Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e, Oude Veghelsedijk Vorstenbosch

In verband met de AVG zijn de NAW gegevens van indieners van zienswijzen in deze Nota geanonimiseerd

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Zienswijzefase
Op 23 december 2025 hebben burgemeesters en wethouders van de gemeente Bernheze bekend gemaakt dat het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e, Oude Veghelsedijk Vorstenbosch' (planidentificatie NL.IMRO.1721.TAM22e-OW01) gedurende zes weken ter inzage komt te liggen. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vervolgens van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerp TAM-omgevingsplan toegezonden aan Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Van deze overlegpartners ontvingen wij binnen deze termijn geen reactie.

Alle stukken konden gedurende deze periode op afspraak worden ingezien op het gemeentehuis, **evenals** digitaal op www.omgevingswet.overheid.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen genoemde termijn heeft een ieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan.

Inloopavond
Op 4 december 2024 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Circa 70 personen hebben van deze avond gebruik gemaakt om informatie te vergaren en vragen te stellen. Schriftelijk gestelde vragen op deze avond zijn separaat beantwoord en maken geen onderdeel uit van deze nota.

Zienswijzen
De gemeente heeft gedurende de inzagetermijn 7 zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen
De ontvangen zienswijzen zijn tijdens de inzagetermijn ingediend en voldoen aan de indieningsvereisten. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk en worden in de besluitvorming betrokken.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Zienswijzen	d.d.	ingekomen	Kenmerk
Zienswijze 1	8 januari 2026	13 januari 2026	D2026-00000801
Zienswijze 2	19 januari 2026	19 januari 2026	D2026-00000933
Zienswijze 3	20 januari 2026	20 januari 2026	D2026-00001038
Zienswijze 4	31 januari 2026	31 januari 2026	D2026-00002078
Zienswijze 5	3 februari 2026	3 februari 2026	D2026-00002310
Zienswijze 6	4 februari 2026	4 februari 2026	D2026-00002391
Zienswijze 7	4 februari 2026	4 februari 2026	D2026-00002607

De zienswijzen hebben betrekking op het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e, Oude Veghelsedijk Vorstenbosch'.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de beantwoording is aangegeven of er gevolgen voor het vast te stellen TAM-omgevingsplan zijn. De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het TAM-omgevingsplan.

Zienswijze 1 – d.d. 8 januari 2026, binnengekomen 13 januari 2026 - RXM D2026-00000801

Samenvatting
Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Reclamant geeft aan dat het plan negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van reclamant door de toename van verkeer en aantasting van het landschap
2. Er is onvoldoende rekening gehouden met het belangen van omwonenden, waaronder het belang van reclamant.
3. De onderbouwing is volgens reclamant onvoldoende, met name de ruimtelijke inpassing.
4. Het plan laat geen ondergrondse container zien volgens reclamant en vraagt zich af waar de bewoners het afval deponeren.

Reactie

1. Door de ontwikkeling van het plan is er sprake van een toename van verkeersbewegingen. echter valt dit ruim binnen de richtlijnen. Bij het aanhouden van de maximale norm van 8 verplaatsingen per huishouden per dag, betekent dit voor het gehele plan 248 verkeersbewegingen. Deze worden door de ontsluitingsmogelijkheden verplaatst over de Dorpsrand en Oude Veghelsedijk. Een erftoegangsweg (zoals voornoemde wegen) kunnen volgens de richtlijnen 4000 verkeersbewegingen per dag verwerken. Deze minimale toename past daarin, daarmee is er geen sprake van een onevenredige toename van verkeer.
2. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waar er woningen worden toegevoegd zal er altijd een toename zijn van verkeer. In de huidige situatie heeft de straat Dorpsrand een bijzondere positie waardoor er alleen verkeer van aanwonenden zal zijn. Meestal is er in een woonwijk ook verkeer van aanliggende straten. In die bijzondere situatie komt een eind wanneer er een buurtje met 31 woningen gebouwd wordt op het terrein van de kwekerij. Van die 31 woningen zal ongeveer de helft ontsloten worden via een parkeerkoffer die aansluit op de Dorpsrand. De nieuwe situatie, met een kleine uitbreiding van woningen, is niet buitenproportioneel.
3. Reclamant geeft niet aan om welke specifieke belangen het gaat. Wij hebben alle belangen meegewogen, welke zijn onderbouwd in de toelichting van het TAM-omgevingsplan.
   Per abuis is het document ‘Analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ niet opgenomen als bijlage bij de toelichting. Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan wordt de analyse opgenomen als bijlage bij de toelichting. In deze bijlage staat een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing.
4. Deze woningen krijgen kliko’s. Ondergrondse containers worden alleen gebruikt bij grote appartementencomplexen.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. De ‘analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Zienswijze 2 – d.d. 19 januari 2026, binnengekomen 19 januari 2026 - RXM D2026-00000933

Samenvatting
Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Er wordt in de planstukken gesproken over ‘doorkijken’ en toekomstige groeninpassing, echter ontbreekt een concreet en juridisch geborgd groenplan volgens reclamant. Zonder vastgelegde groenstructuur, hoogtes en positionering kan volgens reclamant niet worden vastgesteld dat het verlies aan uitzicht en ruimtelijke kwaliteit voldoende wordt gecompenseerd.
2. Het voorliggend plan wijkt af van het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan voor de Dorpsrand. De voorziene bebouwing, waaronder een relatief hoge bebouwingsdichtheid, rug-aan-rugwoningen en een ontsluitingsstraat die uitkomt tegenover Dorpsrand 36, leidt tot een verstening en verharding van de dorpsrand. Hierdoor gaat het huidige open en groene aanzicht grotendeels verloren en wordt de overgang volgens reclamant tussen dorp en buitengebied abrupt en stedelijk van karakter.
   In de planstukken ontbreekt een overtuigende onderbouwing waaruit blijkt dat deze invulling verenigbaar is met de uitgangspunten uit het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de dorpsrand. Daarmee is volgens reclamant onvoldoende gemotiveerd dat het plan recht doet aan het beoogde aanzicht van het dorp en de beschermde ruimtelijke kwaliteit van de Dorpsrand.
3. Reclamant geeft aan dat in meerdere stukken wordt aangegeven dat het groenplan “nog wordt uitgewerkt”. Essentiële mitigerende maatregelen – zoals groenbuffers, haaghoogtes en boomstructuren – zijn daarmee onzeker volgens reclamant.
   Het vaststellen van het plan zonder deze randvoorwaarden is volgens reclamant in strijd met een zorgvuldige besluitvorming, aangezien de effecten op het woon- en leefklimaat niet volledig kunnen worden beoordeeld.
4. Het deels ontsluiten via de Dorpsrand leidt volgens reclamant tot een toename van verkeersbewegingen in een straat die thans een rustig woonkarakter heeft en waar zich onder andere een speeltuin bevindt.
   Uit de beschikbare stukken blijkt dat verkeersmetingen en snelheidsanalyses nog moeten plaatsvinden. Het plan wordt volgens reclamant daarmee vastgesteld zonder een afgeronde verkeerskundige onderbouwing, terwijl de gevolgen voor veiligheid en leefbaarheid aanzienlijk kunnen zijn volgens reclamant.
5. Door de ontsluitingsstraat aan de Dorpsrand ontstaat een concentratie van verkeersbewegingen, koplampen en geluid recht op de woning van reclamant. Daarnaast ontstaat er een verslechtering van privacy en verblijfskwaliteit door verkeersdruk en inkijk bij de woning van reclamant. Er is volgens reclamant onvoldoende gemotiveerd waarom alternatieven niet serieus en volwaardig zijn onderzocht. De keuze vanwege beperkte ruimte en het aantal te realiseren woningen is niet voldoende volgens reclamant.
6. Rug-aan-rugwoningen zijn stedenbouwkundig en ruimtelijk onwenselijk volgens reclamant.
7. De rug-aan-rugwoningen beschikken niet over volwaardige tuinen, waardoor een groene privé overgangszone tussen woning en openbare ruimte ontbreekt. Dit heeft directe gevolgen voor het straatbeeld en het uitzicht vanuit bestaande woningen aan de Dorpsrand volgens reclamant.
8. Reclamant geeft aan dat onvoldoende is gemotiveerd hoe het specifieke belang van direct omwonenden aan de Dorpsrand is meegewogen waaronder de woning van reclamant.

