleinere bouw. Binnen dit gebied moeten verbouwingen en uitbreidingen vanuit de bestaande karakteristieken worden ontwikkeld. Een afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis van de bebouwing wordt in principe gestimuleerd. Het gebied is een aandachtsgebied en is welstand plichtig. Aanvragen om omgevingsvergunning zullen worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit om bouwplannen op beeldkwaliteit te toetsen. Daarbij wordt aandacht besteed aan toegepaste materialen, kleurgebruik en detailleringen. In het welstandbeleid zijn (bestaande) woonwijken ‘welstandsvrij’: er vindt geen toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand plaats. De bestaande wijk Kapelledries valt onder dit welstandsregime.

	Ook voor fase 3 is het niet noodzakelijk bijzondere welstands-/beeldkwaliteitseisen te stellen. Het in het bestemmingsplan vastgelegde stedenbouwkundig kader is zodanig stevig dat bijzondere beeldkwaliteitseisen niet nodig zijn. We achten het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan, waarin randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking zouden kunnen worden vastgelegd, in dit geval niet van toevoegde waarde. Gezien het ontbreken van een directe relatie met de (met name in de structuur) karakteristieke lintbebouwing heeft dit voor behoud van deze karakteristiek ook geen meerwaarde. Het plan waarnaar indiener verwijst in Eersel-Vessem kent een totaal andere ligging ten opzichte van een bestaande stedenbouwkundige structuur: *Figuur 1 Plan Vessem (bron: gemeente Eersel)* De uitgangspunten voor deze ontwikkeling, waaronder behoud en herstel van bestaande hoge cultuurhistorische waarden zijn voor de gemeenteraad van Eersel aanleiding geweest hiervoor een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Wij zien voor de ontwikkeling Kapelledries 3 geen aanleiding om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
7. <u>Zienswijze.</u> Indiener is van mening dat de nieuwe bebouwing te dicht op de bestaande lintbebouwing met de daarbij horende achtertuinen is gesitueerd. Indiener pleit voor een overgangszone. De naar aanleiding van zijn eerdere inspraakreactie heeft het college een aanpassing gedaan in het ontwerpbestemmingsplan, door de afstand tussen de nieuwe woningen en de achtertuinen van de woningen aan de Weebosch met 2 meter	7. <u>Standpunt</u>. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan woongenot, op het standpunt dat woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. Kortheidshalve verwijzen wij naar ons standpunt op zienswijze 2. Daarbij merken wij op dat de woning en het perceel van indiener reeds volledig omsloten is

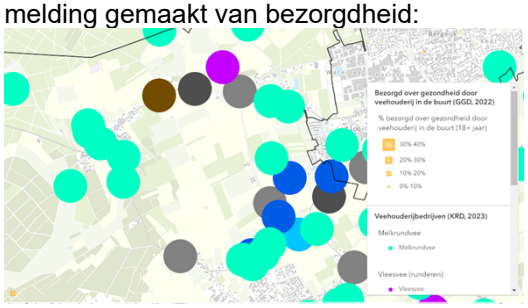
te vergroten. Indiener is van mening dat deze aanpassing nagenoeg geen invloed heeft op de te verwachten overlast zoals ruimtelijk effect, geluidsoverlast, privacy etc. Met de in de inspraak ingebrachte voorstellen zou een betere wijze van invulling mogelijk zijn.	door bestaande woonpercelen, waardoor een overgangszone nooit op zijn perceel al kunnen aansluiten. De voorstellen die in de inspraak voor aanpassing zijn aangedragen komen terug in volgende zienswijzen van de indiener. Per voorstel is daar ons standpunt vermeld. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
8. <u>Zienswijze</u> Indiener doet voorstellen om een bufferzone tussen bestaande woningen/achtertuinen en de nieuwe ontwikkeling te realiseren. Deze bufferzone moet tevens een functie krijgen als ontsluiting van de achtertuinen van de bestaande woningen een de Weebosch die door de eigenaar reeds jaren wordt gedoogd. Voorstel 1: Verplaatsing van de beoogde wadi langs de vrije sectorkavels Veld C verplaatsen naar de achterzijde van de bestaande achtertuinen.  Voorstel 2: De gemeente/ontwikkelaar bekostigt de aanleg van een achterpad, al dan niet gecombineerd met een waterbergende functie.	8. Standpunt Voorstel 1: Het aanleggen van een groene buffer tussen achtertuinen van woningen achten we niet noodzakelijk en wenselijk. Er is in de planvorming gekozen voor centralisatie van robuuste groene en waterbergende voorzieningen. De in de plannen opgenomen groenzone is de zuidelijke begrenzing van het plan heeft primair een functie als groene afscherming van het plangebied richting buitengebied. Zoals in de bijlage 7 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is de waterbergende functie vooral bedoeld voor afvang van water van de zuidelijk gelegen akker. Verplaatsing is dus functioneel niet mogelijk. Voorstel 2: De achtertuin van indiener grenst niet aan het plangebied. Het perceel van indiener is omsloten door de straat Weebosch en twee bestaande woonpercelen. Het is niet mogelijk om ten gunste van indiener een achterontsluiting via het plangebied te realiseren. Een gebruik om via de bestaande akker de tuinen van de woningen aan de Weebosch te

Voorstel 3: De grondeigenaar erkent dat door verjaring een recht van overpad is ontstaan en deze erfdienstbaarheid wordt notarieel vastgelegd.	ontsluiten betekent niet dat er een verplichting ligt om deze mogelijkheid te handhaven. Een dergelijk recht is niet vastgelegd en kan niet via verjaring ontstaan. Zoals onder voorstel 1 is vermeld is een waterbergende functie niet van toepassing. Gekozen is voor een robuust en centraal gelegen waterbergingssysteem. Versnippering is ongewenst. Met indiener en de direct bij een achterontsluiting gebate belanghebbenden is gesproken over de optie om gronden van de gemeente te verwerven om in een ontsluitingsmogelijkheid te voorzien. Om deze ontsluiting te realiseren is aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan niet noodzakelijk. Vaststelling van het bestemmingsplan is niet afhankelijk van de uitkomsten van dit overleg. Voorstel 3: Zie standpunt op voorstel 2. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
9. <u>Zienswijze</u> Indiener is van mening dat de toegelaten bouwhoogte direct achter de lintbebouwing met 11 meter te hoog is. Dit doet afbreuk aan het karakter en de uitstraling van de buurt. Met het huidige plan wordt niet aan de gemeentelijke uitgangspunten met betrekking tot het creëren van voldoende privacy en het behouden van een goed woon- en leefklimaat voldaan. Indiener doet het voorstel de geplande tweekappers te verplaatsen naar de locatie waar nu seniorenwoningen zijn gepland. Indiener verzoek de gemeenteraad voor wat betreft de 'ruimtelijke inpasbaarheid' niet enkel de juridische/planologische definitie te hanteren, maar ook naar het feit dat nagenoeg iedereen van de aanwonenden heeft aangegeven de geplande bebouwing te hoog te vinden.	9. <u>Standpunt</u> Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het ontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch bedraagt 4 of 6 meter en een bouwhoogte van 9 en 11 meter. De met het ontwerpbestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 11 meter sluit hier prima op aan. We hebben kennisgenomen van alle ontvangen zienswijzen en herkennen daarin dat bij de indieners vaak wordt opgemerkt dat de toegelaten bouwhoogte te hoog wordt gevonden. In de directe omgeving van het plan is op dit aspect beperkt draagvlak. We hebben daarmee rekening gehouden in de afweging om tot dit standpunt te komen. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
10. <u>Zienswijze.</u> Indiener is van mening dat een woningtype in twee bouwlagen met kap niet passend is in aansluiting op de lintbebouwing. Indieners herhaalt het pleidooi om slechts woningen in één bouwlaag zonder kap te realiseren.	10. <u>Standpunt.</u> In het standpunt op zienswijze 9 is uitgebreid ingegaan op de toelaatbaarheid van bouwhoogten. Dat de genoemde aanpassing voor indiener nagenoeg geen invloed zal hebben op door

Het beperken van de bouwdiepte van de nieuwe woningen, zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast, heeft nagenoeg geen invloed op te verwachten overlast.	indiener ervaren overlast nemen we voor kennisgeving aan. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
11. Zienswijze. Indiener is van mening dat de locatie van de nieuwe ontsluitingsweg onlogisch is en te dicht bij de andere wijkontsluiting is gelegen. Indiener pleit voor gebruik making van bestaande wegen/paden. Op de ondergrond in www.ruimtelijkeplannen is een bestaande weg ingetekend tussen Weebosch 21 en Weebosch 23. Indiener verzoekt de best mogelijke opties voor de ontsluitingsweg te onderzoeken.	11. Standpunt Er zijn geen bestaande (openbare) wegen en paden die als directe tweede ontsluiting gebruikt kunnen worden. De door indiener aangehaalde ondergrond in www.ruimtelijkeplannen.nl heeft geen juridische betekenis. Het genoemde 'pad' is in privé-eigendom. Het realiseren van een openbare weg ten behoeve van de ontsluiting van een woonwijk kan hier niet onder worden geschaard. Het perceel kent een recht van overpad is enkel bedoeld om gronden, die onder het plangebied zijn gelegen, te kunnen bereiken ten behoeve van een agrarische exploitatie. Dit beperkte recht betekent niet dat het om een openbaar toegankelijk pad gaat. De locatie van de tweede ontsluiting, als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is beschikbaar in het kader van de ontwikkeling van de wijk en leidt tot een goede en veilige ontsluitingsstructuur. We achten een onderzoek naar alternatieven niet zinvol. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
12. Zienswijze Indiener is van mening dat het bestaande pand Weebosch 41 behouden moet blijven vanwege historische waarde en het behoud van het pand als onderdeel van de cultuurhistorische identiteit. Behoud in de vorm van behoud van de oorspronkelijke locatie, maat en schaal en daarnaast zoveel als mogelijk de bestaande bouwmaterialen te hergebruiken. Indiener citeert uit de welstandsnota en de Interimverordening Ruimte en concludeert dat sloop van het pand hiermee in strijd is.	12. Standpunt. Het pand Weebosch 41 kent geen beschermde status als rijks- of gemeentelijk monument. Het pand is niet geregistreerd als anderszins cultuurhistorisch waardevol. Een aanvraag om het pand te slopen kan niet worden geweigerd. Toetsing aan de welstandsnota is aan de orde bij de beoordeling van het herbouwplan. Het herbouwplan zal zich moeten richten naar de regels in het ontwerpbestemmingsplan. Wij zien, gezien de hooguit beperkt aanwezige cultuurhistorische waarden van het pand, geen aanleiding om de mogelijkheden voor herbouw op deze locatie te beperken tot bestaande situering en bouwmassa. Het betreft immers geen historische boerderij als bedoeld in de welstandnota. De Interim Omgevingsverordening kent bepalingen over gebruik-/herbestemming van cultuurhistorische bebouwing buiten stedelijk gebied. Weebosch 41 is gelegen binnen stedelijk gebied en de door indiener aangehaalde passage is op dit perceel niet van toepassing. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*