9. Bewonersreacties vanuit de inloopavond zijn in veel gevallen algemeen van aard en onvoldoende inhoudelijk gemotiveerd beantwoordt volgens reclamant.
10. De ontwikkeling leidt tot waardevermindering van de woning van reclamant. Reclamant behoud zich het recht voor om te zijner tijd een verzoek tot nadeelcompensatie in te dienen.

Reactie

1. Reclamant is juist in zijn beredenering. In het ontwerp TAM-omgevingsplan is het landschappelijk inpassingsplan niet opgenomen. Bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd als bijlage bij de regels en bijlage bij de toelichting. In de toelichting is een passage opgenomen in paragraaf 2.2.5. In de planregels is een algemene beoordelingsregel gebruiksactiviteit opgenomen onder artikel 12.4. In de verbeelding is een gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ opgenomen.
   Reclamant spreekt ook over een compensatie voor het verlies aan uitzicht. Wanneer er een nieuwe buurt wordt gebouwd aan de rand van een dorp, dan is niet te voorkomen dat bewoners die nu aan de rand wonen een deel van hun uitzicht zullen verliezen. Een vrij uitzicht is niet te garanderen. Bij de opzet van de nieuwe buurt is rekening gehouden dat er wel doorzichten zijn door het nieuwe buurtje heen. Maar dat zal altijd anders zijn dan het uitzicht op een kwekerij. Met de stedenbouwkundige opzet en het Landschappelijke Inpassingsplan (LIP) is zeker rekening gehouden met ruimtelijke kwaliteit.
2. Het plan voor de Dorpsrand “De Helling” is van 15 jaar geleden. Dat lijkt niet veel, maar in de bouwwereld is veel gebeurd. Een relatief ruime opzet zoals dat in De Helling is uitgevoerd is nu niet meer betaalbaar. Ook de woningdifferentiatie zorgt ervoor dat 3 van de 4 woningen betaalbaar of sociaal moeten zijn. Dat zorgt ervoor dat er meer kleinere woningen gebouwd moeten worden op een kleiner oppervlak. Door de tuinen klein te houden en gebruik te maken van rug-aan-rugwoningen is geprobeerd de bouwblokken te clusteren waardoor er toch open ruimtes over blijven. Ondanks dat lange rijen goedkoper zijn, blijven het toch korte rijtjes en het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat het uiterlijk van de woningen moeten aansluiten op het omliggende open landschap. En een zorgvuldig gekozen groenplan (landschappelijke inpassing) versterkt die overgang. De groene zone in “De Helling” blijft, op die éne ontsluitingsweg na, groen. De smalle vorm van het plangebied zorgt ervoor dat er geen ontsluitingsweg van noord naar zuid kan lopen. Er is gekozen voor twee insteken: één vanuit de Oude Veghelsedijk en één vanuit de Dorpsrand. De plek van de ontsluiting aan de Dorpsrand is zodanig gekozen dat die niet recht tegenover een woning zit, maar tussen de twee woningen nummers 34 en 36.
3. Per abuis is het document ‘Analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ niet opgenomen als bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan wordt de analyse toegevoegd als bijlage bij de toelichting. In deze bijlage staat een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing.
4. Door de ontwikkeling van het plan is er sprake van een toename van verkeersbewegingen, echter valt dit ruim binnen de richtlijnen. Bij het aanhouden van de maximale norm van 8 verplaatsingen per huishouden per dag, betekent dit voor het gehele plan 248 verkeersbewegingen. Deze worden door de ontsluitingsmogelijkheden verplaatst over de Dorpsrand en Oude Veghelsedijk. Een erftoegangsweg (zoals voornoemde wegen) kunnen volgens de richtlijnen 4000 verkeersbewegingen per dag verwerken. Deze minimale toename past daarin, daarmee is er geen sprake van een onevenredige toename van verkeer.

Een schatting voor toename in de Dorpsrand is 144 verkeersbewegingen (worst-case). Dit verandert het rustige woonklimaat in de straat niet en vormt geen bedreiging voor de veiligheid van spelende kinderen. Door 2 ontsluitingen te realiseren wordt er juist gezorgd dat er geen concentratie op één locatie plaatsvindt.

5. Dat er enige vorm van overlast ontstaat door koplampen kan niet ontkend worden. Om de overlast maximaal te beperken is de ontsluitingsweg in de Dorpsrand tussen de woningen gepositioneerd, zodat koplampen van auto's niet recht op een woning uitkomen. De onderbouwing m.b.t. overlast en woonklimaat is te vinden onder de reactie bij nummer 4.
   De Dorpsrand is nu eenzijdig bebouwd. In de nieuwe situatie komt er aan de andere kant van de straat een klein aantal woningen bij. Naar schatting zullen ongeveer zo'n 15 woningen extra gebruik gaan maken van de Dorpsrand als woonstraat door middel van een parkeerkoffer. Dat zijn aantallen die niet vreemd zijn voor een woonstraat.
6. De vorm van het plangebied, smal en lang en daarbij ook taps toelopend, laat het niet toe om een ontsluitingsweg langs de lange zijde van het plangebied mee te laten lopen omdat dat enerzijds te veel verstening oplevert, maar bovendien het plangebied nog smaller maakt zodat de inrichtingsmogelijkheden te veel beperkt worden. De woningen aan de noordzijde kunnen ontsloten worden op de Oude Veghelsedijk. Maar de zuidelijke woningen kunnen niet anders dan toch op de Dorpsrand aangesloten worden. Naar schatting gaan zo'n 15 woningen daarvan gebruik maken. Omdat het bekend is dat een uitrit overlast kan veroorzaken voor direct tegenoverliggende woningen (inderdaad door koplampen vooral in de wintermaanden) is ervoor gezorgd dat de aansluiting van de parkeerkoffer tussen twee woningen in komt te liggen. Doordat de Dorpsrand een knikje heeft staan de woningen ook nog eens van de aansluiting afgekeerd.
   Per abuis is het document 'Analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk' niet opgenomen als bij de toelichting van het TAM-omgevingsplan. Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan wordt de analyse toegevoegd als bijlage bij de toelichting. In deze bijlage staat een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing.
7. In de 'Analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk' welke per abuis ontbrak bij het ontwerp TAM-omgevingsplan, staat een uitgebreide uiteenzetting van die rug-aan-rugwoningen. Daar wordt naar verwezen, maar in het kort toegelicht: op het smalle deel van het plangebied is er geen ruimte om twee rijen woningen met hun voorkant naar zowel de bolle akker te oriënteren als naar het groen veld van De Helling. Daarom is er één gebouw waarin de woningen met hun achterkanten tegen elkaar staan en met hun voorkanten naar buiten gericht zijn. Bovendien kan een gebouw met die 6 rug-aan-rugwoningen vormgegeven worden als een gebouw dat geïnspireerd is op een agrarisch gebouw.
   Dat mensen geen achtertuin hebben betekent niet dat er geen privé overgangszone tussen woning en openbare ruimte is. Er is geen reden om aan te nemen dat de tuinen niet het aanzien waard zijn. In het beeldkwaliteitsplan staan richtlijnen over de erfafscheiding van de rug-aan-rugwoningen en over dat er een berging staat en kasten om de vuilnisbakken uit het zicht te krijgen. Verder kunnen mensen hun tuin inrichten hoe zij willen, net als dat de bewoners aan de Dorpsrand hun voortuinen kunnen inrichten zoals zij willen.
8. Reclamant geeft niet aan om welke specifieke belangen het gaat. Wij hebben alle belangen meegewogen, welke zijn onderbouwd in de toelichting van het TAM-omgevingsplan.
9. Reclamant geeft niet aan om welke specifieke vragen het gaat. Tijdens de inloopavond zijn 37 vragen gesteld, deze zijn zorgvuldig beantwoord. Hierbij is steeds geprobeerd zo duidelijk en volledig mogelijk te reageren en waar nodig uitleg te geven.

10. Er kan, zoals reclamant reeds aangeeft, een verzoek tot nadeelcompensatie worden ingediend.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage bij de regels en bijlage bij de toelichting.
2. In de toelichting is in paragraaf 2.2.5 een passage opgenomen over het landschappelijk inpassingsplan.
3. In de planregels is in artikel 12.4 een algemene beoordelingsregel gebruiksactiviteit opgenomen voor de borging van het landschappelijk inpassingsplan.
4. In de verbeelding is een gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ opgenomen.
5. De ‘analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Zienswijze 3 – d.d. 20 januari 2026, binnengekomen 20 januari 2026 - RXM D2026-00001038

Samenvatting
Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. De inhoud van het argument bij punt 1 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.
2. De inhoud van het argument bij punt 2 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.
3. De inhoud van het argument bij punt 3 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.
4. De inhoud van het argument bij punt 4 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.
5. In het beoogde plan is een doodlopende straat gesitueerd tegenover de woning van reclamant. Deze situering is ruimtelijk, verkeerskundig en vanuit leefbaarheidsoogpunt onwenselijk en leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant. Door deze aansluiting ontstaat een concentratie van verkeersbewegingen, koplampen en geluid recht op de woning van reclamant. Daarnaast is volgens reclamant sprake van een verslechtering van verblijfskwaliteit en inkijk.
   In de planstukken wordt aangegeven dat voor deze structuur is gekozen vanwege de beperkte ruimte en het aantal te realiseren woningen. Echter, is volgens reclamant onvoldoende gemotiveerd waarom alternatieven niet serieus en volwaardig zijn onderzocht.
   a. Een andere positionering of oriëntatie van de ontsluitingsstraat en de doodlopende straat;
   b. Het concentreren van de ontsluiting aan één zijde van het plangebied;
   c. Het aanpassen van het woningbouwprogramma, eventueel met een beperkt verlies aan het aantal woningen, om de ruimtelijke en leefbaarheidsimpact voor direct omwonenden te beperken.

   Het enkele argument dat vermindering van het aantal woningen financieel, praktisch of beleidsmatig onwenselijk is, vormt geen ruimtelijk relevante motivering volgens reclamant. Bij een zorgvuldige belangenafweging had volgens reclamant expliciet moeten worden onderzocht of een alternatief met minder woningen of een andere ontsluitingsstructuur mogelijk is.
6. Rug-aan-rugwoningen zijn stedenbouwkundig en ruimtelijk onwenselijk volgens reclamant. De bebouwing leidt tot een hard en stenig straatbeeld ten opzichte van de bestaande woningen, waarbij het huidige open en groene karakter verloren gaat volgens reclamant. In plaats van een geleidelijke overgang tussen bestaande en nieuwe bebouwing ontstaat een compacte, naar binnen gekeerde bouwmassa die visueel dominant aanwezig is in het uitzicht vanuit de woning van reclamant.
   Er ontbreekt volgens reclamant een overtuigende onderbouwing waaruit blijkt dat deze woningtypologie bijdraagt aan een hoogwaardige beeldkwaliteit passend bij de Dorpsrand. De planstukken bevatten geen beeldkwaliteitsplan of bindende randvoorwaarden voor gevels, materialisering en groeninpassing.
7. De rug-aan-rugwoningen beschikken niet over volwaardige tuinen, waardoor een groene privé overgangszone tussen woning en openbare ruimte ontbreekt. Dit heeft directe gevolgen voor het straatbeeld en het uitzicht vanuit bestaande woningen aan de Dorpsrand volgens reclamant. In de planregels ontbreken regels die waarborgen dat praktische functies zoals vuilcontainers, fietsen en opslag aan het zicht worden onttrokken. De mogelijke oplossingen zoals containerkasten of groen zijn niet juridisch vastgelegd

en daarmee niet afdwingbaar. Er bestaat volgens reclamant een reëel risico op een rommelig en stenig straatbeeld en een structurele verslechtering van het uitzicht.

8. De inhoud van het argument bij punt 8 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.
9. De inhoud van het argument bij punt 9 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.
10. De inhoud van het argument bij punt 10 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.
11. De inhoud van het argument bij punt 11 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.

Reactie

1. De inhoud van de reactie bij punt 1 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 1 van zienswijze 2.
2. De inhoud van de reactie bij punt 2 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 2 van zienswijze 2.
3. De inhoud van de reactie bij punt 3 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 3 van zienswijze 2.
4. De inhoud van de reactie bij punt 4 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 4 van zienswijze 2.
5. Dat er enige vorm van overlast ontstaat door koplampen kan niet ontkend worden. De afstand van de doodlopende straat tot de woningen is daarbij wel groot. Hierdoor kan het effect minimaal zijn. Door de ontwikkeling van het plan is er sprake van een toename van verkeer, echter valt dit ruim binnen de richtlijnen. Bij het aanhouden van de maximale norm van 8 verplaatsen per huishouden per dag, betekent dit voor het gehele plan 248 verkeersbewegingen. Deze worden door de ontsluitingsmogelijkheden verplaatst over de Dorpsrand en Oude Veghelsedijk om spreiding te creëren. Dit voorkomt concentratie op één locatie. Een erftoegangsweg (zoals deze wegen) kunnen volgens de richtlijnen 4000 verkeersbewegingen per dag verwerken. Deze minimale toename past daarin.
   De vorm van het plangebied, smal en lang en daarbij ook taps toelopend, laat het niet toe om een ontsluitingsweg langs de lange zijde van het plangebied mee te laten lopen omdat dat enerzijds te veel verstening oplevert, maar bovendien het plangebied nog smaller maakt, zodat de inrichtingsmogelijkheden te veel beperkt worden. De woningen aan de noordzijde kunnen ontsloten worden op de Oude veghelsedijk. Maar de zuidelijke woningen kunnen niet anders dan toch op de Dorpsrand aangesloten worden. Naar schatting gaan zo'n 15 woningen daarvan gebruik maken. Dat is weliswaar een toename, maar voor een woonstraat die in de bestaande situatie maar aan één kant is bebouwd geen hoog aantal.
   Omdat het bekend is dat een uitrit overlast kan veroorzaken voor direct tegenoverliggende woningen is ervoor gezorgd dat de aansluiting van de parkeerkoffer tussen twee woningen in komt te liggen. Doordat de Dorpsrand een knikje heeft staan de woningen ook nog eens van de aansluiting afgekeerd.
   (a) Er zijn alternatieven onderzocht. Belangrijk uitgangspunt was dat er maar één doorsteek door de groene zone zou worden gemaakt. En niet alleen dat het gaat om de ontsluiting van het zuidelijke gedeelte, maar ook dat de doorsteek juist door een smal stuk