13. <u>Verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo)</u> Indiener verzoekt op grond van artikel 4.1 Woo tot toezending van de anterieure overeenkomst, gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemers/grondeigenaren.	13. <u>Standpunt</u> De gemeenteraad neemt kennis van het verzoek. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor besluitvorming op het verzoek. *Conclusie: Niet van toepassing.*
14. <u>Verzoek op grond van de Wet open overheid (Woo)</u> Indiener verzoek op grond van artikel 4.1 Woo tot toezending van informatie over de wijze waarop overeenstemming is bereikt over koop en verkoop van gronden in het plangebied. Indiener verzoekt tot toezending van de stukken behorende bij het besluit van de gemeenteraad van 26 januari 2023 inzake het indienen van wensen en bedenkingen ten aanzien van de voorgenomen aankoop van gronden door de gemeente.	14. <u>Standpunt</u> De gemeenteraad neemt kennis van het verzoek. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor besluitvorming op het verzoek. *Conclusie: Niet van toepassing.* De door indiener gevraagde stukken behorende bij het besluit van de gemeenteraad van 26 januari 2023, voor zover openbaar, zijn namens het college toegezonden.
15. <u>Zienswijze.</u> Indiener is van mening dat het volledige budget, voortkomend uit de toepassing van de beleidsregel Landschapsinvesteringsregeling De Kempen ingezet moet worden in de directe omgeving ofwel binnen maximaal 500 meter van het plangebied en/of binnen het kerkdorp de Weebosch. Indiener herhaalt het voorstel om met dit budget een bufferzone achter Weebosch 23 tot en met 29 te realiseren.	15. <u>Standpunt.</u> Op grond van de door indiener genoemde beleidsregel wordt onderbesteding van het budget binnen het plangebied zelf gereserveerd en beschikbaar gehouden voor 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Afstandseisen waarbinnen kwaliteitsverbetering plaats vindt bestaan niet en zijn niet vastgelegd. Het resterende deel van de basisinspanning zal worden gestort in de gemeentelijke reserve Duurzame Ontwikkeling Buitengebied. Uit deze reserve worden onder andere jaarlijks projecten gefinancierd die gericht zijn op kwaliteitsverbetering van het buitengebied en/of de beleefbaarheid van het buitengebied (PLOP).' In het gemeentelijk beleid is geen relatie gelegd tussen de plaats waar wordt geïnvesteerd en de betreffende ontwikkeling. Dit mede omdat bijdragen van verschillende ontwikkelingen samen ingezet kunnen worden voor projecten die op kwaliteitsverbetering zijn gericht. Ten aanzien van het voorstel van indiener met betrekking tot de bufferzone wordt verwezen naar het standpunt op zienswijze 8. *Conclusie: Niet van toepassing.*
16. <u>Zienswijze.</u> Indiener signaleert de volgende onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan.	16. <u>Standpunt.</u> a. Het perceel heeft een agrarische bestemming, bestemd voor akkerbouw of

a. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt het agrarisch perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt ten onrechte als grasland of weiland bestempeld. Het betreft echter agrarische bouwgrond. b. In de Ecologische Quickscans is ten onrechte uitgegaan van grasland en daarnaast is alleen onderzoek gedaan naar waarden op de percelen Weebosch 41 en 45. c. Het agrarisch perceel ligt al jaren braak wat mogelijk heeft geleid tot een interessante ontwikkeling van natuur. Daar is onvoldoende onderzoek naar gedaan. d. Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar het potentieel van het bestaande gebied als habitat of voedselbron voor fauna en de invloed van bebouwing hierop. e. Indiener geeft de gemeenteraad in overweging het perceel als Natuur te bestemmen. f. In figuur 6 van de Toelichting is ten onrechte een groenstrook aan plangebied Kapelledries 3 toegevoegd. Bij indiener roept dit vragen op over de integriteit en is van mening dat dit een poging suggereert om omwonenden te misleiden. g. Onderzoeksbureau Ecolybrium neemt ten onrechte aan dat de dichtstbijzijnde Natura 2000 is gelegen op een afstand van meer dan 5 kilometer. In de toelichting en in voorgaande onderzoeken voor Kapelleries fase 2 is een afstand genoemd van 4 km. Het uitgevoerde onderzoek moet worden herzien/opnieuw worden uitgevoerd. h. In de toelichting is opgenomen dat het plangebied is gelegen binnen een cirkel van 2 kilometer van een geitenhouderij en binnen een cirkel van 1 kilometer van een pluimveehouderij. Dit is onjuist, want het plangebied is gelegen op ca. 485 meter. i. Er is onvoldoende aandacht besteed aan gezondheidsrisico's bij bouwen op een afstand van 485 meter van een geitenhouderij. Daarbij is met 61 woningen geen sprake van een kleine woonwijk, waar mogelijk meer dan 250 personen kunnen komen wonen, met bovendien senioren die tot de risicogroep behoren. j. In de toelichting is vermeld dat er bij omwonenden geen sprake is van ongerustheid over het aspect volksgezondheid gerelateerd aan de	grasland. Feitelijk ligt het terrein op dit moment braak, maar heeft het de uitstraling van 'grasland'. De karakterisering in de toelichting is niet van wezenlijke invloed op de kwaliteit van de ruimtelijke onderbouwing. b. Aan de toelichting zijn twee ecologische quickscans als bijlage bijgevoegd. Bijlage 4, onderzoek Brabant Eco heeft betrekking op het hele plangebied. Naar aanleiding van de conclusies in dit rapport is nader onderzoek gedaan naar specifiek de opstallen van Weebosch 41 (bijlage 5, Ecolybrium). Daarmee is het hele plangebied onderzocht. c. en d. Het braakliggend agrarisch perceel is beoordeeld in huidige staat en over de waarde is een deskundigenadvies afgeven als opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan. e. Met de ontwikkeling wordt noodzakelijke woningbouw beoogd op een locatie waar dat in de Structuurvisie is aangegeven. Naast het gebrek aan natuurwaarden en een intentie om deze natuurwaarden in ontwikkeling te brengen, wordt het perceel niet als natuur bestemd. f. De aangeduide groenstrook maakte onderdeel uit van fase 2 van Kapelledries en is ook in het daaronder liggende bestemmingsplan meegenomen. Het is terecht dat indiener constateert dat dit deel van de groenstrook onderdeel uitmaakt van het plangebied. Indiener kan zien dat in de verbeelding van het bestemmingsplan deze strook ook niet is meegenomen. We nemen kennis van de vraagtekens bij indiener over integriteit en de aangenomen suggestie over misleiding van omwonenden. g. In de onderbouwing van het bestemmingsplan Woningbouw Kapelledries fase 2 is in het rapport Ecologische quickscan vermeld dat het plangebied op 'ruime afstand (circa 4 kilometer of meer)' van Natura 2000-gebieden is gelegen. Daar werden vanwege deze afstand effecten uitgesloten. Er is geen meerwaarde om de uitgevoerde onderzoeken voor Kapelledries fase 3 opnieuw te doen of te heroverwegen: de indicatieve afstand sluit (ook bij een aangepaste vermelding van circa 4 kilometer of meer) effecten uit. h. De tekst in de toelichting is correct. Een afstand van ca. 485 meter is binnen een cirkel van 2 kilometer van de geitenhouderij. i. Wij beschouwen de ontwikkeling van 61 woningen als een kleinschalige ontwikkeling in het kader van de beoordeling aan gezondheidsaspecten en zoals bedoeld in het afwegingskader voor nieuwe functies

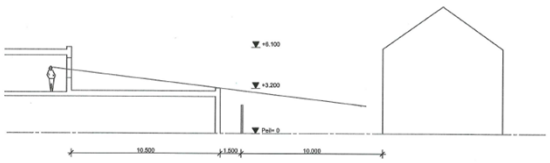
geitenhouderij. Indiener vraagt dit te onderbouwen. k. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd op basis van verkeersgegevens van 2019 en 2021. Deze gegevens zijn niet meer actueel, onder andere vanwege de afsluiting van Runderbochten.	binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Daarbij merken wij op dat het gemiddelde huishouden in Bergeijk bestaat uit 2,3 personen, waarbij de landelijke trend is dat dit daalt. Dat zou leiden tot circa 140 bewoners. Bij ontwikkelingen rondom geitenhouderijen houden we rekening met de doelgroep. Voorzieningen gericht op grote groepen meer kwetsbare mensen, zoals bijvoorbeeld een verzorgingstehuis, een school of kinderopvang, hebben daarbij bijzondere aandacht en worden in principe niet gerealiseerd. 'Senioren' zijn niet per meer kwetsbaar. j. In de Monitor gezonde leefomgeving 2022 van de GGD (GGD Kompas) zijn gegevens opgenomen over onder andere bezorgdheid van inwoners over gezondheid in relatie tot veehouderijen. Op de Weebosch is geen melding gemaakt van bezorgdheid:  Voor de hele gemeente Bergeijk geeft 10-15% van de mensen die in de buurt wonen van een veehouderij aan zich zorgen over de gezondheid te maken. k. De in het akoestisch rapport vermelde en opgenomen telgegevens van de gemeente dateren uit 2021. Deze telgegevens zijn in het rapport enkel gebruikt om het percentage licht-, middel- en zwaarverkeer te bepalen. Voor de berekeningen is uitgegaan van de aanmerkelijk hogere etmaalgegevens uit het provinciale verkeersmodel BBMA, versie 2022. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
17. Zienswijze Hoewel het toewijzen van de eventuele toekomstige woningen niet in het bestemmingsplan geregeld wordt, is indiener van mening dat het wel zaak is dat door de Gemeente voorafgaand aan een vaststelling van het bestemmingsplan een standpunt inneemt op de mogelijkheden van de Huisvestingswet. Draagvlak voor de ontwikkeling kan worden vergroot doorwoningen toe te wijzen aan mensen met een economische, maatschappelijke of sociale binding. Zonder standpunt zullen niet zozeer mensen met een	17. Standpunt De wijze waarop woningen worden toegewezen is geen onderdeel dat in een bestemmingsplan wordt geregeld. Gemeenten kunnen via de Huisvestingswet voorrang geven aan eigen inwoners voor het kopen of huren van een huis. Ook kunnen gemeenten voorrang geven aan bepaalde (cruciale) beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten. Verder wordt het mogelijk om regels over woonruimteverdeling uit te breiden naar sociale

binding de woningen gaan bezetten, maar mensen (van buiten de gemeente) met het meeste geld of een hogere urgentie. De belangen van niet-bewoners worden dan onbedoeld voorop gesteld.	nieuwbouwkoopwoningen. Wij hebben nog geen besluit genomen of en in hoeverre de gemeente Bergeijk van de mogelijkheden gebruik wil of kan maken. Op 1 februari 2024 heeft de gemeenteraad in een motie het college verzocht in hoeverre verdringing plaatsvindt van woningzoekende met een lokale of maatschappelijke binding op de woningmarkt. Mogelijk dat dit leidt tot een huisvestingsverordening waarin regulering op dit vlak kan worden opgenomen. Hiervan is op dit moment nog geen sprake. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
18.Zienswijze Indiener wenst een harmonieuze ontwikkeling die recht doet aan zowel nieuwe bewoners als de bestaande gemeenschap. Door indiener en andere gedane handreikingen ontvangen nauwelijks reactie. Indiener doet een beroep op de gemeenteraad om zich in te zetten voor belangen van (individuele) bewoners van onze gemeente.	18.Standpunt Onze besluitvorming baseren wij op een brede belangenafweging. Daarin zijn zowel belangen van bestaande bewoners als de nieuwe bewoners 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 handreikingen in de voorbereiding op dit bestemmingsplan zijn allen beoordeeld en er is gemotiveerd waarom handreikingen niet hebben geleid tot aanpassingen. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
Indiener verzoekt alle zienswijzen, reacties, suggesties en bezwaren serieus te nemen.	De gemeenteraad neemt alle ontvangen reacties mee in de besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan.