zou gaan. Belangrijkste overweging was dat er op de plaats van de aansluiting de breedste ruimte zit tussen twee woningen en dat de woningen door de knik een beetje van de aansluiting staan afgekeerd.
(b) Staat hierboven al genoemd: door de smalle vorm zou het bruikbare deel van het plangebied nog smaller moeten worden.
(c) Het woningbouwprogramma is afgestemd op de gemeentelijke woningbouwopgave en de Woonvisie/het Programma Volkshuisvesting. Daarbij is gekozen voor een evenwichtige verdeling naar type en doelgroep, met aandacht voor betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en doorstroming.
Er zijn in het hele proces zeer zorgvuldig diverse ontsluitingsmogelijkheden onderzocht en de daarmee gepaard gaande totale stedenbouwkundige inrichting die dat meebrengt. De gekozen variant is, gezien de ruimte die er is en de vorm van het plangebied, als meest voor de hand liggende variant gekozen.

6. In de 'analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk', dat per abuis ontbrak bij het ontwerp TAM-omgevingsplan, maar wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting bij het vaststellen van het TAM-omgevingsplan, staat een uitgebreide uiteenzetting van die rug-aan-rugwoningen. Daar wordt naar verwezen, maar in het kort toegelicht: op het smalle deel van het plangebied is er geen ruimte om twee rijen woningen met hun voorkant naar zowel de bolle akker te oriënteren als naar het groene veld van De Helling. Daarom is er één gebouw waarin de woningen met hun achterkanten tegen elkaar staan en met hun voorkanten naar buiten gericht zijn. Bovendien kan een gebouw met die 6 rug-aan-rugwoningen vormgegeven worden als een gebouw dat geïnspireerd is op een agrarisch gebouw.
   Wanneer er een nieuwe buurt gebouwd wordt, verdwijnt de groene uitstraling van de huidige kwekerij. Dat is onvermijdelijk bij de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt. De opzet van de nieuwe buurt is juist naar wel buiten gekeerd.
   Er wordt in de vraag aangegeven dat een stedenbouwkundige onderbouwing en een beeldkwaliteitsplan ontbreken. Deze stukken zijn per abuis niet in de lijst met bijlagen bij de toelichting op het TAM omgevingsplan "Oude Veghelsedijk' meegenomen. Deze worden met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan toegevoegd. In die stukken wordt duidelijk gemaakt dat er met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is gekozen voor het bijbehorende plan. Juist voor aansluiting op de omgeving en juist voor een landelijke uitstraling en juist voor een naar buiten gerichte uitstraling.
7. In het beeldkwaliteitplan staan richtlijnen over de erfafscheiding van de rug-aan-rugwoningen en over dat er een berging staat en kasten om de vuilnisbakken uit het zicht te krijgen. Het beeldkwaliteitplan is, zoals hierboven aangegeven, per abuis niet in de lijst met bijlagen bij de toelichting op het TAM omgevingsplan "Oude Veghelsedijk' meegenomen en is bij het vaststellen van het TAM-omgevingsplan toegevoegd. Verder kunnen mensen hun tuin naar wens inrichten, net als dat de bewoners aan de Dorpsrand hun voortuinen kunnen inrichten zoals zij willen. In beide gevallen kan er een stenig beeld ontstaan. Dat mensen geen achtertuin hebben betekent niet dat er geen privé overgangszone tussen woning en openbare ruimte is. Er is geen reden om aan te nemen dat de tuinen niet het aanzien waard zijn.
8. De inhoud van de reactie bij punt 8 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 8 van zienswijze 2.
9. De inhoud van de reactie bij punt 9 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 9 van zienswijze 2.

10. De inhoud van de reactie bij punt 10 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 10 van zienswijze 2.
11. De inhoud van de reactie bij punt 11 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 10 van zienswijze 2.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij de toelichting en de regels opgenomen.
2. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de toelichting en de regels opgenomen.
3. De ‘analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
4. In de toelichting is in paragraaf 2.2.5 een passage opgenomen over het landschappelijk inpassingsplan.
5. In de planregels is in artikel 12.4 een algemene beoordelingsregel gebruiksactiviteit opgenomen voor de borging van het landschappelijk inpassingsplan.
6. In de verbeelding is een gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ opgenomen.

Zienswijze 4 – d.d. 31 januari 2026, binnengekomen 31 januari 2026 - RXM D2026-00002078

Samenvatting
Reclamant

1. Reclamant geeft aan dat in de toelichting wordt gesproken over groeninpassing en doorzichten, waar dit abstract blijft. Een uitgewerkt en juridisch vastgelegd groeninrichtingsplan ontbreekt, waardoor vooraf niet kan worden beoordeeld of het verlies aan uitzicht en ruimtelijke kwaliteit daadwerkelijk wordt gecompenseerd.
2. Het plan is volgens reclamant moeilijk te verenigen met de uitgangspunten dit in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de Dorpsrand zijn vastgelegd. De Dorpsrand is daarin bedoeld als een landschappelijke overgang tussen dorp en buitengebied, met een overwegend open en groen karakter. De voorgestelde invulling, met een relatief hoge bebouwingsdichtheid en rug-aan-rugwoningen, leidt juist tot verstening en een stedelijk beeld. Een overtuigende motivering waaruit blijkt dat deze ontwikkeling past binnen het beoogde dorpsaanzicht ontbreekt.
3. Reclamant geeft aan dat groenbuffers, boomstructuren en andere mitigerende maatregelen zijn doorgeschoven naar een later moment. Hierdoor kunnen de gevolgen voor omwonenden niet volledig worden overzien, wat niet strookt met het vereiste van een zorgvuldige besluitvorming.
4. Deels wordt ontsloten via de Dorpsrand, dit betekent volgens reclamant extra verkeersbewegingen in een straat die nu een rustig woonkarakter heeft. Omdat verkeerskundige onderzoeken en snelheidsanalyses nog niet zijn afgerond, is onvoldoende inzichtelijk wat dit betekent voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid.
5. De gekozen woningtypologie van rug-aan-rugwoningen zijn volgens reclamant op deze locatie ongeschikt. Door het ontbreken van tuinen en bindende eisen aan inrichting en gebruik van de openbare ruimte ontstaat het risico op een hard en rommelig straatbeeld, wat het uitzicht vanuit bestaande woningen aan de Dorpsrand verder verslechtert.
6. Het belang van direct omwonenden, waaronder die van reclamant, zijn onvoldoende meegewogen ten opzichte van de algemene woningbouwopgave. Ook de participatie is beperkt gebleven en heeft niet aantoonbaar geleid tot aanpassing van het plan.
7. De inhoud van het argument bij punt 10 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.

Reactie

1. Reclamant is juist in zijn beredenering. In het ontwerp TAM-omgevingsplan is het landschappelijk inpassingsplan niet opgenomen. Bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd als bijlage bij de regels en bijlage bij de toelichting. In de toelichting is een passage opgenomen in paragraaf 2.2.5. In de planregels is een algemene beoordelingsregel gebruiksactiviteit opgenomen onder artikel 12.4. In de verbeelding is een aanduiding ‘overige – landschappelijke inpassing’ opgenomen.
2. De uitgangspunten die in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan van ‘De Helling’ staan gelden voor dat plan. Als zo'n uitgangspunt was om bijvoorbeeld met de groene zone een overgangszone naar het buitengebied te creëren, gold dat voor dát plan. 15 jaar later is er besloten dat er nog een woonbuurt aan de rand van Vorstenbosch moet komen. Dan wordt er met nieuwe inzichten –en in dit geval met het grotendeels in stand houden van de groenzone- een nieuw plan gemaakt dat een nieuwe rand gaat vormen. En ook wordt ingericht, als nieuwe rand van het dorp. Die 15 jaar geleden dat De Helling is ontwikkeld lijkt niet lang, maar in de bouwwereld is veel gebeurd. Een relatief

ruime opzet zoals dat in De Helling is uitgevoerd is nu niet meer betaalbaar. Ook de woningdifferentiatie zorgt ervoor dat 3 van de 4 woningen betaalbaar of sociaal moeten zijn. Dat zorgt ervoor dat er meer kleinere woningen gebouwd moeten worden op een kleiner oppervlak. Door de tuinen klein te houden en gebruik te maken van rug-aan-rugwoningen is geprobeerd de bouwblokken te clusteren waardoor er toch open ruimtes over blijven. Ondanks dat lange rijen goedkoper zijn, blijven het toch korte rijtjes en het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat het uiterlijk van de woningen moeten aansluiten op het omliggende open landschap. Een zorgvuldig gekozen groenplan (landschappelijke inpassing) versterkt die overgang. De groene zone in “De Helling” blijft, op die éne ontsluitingsweg na, groen. De ‘analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ en het beeldkwaliteitplan waren per abuis niet opgenomen als bijlage bij de toelichting. Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan zijn deze toegevoegd als bijlage bij de toelichting. In die beschrijving wordt uitgebreid ingegaan op hoe het plan aansluit op zijn omgeving.

3. Zie beantwoording bij 1.
4. Door de ontwikkeling van het plan is er sprake van een toename van verkeer, echter valt dit ruim binnen de richtlijnen. Bij het aanhouden van de maximale norm van 8 verplaatsen per huishouden per dag, betekent dit voor het gehele plan 248 verkeersbewegingen. Deze worden door de ontsluitingsmogelijkheden verplaatst over de Dorpsrand en Oude Veghelsedijk om spreiding te creëren. Een erftoegangsweg (zoals deze wegen) kunnen volgens de richtlijnen 4000 verkeersbewegingen per dag verwerken. Deze minimale toename past daarin.
   Een schatting voor toename in de Dorpsstraat is 144 verkeersbewegingen (worst-case). Dit verandert het rustige woonklimaat in de straat niet en vormt geen bedreiging voor de veiligheid van spelende kinderen. Door twee ontsluitingen te realiseren wordt er juist gezorgd dat er geen concentratie op één locatie plaatsvindt.
5. In het beeldkwaliteitsplan staan richtlijnen over de erfafscheiding van de rug-aan-rugwoningen en over dat er een berging staat en kasten om de vuilnisbakken uit het zicht te krijgen. Het beeldkwaliteitplan is per abuis niet opgenomen als bijlage bij de toelichting. Het beeldkwaliteitplan wordt met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Verder kunnen mensen hun tuin inrichten hoe zij willen, net als dat de bewoners aan de Dorpsrand hun voortuinen kunnen inrichten zoals zij willen. Op het smalle deel van het plangebied is er geen ruimte om twee rijen woningen met hun voorkant naar zowel de bolle akker te oriënteren als naar het groene veld van ‘De Helling’. Daarom is er één gebouw waarin de woningen met hun achterkanten tegen elkaar staan en met hun voorkanten naar buiten gericht zijn. Bovendien kan een gebouw met die 6 rug-aan-rugwoningen vormgegeven worden als een gebouw dat geïnspireerd is op een agrarisch gebouw. Dit wordt uitgebreider beschreven in de stedenbouwkundige onderbouwing en het beeldkwaliteitsplan. Hierboven werd al aangegeven dat deze stukken eerder ontbraken, maar nu zijn toegevoegd.
   De keuze voor rug-aan-rugwoningen past bij de gemeentelijke visie om betaalbare woningen te bouwen voor starters in de kernen. Om de woningen ook beschikbaar te houden voor deze doelgroep zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt, wat doorstroming bevordert.
6. Bij de voorbereiding van het plan is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt tussen het belang van direct omwonenden en het algemene belang van de gemeentelijke woningbouwopgave. De gemeente heeft een aantoonbare opgave om binnen de kernen te voorzien in voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen. Deze opgave is vastgelegd in de Woonvisie/het Programma Volkshuisvesting en vormt een zwaarwegend publiek belang.

Dat neemt niet weg dat ook de belangen van direct omwonenden nadrukkelijk zijn betrokken bij de planvorming. In de stedenbouwkundige opzet, situering van bebouwing, groeninpassing en ontsluitingsstructuur is rekening gehouden met de omgeving en is gezocht naar een zorgvuldige overgang naar de bestaande woonbebouwing. Deze afweging is nader onderbouwd in de toelichting en de bijgevoegde stedenbouwkundige onderbouwing.
Ten aanzien van participatie geldt dat een informatiebijeenkomst is georganiseerd en dat reacties en vragen van omwonenden zijn verzameld en beantwoord. Participatie is bedoeld om belangen, aandachtspunten en zorgen in beeld te brengen en mee te wegen in de planvorming. Dit betekent niet dat iedere aangedragen wens of suggestie automatisch leidt tot aanpassing van het plan. Wel zijn de opgehaalde aandachtspunten betrokken bij de verdere uitwerking en beoordeling van het plan. Ook via de zienswijzenprocedure zijn reacties formeel meegewogen in de besluitvorming.

7. De inhoud van de reactie bij punt 10 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 10 van zienswijze 2.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. Het beeldkwaliteitplan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
2. De ‘analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
3. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage bij de regels en bijlage bij de toelichting.
4. In de toelichting in paragraaf 2.2.4 is de tekst gewijzigd met betrekking tot het beeldkwaliteitplan. Ook wordt verwezen naar het opnemen van het beeldkwaliteitplan bij de toelichting en de regels.
5. In de toelichting is in paragraaf 2.2.5 een passage opgenomen over het landschappelijk inpassingsplan.
6. In de planregels is in artikel 12.4 een algemene beoordelingsregel gebruiksactiviteit opgenomen voor de borging van het landschappelijk inpassingsplan.
7. In de verbeelding is een gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ opgenomen.