Indiener 5

1. Zienswijze Indiener heeft bezwaar tegen de bouw van woningen op Weebosch 41. Indiener is van mening dat dit geen bouwplek is maar een adres. Indiener is in de gelegenheid gesteld de zienswijze mondeling nader toe te lichten. Hiervan heeft indiener geen gebruik gemaakt en heeft aangegeven de zienswijze schriftelijk te willen aanvullen. Indiener is in de gelegenheid gesteld binnen een opgegeven termijn schriftelijk aanvullend te reageren. Indiener heeft daarvan geen gebruik gemaakt..	1. Standpunt Met het bestemmingsplan wordt beoogd op het perceel Weebosch 41 woningen te bouwen. In de huidige situatie is één woning toegestaan, met een vaststelling van het bestemmingsplan wordt de bouw van meerdere woningen mogelijk gemaakt. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*

Indiener 6

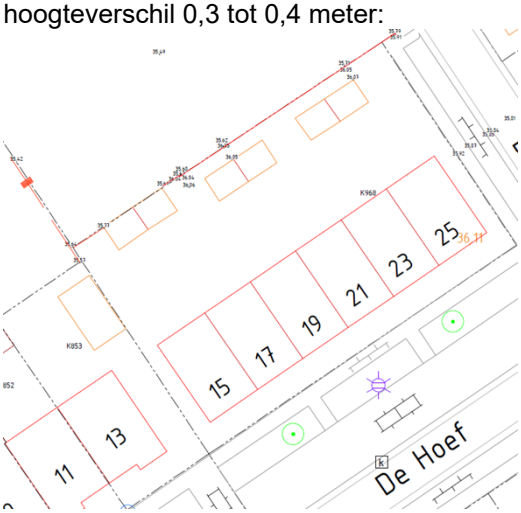
Indiener is van mening dat de te bouwen woningen de kwaliteit van wonen van de aangrenzende percelen op [Straat] aantast en geeft de volgende argumenten:	
1. <u>Zienswijze</u> De privacy en rust van indiener wordt met de bouw van nieuwe woningen tegen de achtertuin aangetast. Omgevingsgeluiden, onder andere door de nieuwe ontsluitingsweg, zullen toenemen. De dakopbouw bij de geplande woningen direct achter perceel van indiener zal inkijk geven in de woning van indiener is voor indiener onaanvaardbaar. Het toelaten van een dakopbouw is in strijd met informatie die door ambtenaar [Naam] gegeven is tijdens de informatieavond, waarbij indiener stelt dat de opbouw middels kap mogelijk gemaakt zou worden zodat geen directe inkijk in huis en tuin van indiener mogelijk zou zijn. Verder stelt indiener dat toegezegd is dat bouwer (zoveel als mogelijk) rekening houdt met de privacy van omwonenden. Indiener geeft aan graag over de plaatsing van ramen in gesprek te gaan. Een maximale bouwhoogte van 3,5 meter zou op deze locatie beter passen.	1. <u>Standpunt</u> Het ontwerpbestemmingsplan laat ter hoogte van het perceel van indiener de bouw van woningen in maximaal twee bouwlagen toe. Beoogd is de bouw van patiowoningen met een optie om aan de straatzijde (nieuwe ontsluitingsweg) een aanvullende dakopbouw te plaatsen. Op basis van de omgevingsdialoog en in het kader van de inspraak is de ontwikkelaar van deze woningen verzocht om zoveel als mogelijk rekening te houden met de privacy van omwonenden. Deze heeft aangegeven dat plaatsing van ramen in de achtergevel van de opbouw niet vermeden kunnen worden. Dat heeft te maken met de indeelbaarheid en bruikbaarheid van de ruimte op de verdieping. Daarnaast heeft hij schematisch weergegeven in hoeverre sprake is van inkijk in de achtertuinen van de achterliggende woningen:  Daarnaast heeft hij aangegeven dat hij in principe bereid is de dakrand van de uitbouw op te hogen tot 3,5 meter, waardoor direct zicht in de achtertuin verder wordt beperkt. Zoals indiener in de eerder ingediende inspraakreactie aangaf, wordt de optie voor de opbouw niet in de vorm van een kap opgenomen. Dit is door genoemde ambtenaar in het kader van de omgevingsdialoog met indiener ook zo besproken. De concept-ontwerpen voor deze woningen werden aan indiener in dat kader toegestuurd. 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. Met meer directe buren is het onoverkomelijk dat dit ook meer geluid tot gevolg heeft. We gaan echter uit van normale levendigheid die voorkomt uit een woonbestemming en die in een woonwijk past. De plaatsing van ramen wordt tenslotte niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het voeren van een gesprek hierover met de ontwikkelaar/bouwer is altijd mogelijk. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*

2. Zienswijze Indiener pleit ervoor om de toe te laten woningen op het perceel Weebosch 45 tot één laag, zonder kap toe te laten vanwege aantasting van de privacy en mogelijk vermindering van de bezonning. Daarbij geeft indiener, weliswaar geen direct aanwonende, te kennen niet door de initiatiefnemer betrokken te zijn in de omgevingsdialoog.	2. Standpunt Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy, op het standpunt dat een woning in een laag met kap ruimtelijk inpasbaar is. De direct omwonenden die in de omgevingsdialoog voor dit plandeel zijn betrokken hebben eveneens zorgen geuit over de aantasting van privacy. Hoewel wij het jammer vinden dat indiener niet direct is betrokken in de omgevingsdialoog, is het privacy-aspect daarin ingebracht. Gezien de ligging van de woning van indiener ten zuidoosten van de toe te laten woningen op perceel Weebosch 45, is geen onevenredige vermindering van bezonning te verwachten. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat de nieuwe bebouwing op bezonning van de woning van indiener geen effect heeft. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
3. Zienswijze Indiener eist en verwacht dat er een goede scheiding gefaciliteerd wordt tussen het huidige private achterpad zodat toekomstige bewoners hiervan geen gebruik kunnen maken. Daarnaast moet schade, ontstaan door bouwactiviteiten, worden hersteld.	3. Standpunt. Met dit nieuwe bestemmingsplan wijzigen eigendomssituaties buiten dit plan niet. Dit wil zeggen dat de bestaande eigendommen en afspraken over het gebruik daarvan niet wijzigingen. Bewoners van de nieuwe woningen, maar ook de bouwer van deze woningen, kunnen op geen enkele wijze inbreuk op deze afspraken maken. Het is niet mogelijk om met een bestemmingsplan verplichtingen over 'goede afscheidingen' vast te leggen. Een bestemmingsplan kan dit alleen mogelijk maken. De bouwer van de patiowoningen is verzocht met u contact op te nemen om mogelijk afspraken te maken. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
4. Zienswijze Indiener is van mening dat de nieuwe ontsluitingsweg erg kort op de bestaande ontsluitingsweg ligt. Daarnaast verwacht indiener dat door de bochtige weg bewoners de tweede ontsluiting minder zal worden gebruikt. Dat zou leiden tot toename van een verkeersdrukte in straat van indiener met mogelijke effecten op de verkeersveiligheid.	4. Standpunt De afstand van de bestaande en de nieuwe ontsluitingsweg bedraagt circa 65 meter. Bij gelijkwaardige kruisingen in een 30-km zone is dit geen ongebruikelijke afstand en wordt algemeen als veilig beschouwd. Daarnaast wordt de bestaande straat Weebosch opnieuw ingericht (rekening houdend met het 30-km-regime) en worden beide aansluitingen conform de richtlijnen uitgevoerd. Een toename van verkeer in de straat van indiener zal naar verwachting zeker plaatsvinden: het aantal inwoners van de wijk neemt immers toe die inderdaad niet allemaal alleen gebruik zullen maken van de nieuwe ontsluitingsweg. De

	verwachting is dat de toename van verkeer een omvang heeft van ca. 460 motorvoertuigen per etmaal op de Weebosch (bijlage 6 bij de toelichting op het bestemmingsplan). De straten in de wijk Kapelledries zijn in de Gemeentelijke Visie mobiliteit 2023-2026 aangeduid als 'erftoegangsweg type 2', de laagste categorie. Voor dit soort wegen binnen de bebouwde kom wordt een verkeersintensiteit per etmaal tot 4.000 acceptabel geacht. Het aantal bestaande woningen in de wijk is vergelijkbaar met de uitbreiding en zal eveneens circa 460 motorvoertuigbewegingen genereren. Samen is dit nog ruim onder het maximum toelaatbaar geachte aantal verkeerbewegingen. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
5. <u>Zienswijze</u> Indiener wijst op een passage in het uitgevoerde akoestisch rapport, waarin is vermeld dat de nieuwe ontsluitingsweg is gepland op perceel Weebosch 41 maar dat de ligging op dat perceel nog niet bekend is. Indiener wil graag weten welke andere opties er gesuggereerd worden voor ligging of dit perceel en vraagt of er meerdere opties zijn onderzocht op andere percelen en wat hiervan de resultaten zijn.	5. <u>Standpunt</u> Ten tijde van opstelling van het akoestisch rapport was het definitieve civieltechnisch ontwerp voor de openbare ruimte in het plan nog niet beschikbaar. Daarmee stond ook de exacte ligging van de rijbaan nog niet vast. De 'opties' hebben dus vooral betrekking op deze exacte ligging, waarbij het stedenbouwkundig plan het kader vormt. De locatie van de tweede ontsluiting, als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is beschikbaar in het kader van de ontwikkeling van de wijk en leidt tot een goede en veilige ontsluitingsstructuur. Andere locaties waren niet direct beschikbaar en met het beschikbaar komen van deze locatie ook niet noodzakelijk. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
6. <u>Zienswijze</u> Indiener maakt zich zorgen over de waardeontwikkeling van de woning en zal als de voorgetelde hoogbouw wordt uitgevoerd een beroep doen op een planschadevergoeding.	6. <u>Standpunt</u> Indiener kan na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een beroep doen op een tegemoetkoming in de vast te stellen schade. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
7. <u>Zienswijze</u> Indiener is teleurgesteld in de mate van transparantie en participatie. Herhaalde malen is ingebracht dat een dakopbouw met ramen hinderlijk zijn. Toezeggingen hierin worden niet nagekomen. Indiener roept op om het bestemmingsplan te heroverwegen en aan te passen.	7. <u>Standpunt</u> In vorige standpunten op de zienswijzen van indiener is op deze aspecten ingegaan, waarnaar wij kortheidshalve verwijzen.