Zienswijze 5 – d.d. 3 februari 2026, binnengekomen 3 februari 2026 - RXM D2026-00002310

Samenvatting
Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Reclamant geeft aan dat het plan zich onvoldoende met de in de Omgevingsverordening (OV) opgenomen en in instructieregels provinciale belangen verhoudt. De motivering en onderbouwing met betrekking tot het toepassen van de lagenbenadering ontbreekt. Reclamant verzoekt deze verder uit te werken.
2. Reclamant geeft aan dat de voorgestelde kwaliteitsverbetering van het landschap ontoereikend is en bovendien niet geborgd is. Reclamant verzoekt de kwaliteitsverbetering van het landschap verder uit te werken, aan te vullen en te borgen.
3. Reclamant kan niet uit de onderbouwing opmaken waarom de strook links onbebouwd blijft.
4. De duurzame afronding van het stedelijk gebied is niet onderbouwd volgens reclamant, dit is in strijd met het bepaalde in artikel 5.56 lid 1 onder F.

Reactie

1. De lagenbenadering is uitgangspunt bij de analyse van het plangebied en zijn omgeving en als uitgangspunt genomen voor de stedenbouwkundige onderbouwing. Dit staat in het document: “Analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk”. De analyse is per abuis, evenals het beeldkwaliteitsplan Oude Veghelsedijk, niet opgenomen als bijlagen bij de toelichting. Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan worden deze als bijlagen bij de toelichting opgenomen.
2. Reclamant is juist in zijn beredenering. In het ontwerp TAM-omgevingsplan is het landschappelijk inpassingsplan niet opgenomen. Bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd als bijlage bij de regels en bijlage bij de toelichting. In de toelichting is een passage opgenomen in paragraaf 2.2.5. In de planregels is een algemene beoordelingsregel gebruiksactiviteit opgenomen onder artikel 12.4. In de verbeelding is een gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ opgenomen.
3. In geval met ‘de strook links’ de groene zone van De Helling (Dorpsrand) wordt bedoeld. Dit betreft een groene voorziening die is aangelegd voor de bestaande wijken (met name voor het plan ‘De Helling’ uit 2010). Het beperken van deze groene voorziening tast niet alleen de groennorm in de bestaande wijken aan, het vormt ook een buffer voor de bestaande woningen naar de nieuwbouw. De bestaande woningen kijken van begin af aan op een groene strook met daar achter de planten van de kwekerij. Het heeft nooit voor de hand gelegen die groene strook te gebruiken voor woningenbouw. Bovendien is deze groene plek (deels een speeltuin) ook geschikt als groene plek voor de nieuwbouw. En dan is er ook een wadi die nodig is voor de waterhuishouding.
4. Reclamant is juist in zijn beredenering, paragraaf 5.2.2.2 van de toelichting is aangevuld met een onderbouwing voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. In de toelichting is in paragraaf 2.2.5 een passage opgenomen over het landschappelijk inpassingsplan.
2. In de toelichting is paragraaf 5.2.2.2 aangevuld met een onderbouwing voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

3. In de toelichting in paragraaf 2.2.4 is de tekst gewijzigd met betrekking tot het beeldkwaliteitplan. Ook wordt verwezen naar het opnemen van het beeldkwaliteitplan bij de toelichting en de regels.
4. In de planregels is in artikel 12.4 een algemene beoordelingsregel gebruiksactiviteit opgenomen voor de borging van het landschappelijk inpassingsplan.
5. In de verbeelding is een gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ opgenomen.
6. De ‘analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
7. Het beeldkwaliteitplan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de regels.
8. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage bij de regels en bijlage bij de toelichting.

Zienswijze 6 – d.d. 4 februari 2026, binnengekomen 4 februari 2026 - RXM D2026-00002391

Samenvatting
Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. De inhoud van het argument bij punt 2 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.
2. De inhoud van het argument bij punt 3 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.
3. De inhoud van het argument bij punt 4 van zienswijze 2 is gelijk aan dit argument. Er zijn geen aanvullende of afwijkende argumenten ingebracht.
4. Rug-aan-rugwoningen zijn stedenbouwkundig en ruimtelijk onwenselijk volgens reclamant. De bebouwing leidt volgens reclamant tot een hard en stenig straatbeeld en een visueel dominante bouwmassa. Een bindend beeldkwaliteitsplan en afdwingbare randvoorwaarden voor gevels, materialisering en groeninpassing ontbreken, waardoor volgens reclamant niet geborgd is dat de bebouwing past bij het karakter van de Dorpsrand.
5. Reclamant verzoekt het plan te toetsen aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de Dorpsrand, een uitgewerkt en juridisch bindend groeninrichtingsplan vast te stellen en de verkeerskundige effecten inzichtelijk en onderbouwd te beoordelen. Bij het ongewijzigd vaststellen van het plan, verzoekt reclamant gemotiveerd uiteen te zetten op welke wijze de belangen van direct omwonenden, waaronder de woning van reclamant, zijn meegewogen en waarom desondanks sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
6. De inhoud van de reactie bij punt 10 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 10 van zienswijze 2.

Reactie

1. De inhoud van de reactie bij punt 2 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 2 van zienswijze 2.
2. De inhoud van de reactie bij punt 3 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 3 van zienswijze 2.
3. De inhoud van de reactie bij punt 4 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 4 van zienswijze 2.
4. De ‘analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ ontbrak als bijlage bij de toelichting van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan is deze toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Hierin staat een uitgebreide uiteenzetting over de reden van die rug-aan-rugwoningen. Voor een uitgebreide verklaring wordt daarnaar verwezen, maar in het kort: op het smalle deel van het plangebied is er geen ruimte om twee rijen woningen met hun voorkant naar zowel de bolle akker te oriënteren als naar het groene veld van De Helling. Daarom is er één gebouw waarin de woningen met hun achterkanten tegen elkaar staan en met hun voorkanten naar buiten gericht zijn. Bovendien kan een gebouw met die 6 rug-aan-rugwoningen vormgegeven worden als een gebouw dat geïnspireerd is op een agrarisch gebouw. Wanneer er een nieuwe buurt gebouwd wordt, verdwijnt de groene uitstraling van de huidige kwekerij. Dat is onvermijdelijk bij de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt.

De opzet van de nieuwe buurt is juist wel naar buiten gekeerd, doordat alle woningen naar buiten gericht zijn.
De ‘analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ en het beeldkwaliteitplan ontbraken als bijlage bij de toelichting van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan zijn deze toegevoegd als bijlage bij de toelichting. In die stukken wordt duidelijk gemaakt dat er met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is gekozen voor het bijbehorende plan. Juist voor aansluiting op de omgeving en juist voor een landelijke uitstraling en juist voor een naar buiten gerichte uitstraling.

5. Door de ontwikkeling van het plan is er sprake van een toename van verkeer, echter valt dit ruim binnen de richtlijnen. Bij het aanhouden van de maximale norm van 8 verplaatsen per huishouden per dag, betekent dit voor het gehele plan 248 verkeersbewegingen. Deze worden door de ontsluitingsmogelijkheden verplaatst over de Dorpsrand en Oude Veghelsedijk om spreiding te creëren. Een erftoegangsweg (zoals deze wegen) kunnen volgens de richtlijnen 4000 verkeersbewegingen per dag verwerken. Deze minimale toename past daarin.
   Een schatting voor toename in de Dorpsstraat is 144 verkeersbewegingen (worst-case). Dit verandert het rustige woonklimaat in de straat niet en vormt geen bedreiging voor de veiligheid van spelende kinderen. Door twee ontsluitingen te realiseren wordt er juist gezorgd dat er geen concentratie op één locatie plaatsvindt.
   Het TAM-omgevingsplan ‘Oude Veghelsedijk’ is een heel ander plan dan het bestemmingsplan van destijds ‘De Helling’. Er is vrijwel geen overlap, behalve de ontsluiting van een deel van het plan dat door de groenzone komt. Om een uitbreiding van het dorp mogelijk te maken wordt er nu een ruimtelijke procedure doorlopen. De uitgangspunten bij deze uitbreiding zullen anders zijn dan de uitgangspunten van de uitbreidingsplannen van ‘De Helling’ destijds.
   Om in de woningbehoefte van de toekomst te kunnen voorzien zal af en toe een stuk van een randgebied van een dorp moeten worden getransformeerd naar een woongebied. De bewoners die tot die tijd aan de rand van het dorp wonen zullen dat uiteraard niet altijd waarderen. Daarom wordt er ook een ruimtelijke procedure doorlopen zodat iedereen zijn of haar belang kan laten meewegen. Maar er is ook een belang voor toekomstige generaties Vorstenbosschenaren.
   Wat betreft het aanvaardbaar woon- en leefklimaat: de gemeente is van mening dat er zeker wat zal veranderen in de woonbeleving van de bewoners van de Dorpsrand. Daar waar er tot voor kort een uitzicht was op de beplanting van een kwekerij, zal dat uitzicht nu gedomineerd worden door nieuwe woningen. Dat betekent niet dat het woon- en leefklimaat ondermaats is. Het betreft normale woningen in een normale uitbreiding van een bestaande woonwijk. Het geheel blijft kleinschalig zoals de bestaande wijk al is. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is ervoor gezorgd dat er geen achterkanten van woningen met hun tuinen naar openbaar gebied gericht zijn. Door clustering van de woningen zo compact mogelijk te houden zullen er doorzichten zijn naar het achtergelegen landschap.
6. De inhoud van de reactie bij punt 10 van zienswijze 2 is gelijk. Aangezien geen aanvullende of afwijkende argumenten zijn ingebracht, wordt volstaan met verwijzing naar de reactie op punt 2 van zienswijze 10.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. De ‘analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
2. Het beeldkwaliteitplan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting en de regels.

3. In de toelichting in paragraaf 2.2.4 is de tekst gewijzigd met betrekking tot het beeldkwaliteitplan. Ook wordt verwezen naar het opnemen van het beeldkwaliteitplan bij de toelichting en de regels.

Zienswijze 7 – d.d. 4 februari 2026, binnengekomen 4 februari 2026 - RXM D2026-00002607

Samenvatting
Reclamant voert ten aanzien van zijn zienswijze de volgende gronden aan:

1. Het betreffende perceel had volgens reclamant een uitgesproken groen karakter, passend bij de functie van de Dorpsrand als overgang tussen dorp en buitengebied. De bestaande groene beplanting is inmiddels volledig verwijderd, terwijl het nieuwe plan volgens reclamant voorziet in een relatief hoge bebouwingsdichtheid met weinig ruimte voor groen. Hiermee dreigt volgens reclamant een structurele verstening van de Dorpsrand en een aantasting van het open en landschappelijke karakter dat volgens geldend beleid juist behouden zou moeten blijven.
2. In Vorstenbosch woont volgens reclamant een relatief groot aantal senioren in ruime eengezinswoningen. Velen van hen zijn bereid om door te stromen naar een kleinere, levensloopbestendige woning, maar vinden deze mogelijkheid momenteel niet binnen de eigen kern.
   Het voorliggende plan speelt volgens reclamant onvoldoende in op deze lokale woonbehoefte. Een woonconcept in de vorm van een kleinschalig seniorenhofje (“Knarrenhofje”) zou volgens reclamant hier juist zeer passend zijn: zelfstandige woningen met privacy en veiligheid, gecombineerd met de voordelen van samen wonen, sociale cohesie, een gezamenlijke binnentuin en ontmoetingsruimte.
   Een dergelijk concept draagt volgens reclamant aantoonbaar bij aan het terugdringen van eenzaamheid onder ouderen, bevordert onderlinge ondersteuning en zorgt bovendien voor doorstroming op de woningmarkt doordat grotere bestaande woningen vrijkomen voor jonge gezinnen.
3. Een seniorenhofje kan volgens reclamant, eventueel in twee bouwlagen met liftvoorzieningen, naar verwachting een vergelijkbaar aantal woningen realiseren als het huidige plan, inclusief een mix van huur- en koopwoningen. Dit kan volgens reclamant echter met aanzienlijk meer aandacht voor groen, ruimtelijke kwaliteit en een passende overgang aan de Dorpsrand. Het plan zoals nu voorligt benut volgens reclamant deze kans onvoldoende en kiest primair voor maximale dichtheid in plaats van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
4. De tweede ontsluiting is voorzien via een weg over de wadi en sluit aan op de rustige Dorpsrand, waar tevens een speeltuin is gelegen en waar kinderen op straat spelen. Dit leidt volgens reclamant tot een ongewenste toename van verkeersbewegingen, met negatieve gevolgen voor verkeersveiligheid en leefbaarheid.
5. Reclamant stelt een alternatief voor waarbij ook de tweede ontsluiting wordt aangesloten op de weg richting de Oude Veghelsedijk. Hiervoor zou de gemeente een strook grond aan moeten kopen. De eigenaar van de grond zou bereid zijn hieraan mee te werken. Dit alternatief vermindert de verkeersdruk op de Dorpsrand aanzienlijk en voorkomt onnodige aantasting van het woon- en leefklimaat van bestaande bewoners. In de planstukken ontbreekt volgens reclamant een serieuze en inhoudelijke afweging van dit alternatief.
6. Tijdens de eerdere informatieavond is door de gemeente toegezegd dat een tweede informatie- en inspraakavond zou plaatsvinden. Tot op heden heeft reclamant hier niets over vernomen. Het uitblijven van de toegezegde participatiestap draagt bij aan het gevoel dat omwonenden onvoldoende worden betrokken bij een plan wat grote impact heeft op hun directe leefomgeving.
7. Gelet op het voorgaande is reclamant van mening dat het plan in de huidige vorm onvoldoende recht doet aan het groene en landschappelijke karakter van de Dorpsrand, de specifieke woonbehoefte van senioren in Vorstenbosch, de verkeersveiligheid en

leefbaarheid van de Dorpsrand, een zorgvuldige participatie en belangenafweging van direct omwonenden. Reclamant verzoekt de gemeente om: het woningbouwprogramma te heroverwegen en daarbij een seniorenhofje als volwaardig alternatief te onderzoeken, de ontsluitingsstructuur aan te passen door beide ontsluitingen richting de Oude Veghelsedijk te concentreren, een bindend groen- en beeldkwaliteitsplan op te stellen, de toegezegde tweede informatie-/inspraakavond alsnog te organiseren alvorens tot vaststelling over te gaan.