Indiener 7

1 <u>Zienswijze</u> Indiener is van mening dat te veel woningen direct grenzen aan de achtertuin van indiener. Daarenboven pleit indiener voor het realiseren	1. <u>Standpunt</u> We begrijpen de zorg en het pleidooi van indiener over/voor het aantal woningen tegen de achtertuin. We zijn echter ook van mening dat onze keuze voor centralisatie van

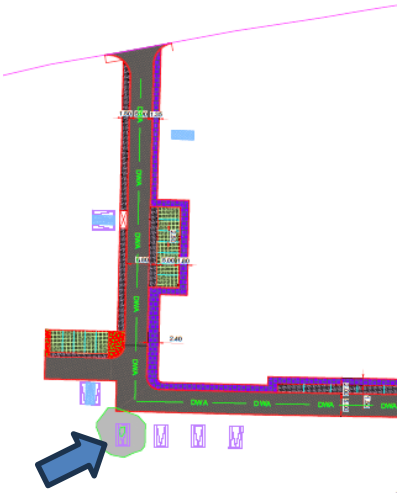
van ruimere overgangszone tussen de bestaande en de nieuwe huizen.	groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterbergende voorziening in het 'hart' van de nieuwe wijk ruimtelijk de beste oplossing is. Dat heeft als consequentie dat het woningbouwprogramma naar de rand van het plangebied verschuift en dit heeft (mede op basis van verkavelingsmogelijkheden en de daarbij horende woningbouwsegmenten) geleidt de nu voorliggende verdeling van woningbouwaantallen binnen het plangebied. Tenslotte beogen we bij uitbreidingsplannen om een vorm van aansluiting te zoeken bij de nieuwe grens tussen 'bebouwde komt' en het 'buitengebied'. In de praktijk resulteert dit dan over het algemeen in wat hogere dichtheden tegen de bebouwde kom en wat lagere dichtheden aan de buitenranden. Wij stellen ons daarnaast op het standpunt dat woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
2. <u>Zienswijze</u> Indiener wijst op een bestaand hoogteverschil van ruim 40 centimeter tussen de te bebouwen locatie en het perceel van indiener. Het verbaast indiener dat er nog geen keuze is gemaakt hoe dit hoogteverschil wordt opgelost. Het hoogteverschil zou kunnen betekenen dat een effectieve hoogte van 1,5 meter resteert en ontstaat vrij uitzicht over de achtertuin van indiener.	2.<u>Standpunt</u> In het plangebied is ter hoogte van de achtertuinen van de woningen De Hoef 15 tot en met 25 (oneven) sprake van een hoogteverschil tussen het aangelegde woonpeil en het bestaande maaiveld (plangebied). Op basis van inmeting bedraagt het betreffende hoogteverschil 0,3 tot 0,4 meter:  Dit hoogteverschil zal over de afstand tussen achtertuin van indiener en de achterste perceelsgrens van de woningen De Hoef 15 tot en met 25 (oneven) worden opgelost. Dat betekent concreet dat bij het bouwrijp maken van het gebied het peil van de achtertuinen van de nieuwe woningen zal aansluiten op het peil van de achtertuin van indiener. Deze afstand om dit hoogteverschil te kunnen overbruggen bedraagt circa 53 meter en is daarvoor voldoende.

	Conclusie: de zienswijze is ongegrond.
3. Zienswijze Indiener ziet zich genoodzaakt te moeten investeren een nieuwe gesloten erfafscheiding te plaatsen die voldoende privacy biedt en geluidsoverlast zoveel als mogelijk tegen gaat. Deze noodzaak ontstaat omdat in de huidige opzet achtertuin van indiener aan twee zijden aan brandgangen komt te liggen. Laagbouwwoningen met een tuin grenzend aan de erfgrens van indiener zonder brandgangen hebben de voorkeur van indiener.	3. Standpunt 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. Ook de toe te laten goot- en bouwhoogten (3,5 meter respectievelijk 8,5 meter voor de woningen ten zuidwesten van achtertuin van indiener, 6 meter respectievelijk 11 meter voor de woningen ten zuidoosten van achtertuin van indiener) zijn regulier acceptabele hoogten in een woonwijk. Dit sluit ook prima aan op de toegelaten goot- en bouwhoogte voor de woning van indiener, 6 meter respectieve 11 meter. Het plaatsen van erfafscheidingen gebeurt in principe door de eigenaren zelf en deze kunnen over het algemeen tot een hoogte van 2 meter in achtererfgebieden vergunningsvrij worden gerealiseerd. De gemeente zal de bouwers van de nieuwe woningen om over te plaatsen erfafscheidingen met indiener in overleg te gaan. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*

Indiener 8

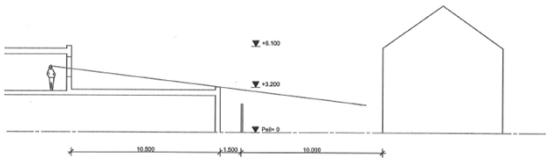
Indiener verwijst naar eerdere plannen van een jaar geleden waarin sprake was van een opzet met een tweede wijkontsluiting via Weebosch 21 met minder woningen. De originele presentatie van 30-11-2022 is op de site van de gemeente niet meer te zien en is inmiddels aangepast naar het nieuwe plan.	Het plan zoals dat werd gepresenteerd op 30 november 2022 is nog steeds beschikbaar op de website: https://cuatro.sim-cdn.nl/bergeijk/uploads/2022-11-30-presentatie-informatieavond-kapelledries-3.pdf Het toen gepresenteerde plan kende al een ontsluiting via Weebosch 41.
1. Zienswijze. Het ontwerpbestemmingsplan opgenomen plan wijkt af van het plan wat eerder kenbaar is gemaakt: de wijkontsluiting is volledig aangepast en omwonenden, waaronder indiener, en Stichting de Weebosch zijn hier niet over geïnformeerd. Indiener heeft in 2023 een stuk achtertuin bijgekocht en had dit nooit gedaan als hij op de hoogte was geweest van de plannen. Door het nieuwe plan gaat de privacy geheel verloren. Indiener zal koker. De ontsluiting van de gehele buurt komt nu ter hoogte van Weebosch 41 wat veel overlast zal geven. Indiener voelt zich beperkt in de inrichting van de tuin en ziet zich genoodzaakt te investeren in een omheining. Indiener vindt de communicatie vanuit de gemeente Bergeijk gebrekkig.	1. Standpunt. Het op 2 oktober 2023 gepresenteerde plan is, met uitzondering van een invulling van het perceel Weebosch 45, nagenoeg hetzelfde plan als werd gepresenteerd op 30 november 2022 en de locatie van de tweede wijkontsluiting is niet gewijzigd. Ook de beoogde tweede ontsluiting was op 30 november 2022 al op de locatie Weebosch 41 voorzien. Stichting de Weebosch was op 30 november 2022 ook vertegenwoordigd op deze informatieavond. Tuin van indiener zal met het plan niet gaan grenzen aan openbare ruimte, maar grenzen aan een woonperceel zoals in de bestaande situatie. Wel wordt het mogelijk gemaakt een extra woning te bouwen op het aangelegen woonperceel. 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. Met meer directe buren is het onoverkomelijk dat dit meer geluid tot gevolg heeft. We gaan echter uit van normale levendigheid die voorkomt uit een woonbestemming en die in een woonwijk past. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
2. <u>Zienswijze</u> Indiener is van mening dat het belang van de eigenaar van Weebosch 45, die vanwege de nieuwe doorgang een aantal bouwkavels mag bouwen, boven het belang van omwonenden wordt gesteld. Indiener wil graag in gesprek over de sinds vorig jaar aangebrachte wijzigingen in het plan.	2. <u>Standpunt</u> Met indiener is een gesprek gevoerd op 26 oktober 2023, waarin indiener de gelijkluidende inspraakreactie heeft toegelicht. Het realiseren van een tweede wijkontsluiting is noodzakelijk om de bereikbaarheid van de wijk te waarborgen. De locatie van deze ontsluiting is gelegen op het perceel Weebosch 41 en dit leidt tot een goede en veilige ontsluitingsstructuur. Meewerken aan de twee woningen in het bestemmingsplan op het perceel Weebosch 45 leidt tot (ruimtelijk bezien) betere situatie, doordat ook deze zijde van de nieuwe straat woningen op de straat worden georiënteerd. Een nieuw gesprek zal op basis van de ingebrachte zienswijze, die in grote lijnen dezelfde argumenten bevat als de eerder ingebrachte inspraakreactie, niet leiden tot de door indiener gewenste wezenlijke aanpassing van het plan. De gemeente kan wel een gesprek met de ontwikkelende/bouwende partij van de geplande woningen op het perceel Weebosch 45 en indiener initiëren. In dit gesprek kunnen tussen indiener en de ontwikkelende/bouwende partij mogelijk afspraken worden gemaakt over te treffen maatregelen om de door indiener gevreesde knelpunten te verzachten. Wij hebben bij het innemen van een standpunt op de zienswijzen alle belangen integraal gewogen. Daarbij is het zeker zo dat sommige belangen door ons zwaarwegender worden geacht. Een individueel financieel belang wat indiener aanneemt, is daarbij zeker niet bepalend. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
3. Zienswijze Indiener constateert dat sedert de aankoop van zijn woonperceel circa 19 jaar geleden sprake is van een groot verlies aan biodiversiteit in zijn woonomgeving. Met de bouw van fase 2 van Kapelledries en door het verlenen van vergunning aan diverse particuliere projecten is de biodiversiteit om zeep geholpen, terwijl er diverse rode-lijst-soorten zijn aangetroffen (waarbij indiener zich afvraagt of er überhaupt	3. Standpunt In de vorm van twee quickscans (bijlagen 4 en 5 bij de toelichting op 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. Dat neemt niet weg dat met de ontwikkeling van de wijk Kapelledries indiener verandering en

onderzoek naar rode-lijst-soorten is gedaan). Met de verdere doorontwikkeling van de wijk met een derde fase zullen opnieuw bomen worden verwijderd met weer een verlies aan biodiversiteit.	'verstening' van zijn directe woonomgeving kan/zal ervaren. Deels hangt dit samen met de in de structuurvisies vastgelegde verdere uitbreiding van de wijk, deels hoe (bestaande en nieuwe) inwoners omgaan met de inrichting van tuinen. In het plangebied komen geen bomen en beplantingen voor die op basis van gemeentelijk beleid zijn beschermd. Naar aanleiding van de inspraakreactie is onderzocht of een boomgroep op het terrein van Weebosch 41 inpasbaar is in de plannen. Na inmeting blijkt dit niet mogelijk.  *Figuur 2 Locatie boomgroep op geplande inrit* Daarnaast is beoordeeld of verplaatsing van (delen van) deze boomgroep binnen het plangebied haalbaar danwel effectief is. De boomgroep is in een redelijke conditie. Het betreffen met name Groene beuken (Fagus sylvatica 8 stuks) en een Grove den (Pinus sylvestris). Dit betreffen soorten, die in het algemeen minder makkelijk verplantbaar zijn. De maatvoering varieert tussen de 10 en de 20 cm en komt derhalve op een gezamenlijk maat van meer dan 80 centimeter. Afgezien van deze zeer zware maat, brengt een verplanting van een dergelijke boomgroep relatief hoge kosten met zich mee. Het risico op een niet-succesvolle verplaatsing is te hoog om hier nader onderzoek naar te doen. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*

Indiener 9

Indiener is van mening dat de te bouwen woningen de kwaliteit van wonen van de	

aangrenzende percelen op [Straat] aantast en geeft de volgende argumenten:	
1. <u>Zienswijze</u> De privacy en rust van indiener wordt met de bouw van nieuwe woningen tegen de achtertuin aangetast. Omgevingsgeluiden, onder andere door de nieuwe ontsluitingsweg, zullen toenemen. De dakopbouw bij de geplande woningen direct achter perceel van indiener zal inkijk geven in de woning van indiener is voor indiener onaanvaardbaar. Het toelaten van een dakopbouw is in strijd met informatie die door ambtenaar [Naam] gegeven is tijdens de informatieavond, waarbij indiener stelt dat de opbouw middels kap mogelijk gemaakt zou worden zodat geen directe inkijk in huis en tuin van indiener mogelijk zou zijn. Verder stelt indiener dat toegezegd is dat bouwer (zoveel als mogelijk) rekening houdt met de privacy van omwonenden. Indiener geeft aan graag over de plaatsing van ramen in gesprek te gaan. Een maximale bouwhoogte van 3,5 meter zou op deze locatie beter passen.	1. <u>Standpunt</u> Het ontwerpbestemmingsplan laat ter hoogte van het perceel van indiener de bouw van woningen in maximaal twee bouwlagen toe. Beoogd is de bouw van patiowoningen met een optie om aan de straatzijde (nieuwe ontsluitingsweg) een aanvullende dakopbouw te plaatsen. Op basis van de omgevingsdialoog en in het kader van de inspraak is de ontwikkelaar van deze woningen verzocht om zoveel als mogelijk rekening te houden met de privacy van omwonenden. Deze heeft aangegeven dat plaatsing van ramen in de achtergevel van de opbouw niet vermeden kunnen worden. Dat heeft te maken met de indeelbaarheid en bruikbaarheid van de ruimte op de verdieping. Daarnaast heeft hij schematisch weergegeven in hoeverre sprake is van inkijk in de achtertuinen van de achterliggende woningen:  Daarnaast heeft hij aangegeven dat hij in principe bereid is de dakrand van de uitbouw op te hogen tot 3,5 meter, waardoor direct zicht in de achtertuin verder wordt beperkt. 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. Met meer directe buren is het onoverkomelijk dat dit ook meer geluid tot gevolg heeft. We gaan echter uit van normale levendigheid die voorkomt uit een woonbestemming en die in een woonwijk past. De plaatsing van ramen wordt tenslotte niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Het voeren van een gesprek hierover met de ontwikkelaar/bouwer is altijd mogelijk. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
2. <u>Zienswijze</u> Indiener pleit ervoor om de toe te laten woningen op het perceel Weebosch 45 tot één laag, zonder kap toe te laten vanwege aantasting van de privacy en mogelijk vermindering van de bezonning.	2. <u>Standpunt</u> Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy, op het standpunt dat een woning in een laag met kap ruimtelijk inpasbaar is. Gezien de ligging van de woning van indiener ten zuidoosten van de toe te laten woningen op perceel Weebosch 45, is geen onevenredige vermindering van bezonning te verwachten. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat de

	nieuwe bebouwing op bezonning van de woning van indiener geen effect heeft. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
3. <u>Zienswijze</u> Indiener eist en verwacht dat er een goede scheiding gefaciliteerd wordt tussen het huidige private achterpad zodat toekomstige bewoners hiervan geen gebruik kunnen maken. Daarnaast moet schade, ontstaan door bouwactiviteiten, worden hersteld.	3. <u>Standpunt</u>. Met dit nieuwe bestemmingsplan wijzigen eigendomssituaties buiten dit plan niet. Dit wil zeggen dat de bestaande eigendommen en afspraken over het gebruik daarvan niet wijzigingen. Bewoners van de nieuwe woningen, maar ook de bouwer van deze woningen, kunnen op geen enkele wijze inbreuk op deze afspraken maken. Het is niet mogelijk om met een bestemmingsplan verplichtingen over 'goede afscheidingen' vast te leggen. Een bestemmingsplan kan dit alleen mogelijk maken. De bouwer van de patiowoningen is verzocht met u contact op te nemen om mogelijk afspraken te maken. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
4. <u>Zienswijze</u> Indiener is van mening dat de nieuwe ontsluitingsweg erg kort op de bestaande ontsluitingsweg ligt. Daarnaast verwacht indiener dat door de bochtige weg bewoners de tweede ontsluiting minder zal worden gebruikt. Dat zou leiden tot toename van een verkeersdrukte in straat van indiener met mogelijke effecten op de verkeersveiligheid.	4. <u>Standpunt</u> De afstand van de bestaande en de nieuwe ontsluitingsweg bedraagt circa 65 meter. Bij gelijkwaardige kruisingen in een 30-km zone is dit geen ongebruikelijke afstand en wordt algemeen als veilig beschouwd. Daarnaast wordt de bestaande straat Weebosch opnieuw ingericht (rekening houdend met het 30-km-regime) en worden beide aansluitingen conform de richtlijnen uitgevoerd. Een toename van verkeer in de straat van indiener zal naar verwachting zeker plaatsvinden: het aantal inwoners van de wijk neemt immers toe die inderdaad niet allemaal alleen gebruik zullen maken van de nieuwe ontsluitingsweg. De verwachting is dat de toename van verkeer een omvang heeft van ca. 460 motorvoertuigen per etmaal op de Weebosch (bijlage 6 bij de toelichting op het bestemmingsplan). De straten in de wijk Kapelledries zijn in de Gemeentelijke Visie mobiliteit 2023-2026 aangeduid als 'erftoegangsweg type 2', de laagste categorie. Voor dit soort wegen binnen de bebouwde kom wordt een verkeersintensiteit per etmaal tot 4.000 acceptabel geacht. Het aantal bestaande woningen in de wijk is vergelijkbaar met de uitbreiding en zal eveneens circa 460 motorvoertuigbewegingen genereren. Samen is dit nog ruim onder het maximum toelaatbaar geachte aantal verkeerbewegingen.

	Conclusie: de zienswijze is ongegrond.
5. <u>Zienswijze</u> Indiener wijst op een passage in het uitgevoerde akoestisch rapport, waarin is vermeld dat de nieuwe ontsluitingsweg is gepland op perceel Weebosch 41 maar dat de ligging op dat perceel nog niet bekend is. Indiener wil graag weten welke andere opties er gesuggereerd worden voor ligging of dit perceel en vraagt of er meerdere opties zijn onderzocht op andere percelen en wat hiervan de resultaten zijn.	5. <u>Standpunt</u> Ten tijde van opstelling van het akoestisch rapport was het definitieve civieltechnisch ontwerp voor de openbare ruimte in het plan nog niet beschikbaar. Daarmee stond ook de exacte ligging van de rijbaan nog niet vast. De 'opties' hebben dus vooral betrekking op deze exacte ligging, waarbij het stedenbouwkundig plan het kader vormt. De locatie van de tweede ontsluiting, als opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is beschikbaar in het kader van de ontwikkeling van de wijk en leidt tot een goede en veilige ontsluitingsstructuur. Andere locaties waren niet direct beschikbaar en met het beschikbaar komen van deze locatie ook niet noodzakelijk. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
6. Zienswijze. Indiener maakt zich zorgen over de waardeontwikkeling van de woning en zal als de voorgetelde hoogbouw wordt uitgevoerd een beroep doen op een planschadevergoeding.	6. Standpunt. Indiener kan na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een beroep doen op een tegemoetkoming in de vast te stellen schade. *Conclusie: de zienswijze is ongegrond.*
7. <u>Zienswijze.</u> Indiener is teleurgesteld in de mate van transparantie en participatie. Herhaalde malen is ingebracht dat een dakopbouw met ramen hinderlijk zijn. Toezeggingen hierin worden niet nagekomen. Indiener roept op om het bestemmingsplan te heroverwegen en aan te passen.	7. <u>Standpunt.</u> In vorige standpunten op de zienswijzen van indiener is op deze aspecten ingegaan, waarnaar wij kortheidshalve verwijzen.
8. <u>Zienswijze</u> Indiener geeft aan als omwonenden niet geïnformeerd te zijn over de te bouwen woningen op het perceel Weebosch 45 in het kader van de omgevingsdialoog. Afgezien van de verplichting is dat naar de mening van indiener tenminste fatsoenlijk.	8. <u>Standpunt</u> De direct omwonenden die in de omgevingsdialoog voor dit plandeel zijn betrokken hebben eveneens zorgen geuit over de aantasting van privacy. Hoewel wij het jammer vinden dat indiener niet direct is betrokken in de omgevingsdialoog, is het privacy-aspect daarin ingebracht.

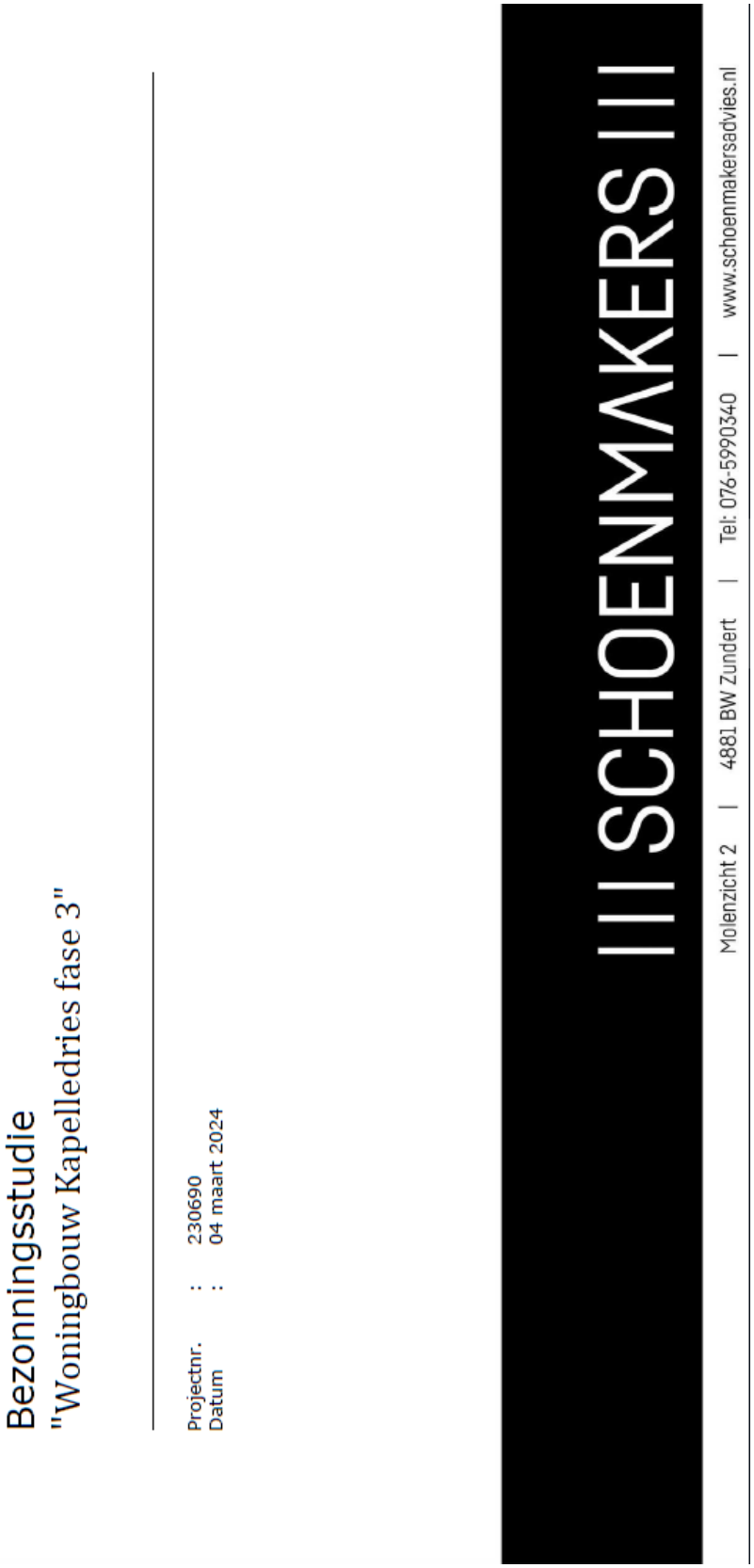
3. Wijzigingen.

Er is aanleiding om in de toelichting op het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen en toevoegingen te doen:

1. In paragraaf 5.7, pagina 41, van de toelichting op het bestemmingsplan wordt het juiste adres van de daarin vermelde pluimveehouderij opgenomen (Weebosch 139).
2. Naar aanleiding van ontvangen zienswijzen is een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage bij deze nota). Deze wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd. In een nieuwe

paragraaf van de toelichting zal het resultaat van deze studie en de daaruit te trekken conclusies worden opgenomen.

Bijlage Bezonningsstudie “Woningbouw Kapelledries fase 3”



Inleiding

In Nederland bestaand geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Er zijn wel normen van TNO: de lichte norm en strenge norm.

De lichte norm
Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

De strenge norm
Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Voor een compleet beeld is het wenselijk de bezonning voor de volgende data te onderzoeken:

1. 22 december: de dag dat de zon het laagststaat;
2. 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
3. 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat,namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
4. 23 september: de dag dat de zon op 'half'staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

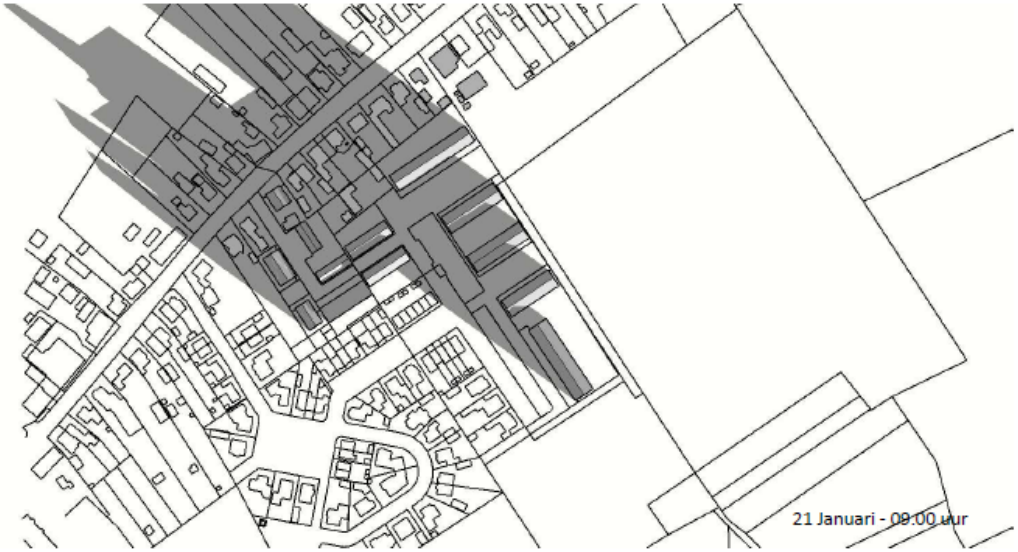
Bij het analyseren van de TNO-normen zijn de volgende data van belang:
1. 21 januari: de eerste dag van de strenge norm.
2. 19 februari: de eerste dag van de lichte norm.
3. 21 oktober: de laatste dag van de lichte norm.
4. 22 november: de laatste dag van de strenge norm.

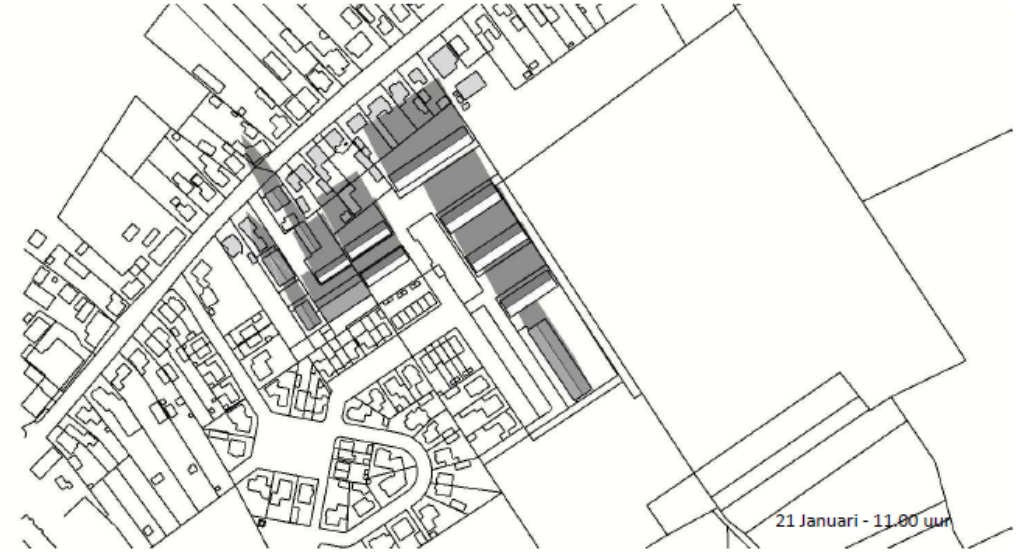
Om een goed beeld te krijgen van de bezonning wordt deze op verschillende tijdstippen gedurende de dag bekeken: 9:00, 11:00, 14:00, 16:00, en 18:00 uur.

De studie is gebaseerd om de nieuwe situatie.

Uit de studie blijkt dat voldaan kan worden aan de lichte als de strenge norm.

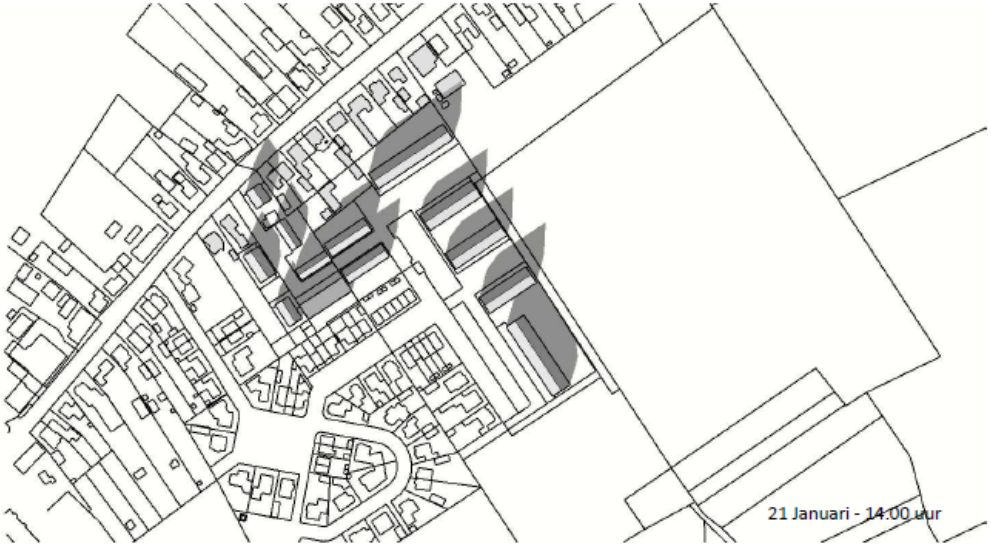
Nieuwe situatie



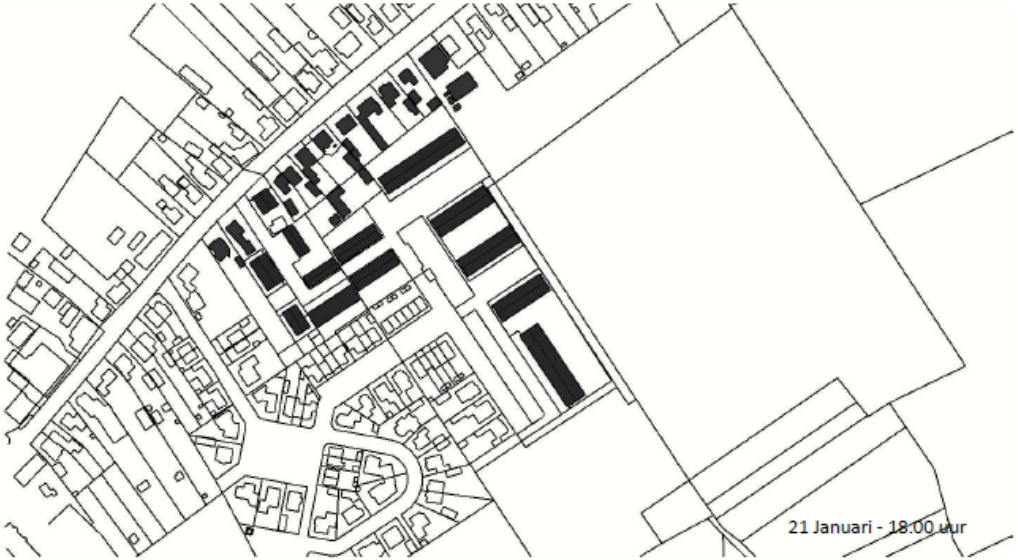


SCHOENMAKERS

Nieuwe situatie



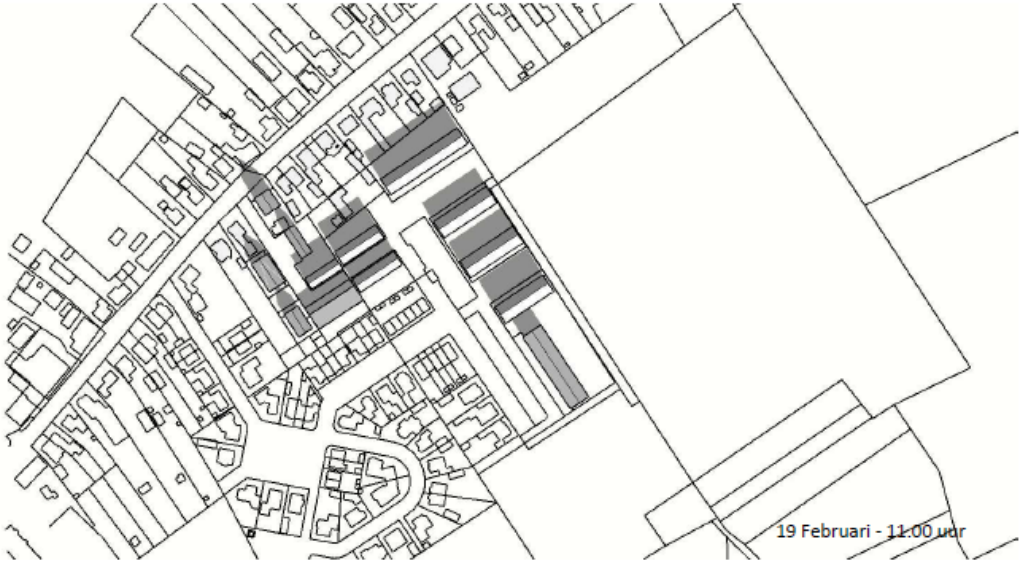
SCHOENMAKERS



Nieuwe situatie

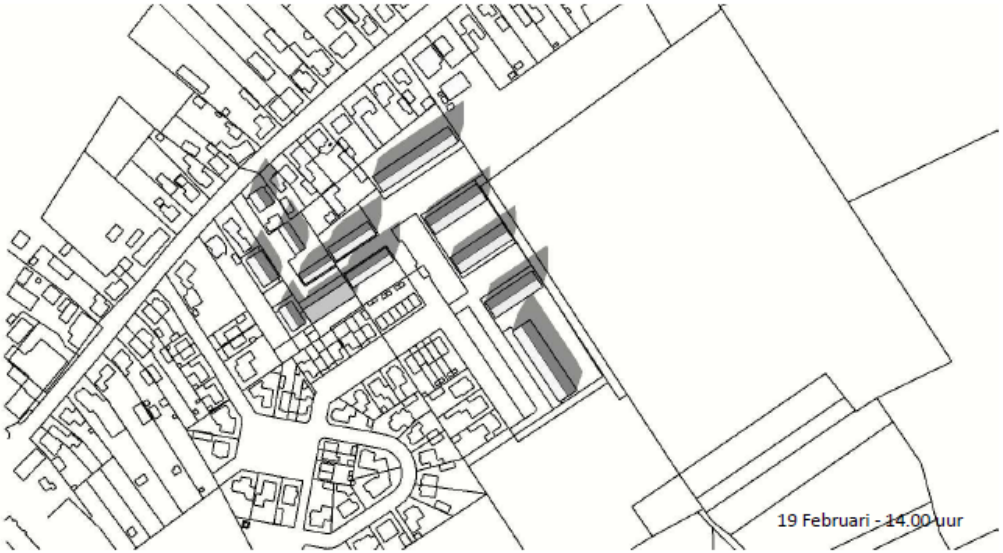
SCHOENMAKERS

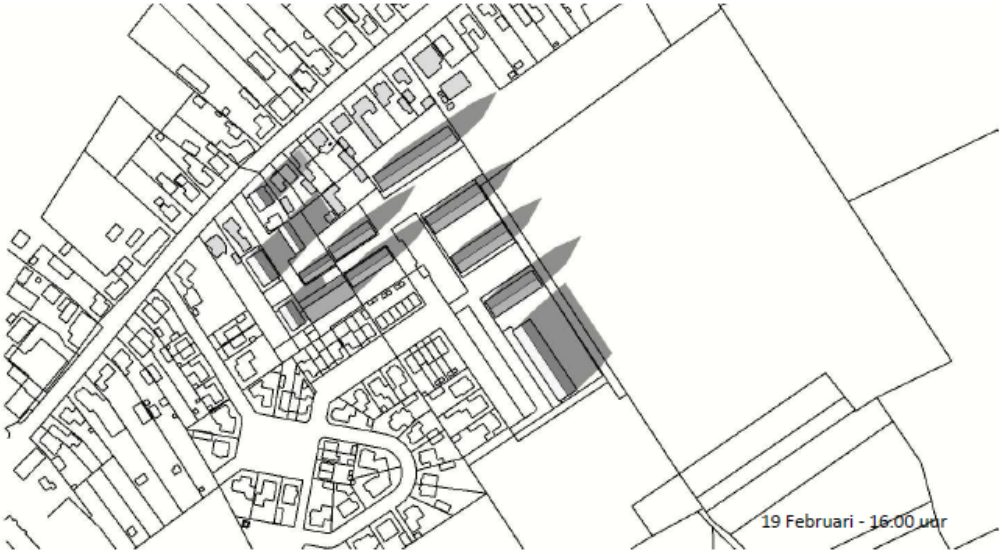
Nieuwe situatie



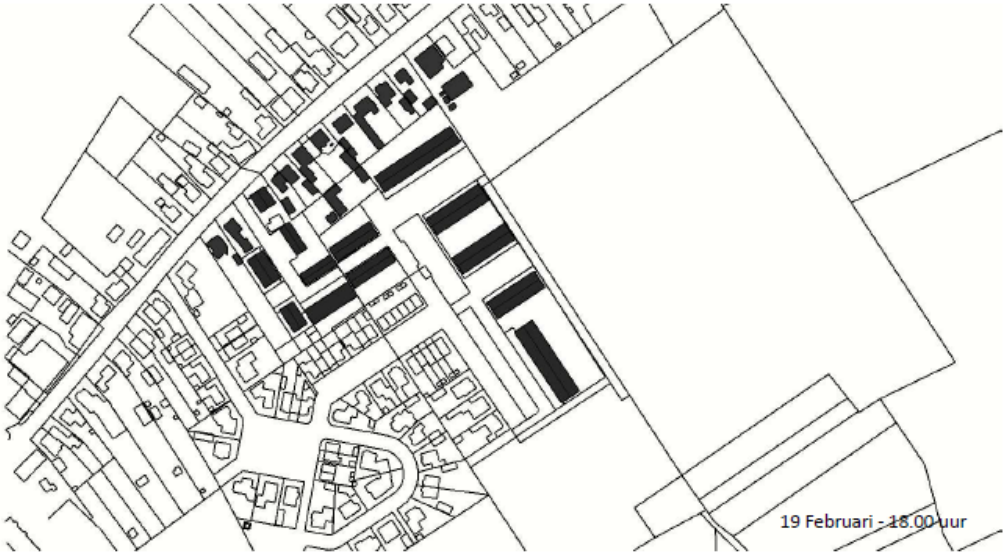
III SCHOENMAKERS III

Nieuwe situatie





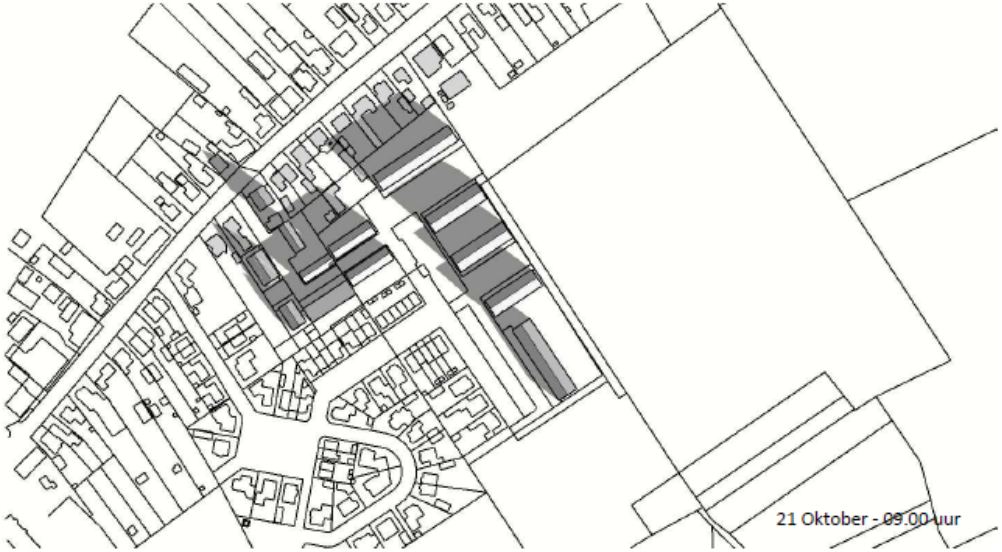
SCHOENMAKERS

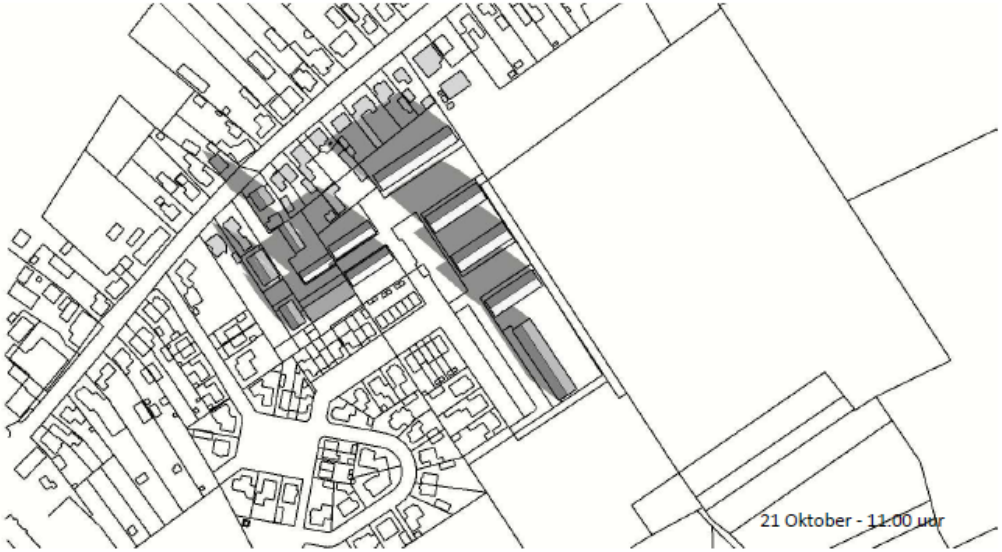


Nieuwe situatie

SCHOENMAKERS

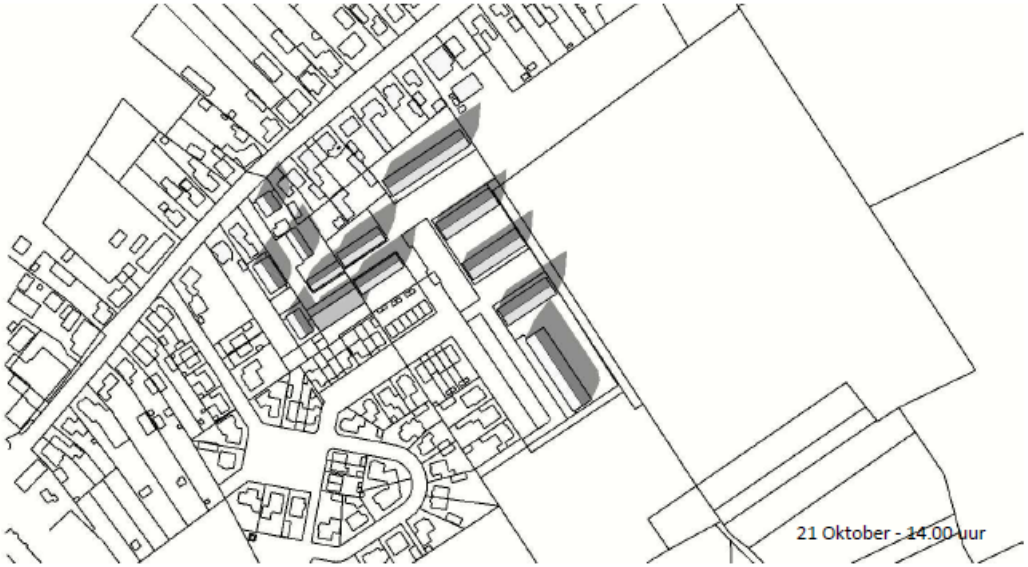
Nieuwe situatie



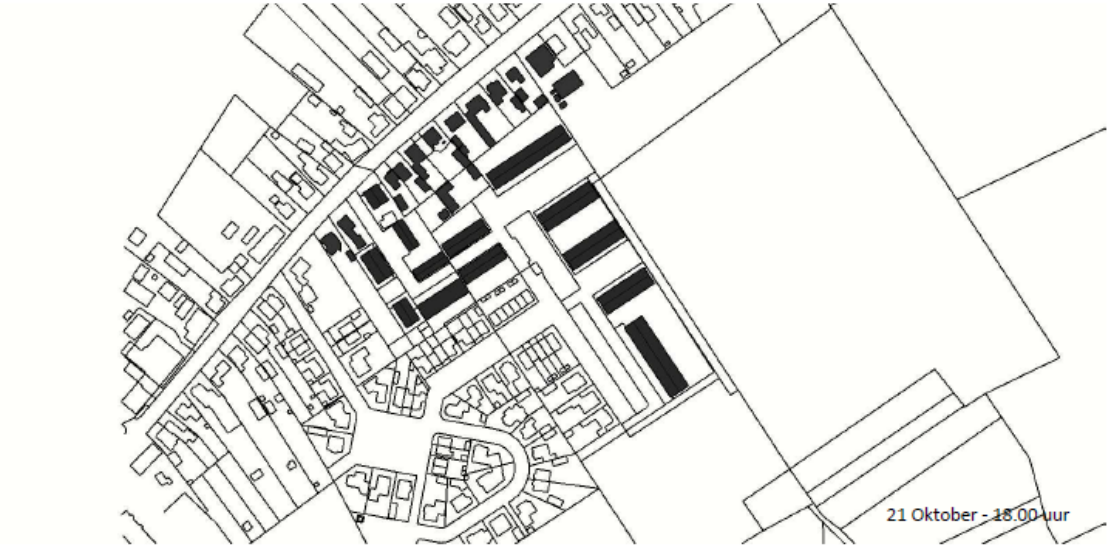


SCHOENMAKERS

Nieuwe situatie



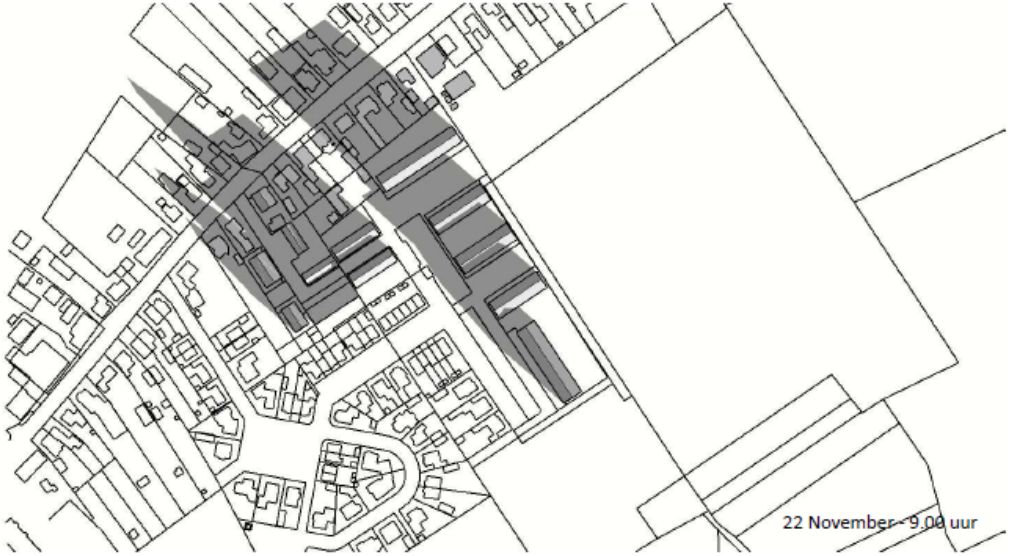
SCHOENMAKERS

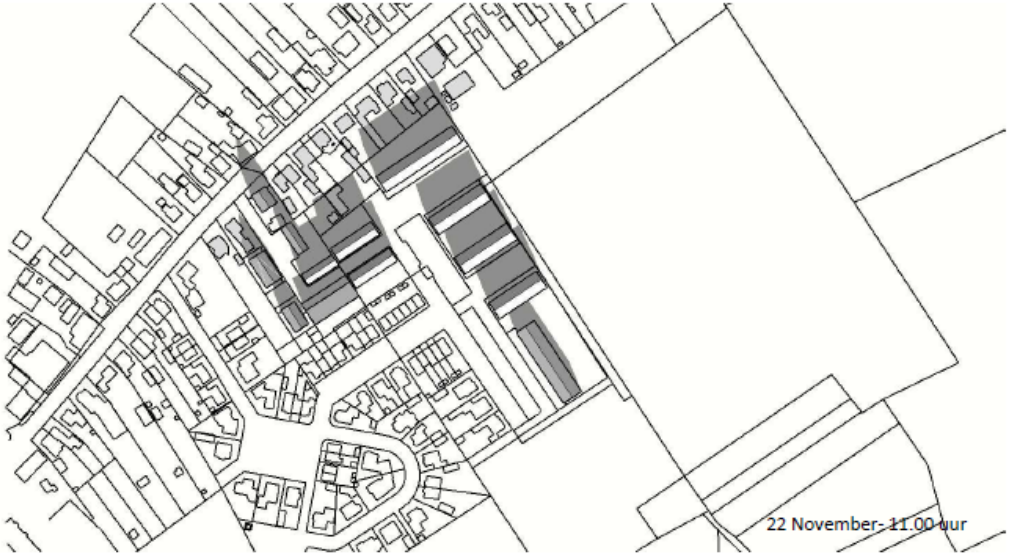


Nieuwe situatie

SCHOENMAKERS

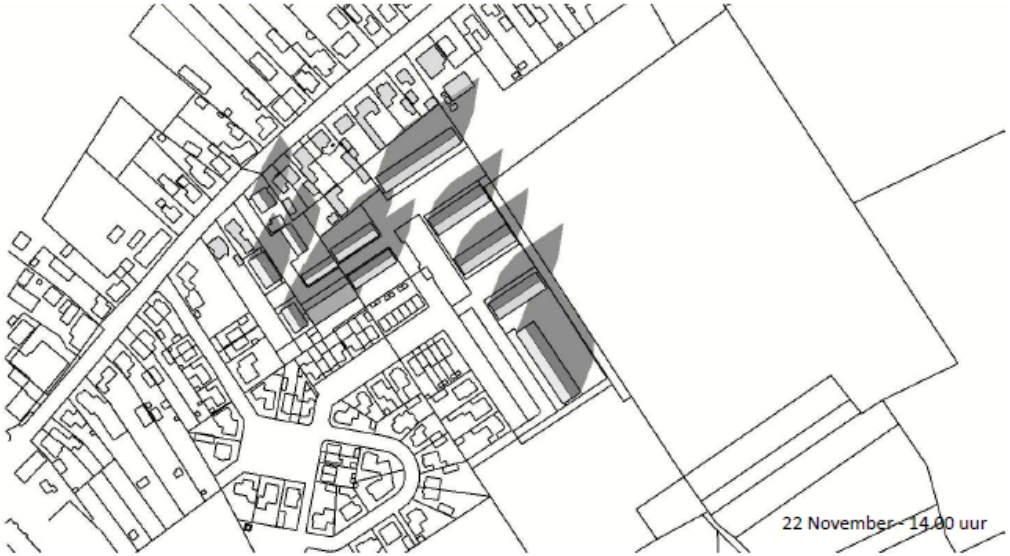
Nieuwe situatie



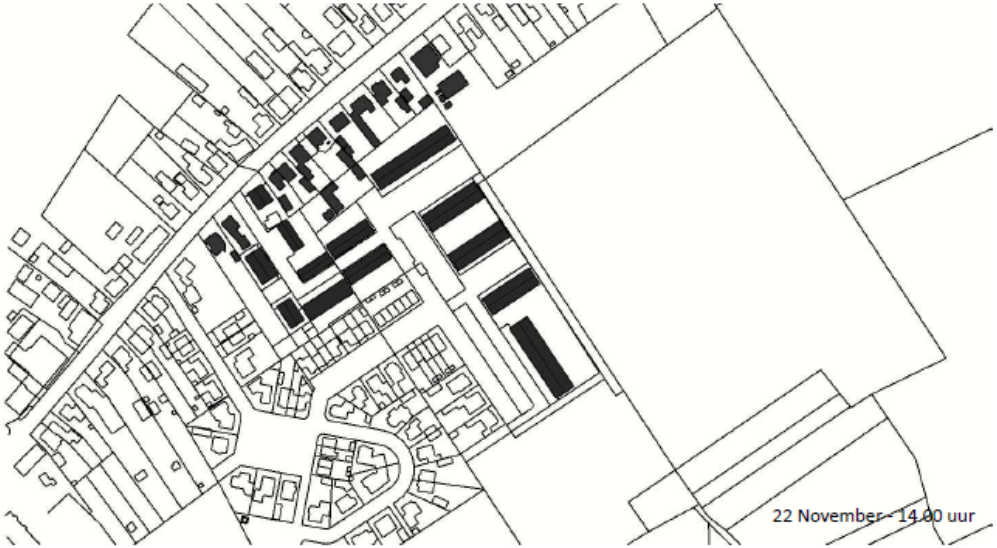


SCHOENMAKERS

Nieuwe situatie



SCHOENMAKERS



Nieuwe situatie

SCHOENMAKERS