Reactie

1. Om toekomstige generaties ook een mogelijkheid te geven een woning te betrekken in Vorstenbosch zal er af en toe een stuk woonwijk aan het dorp moeten worden gebouwd. 15 jaar geleden was het plan ‘De Helling’ aan de Dorpsrand zo'n plan. Nu komt daar weer een rand bij. In de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties is deze locatie aangewezen als mogelijke locatie waar er een nieuw buurtje kan ontstaan.
   Reclamant spreekt over structurele verstening. De nieuwe buurt zal niet meer of minder versteend zijn dan de bestaande woonbuurt en de rand zal niet een meer gesloten karakter hebben naar de akker ernaast dan de huidige buurt.
2. Het voorgestelde woningprogramma is opgesteld in lijn met de Woonvisie/het Programma Volkshuisvesting. Hierin stuurt de gemeente op variatie in woningtypen, betaalbaarheid en levensloopbestendigheid. Binnen het plan is daarom sprake van een gedifferentieerde mix van woningen, waaronder ook levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor senioren. Senioren maken daarmee nadrukkelijk onderdeel uit van de beoogde doelgroep van deze ontwikkeling.
   Er is echter bewust niet gekozen voor een volledig seniorenhofje of een exclusief op één doelgroep gericht woonconcept. Een dergelijk concept zou leiden tot een te eenzijdig woningaanbod op deze locatie en sluit niet aan bij de kernspecifieke woningbehoefte en de beleidsmatige uitgangspunten om meerdere doelgroepen binnen de kern te bedienen en doorstroming breder te stimuleren.
3. Alternatieve woonconcepten zoals een seniorenhofje kunnen op zichzelf waardevol zijn. Voor deze locatie is echter gekozen voor een gemengd programma, zodat verschillende doelgroepen binnen Vorstenbosch bediend kunnen worden. Hiermee wordt de doorstroming op de lokale woningmarkt breder ondersteund. Een volledig hofconcept beperkt deze spreiding en flexibiliteit en is daarom voor deze locatie niet als voorkeursmodel gekozen.
4. Door de ontwikkeling van het plan is er sprake van een toename van verkeer, echter valt dit ruim binnen de richtlijnen. Bij het aanhouden van de maximale norm van 8 verplaatsen per huishouden per dag, betekent dit voor het gehele plan 248 verkeersbewegingen. Deze worden door de ontsluitingsmogelijkheden verplaatst over de Dorpsrand en Oude Veghelsedijk om spreiding te creëren. Een erftoegangsweg (zoals deze wegen) kunnen volgens de richtlijnen 4000 verkeersbewegingen per dag verwerken. Deze minimale toename past daarin.
   Een schatting voor toename in de Dorpsstraat is 144 verkeersbewegingen (worst-case). Dit verandert het rustige woonklimaat in de straat niet en vormt geen bedreiging voor de veiligheid van spelende kinderen. Door twee ontsluitingen te realiseren wordt er juist gezorgd dat er geen concentratie op één locatie plaatsvindt.
   Omdat het plan smal en lang is, is een doorgaande straat in het plan geen mogelijkheid. Er is gekozen voor twee ‘inprikkers’. Eén vanaf de Oude Veghelsedijk en één vanaf de Dorpsrand. Op beide ontsluitingen zullen ongeveer de helft van de ca. 30 woningen ontsluiten. Bij de aantakking is rekening gehouden dat de weg niet tegenover een woning aansluit, maar tussen twee woningen in. En de speelgedeelten zitten meer naar

het noorden. Hoewel de groenstrook wordt onderbroken is het noordelijke deel breder en groter en dat zal als een groene eenheid blijven bestaan.

5. De bestaande weg biedt voldoende capaciteit om de beperkte verkeersgroei op te vangen. Ondanks de toename blijft de verkeersintensiteit ruim binnen de geldende richtlijnen en normen, waardoor de Dorpsrand een rustige woonomgeving blijft. Ondanks de toename valt de intensiteit ver binnen de richtlijnen/normen. De Dorpsrand blijft een rustige woonomgeving. De Dorpsrand vormt de ontsluiting voor +-18 woningen. Dit zorgt voor een hele beperkte toename op de “verkeersdruk”. De huidig ingetekende ontsluiting is daarmee passend en toereikend.
   Daarnaast is het financieel niet te verantwoorden om hoge kosten te maken voor de aanleg van een nieuwe weg, terwijl de bestaande infrastructuur al voldoende mogelijkheden biedt. Een nieuwe ontsluiting zou geen merkbare verbetering opleveren in verkeersveiligheid of leefbaarheid, terwijl de investering aanzienlijk zou zijn.
   We zoeken naar een plan waarin alleen verharding wordt toegepast waar dit noodzakelijk is. De ingediende zienswijzen bevestigen dat dit uitgangspunt de juiste koers is. Het toevoegen van een extra weg staat daarmee in contrast met deze uitgangspunten en de ingediende zienswijzen en is om die reden onwenselijk.
6. Reclamant is juist in zijn beredenering, er is inderdaad per abuis geen tweede informatieavond meer georganiseerd. Het organiseren van informatieavonden zijn overigens ook een stukje dienstverlening en geen verplichting. Sinds de eerste informatieavond zijn daarnaast geen belangrijke veranderingen in het plan gemaakt waardoor het plan er heel anders uit zou komen te zien. De vragen van de eerste informatieavond zijn zorgvuldig beantwoord. Diezelfde zorgvuldigheid gebruiken we nu ook bij het behandelen van de ingediende zienswijzen.
7. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de gemeentelijke woningbouwopgave en de Woonvisie/het Programma Volkshuisvesting. Daarbij is gekozen voor een evenwichtige verdeling naar type en doelgroep, met aandacht voor betaalbaarheid, levensloopbestendigheid en doorstroming. Om die reden is niet gekozen voor een eenzijdige invulling met uitsluitend een seniorenhofje, maar voor een gedifferentieerd programma.
   Ontsluitingsstructuur: doordat het plangebied smal en lang is en omdat het ook nog eens taps toeloopt is het erg ongunstig om de woningen te ontsluiten door een ontsluitingsweg van die van noord naar zuid loopt. Daardoor is er een langere straat nodig en wordt het plangebied nog smaller. Gekozen is om het noordelijke en het zuidelijke deel ieder afzonderlijk door een korte insteekstraat te ontsluiten.
   Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Per abuis is dit document in eerste instantie niet opgenomen in de lijst van stukken bij het TAM omgevingsplan. Dat wordt met het vaststellen van het TAM-omgevingsplan nu wel toegevoegd. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke ook als bijlage bij de toelichting en de regels is toegevoegd. Dat moet ervoor zorgen dat het plan goed aansluit op de omgeving. Zowel naar de bestaande woningen als naar de bolle akker.
   Omtrent de participatieavond, zie beantwoording bij punt 6. Er wordt geen tweede bijeenkomst meer georganiseerd.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan:

1. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage bij de regels en bijlage bij de toelichting.
2. In de toelichting in paragraaf 2.2.4 is de tekst gewijzigd met betrekking tot het beeldkwaliteitplan. Ook wordt verwezen naar het opnemen van het beeldkwaliteitplan bij de toelichting en de regels.
3. In de toelichting is in paragraaf 2.2.5 een passage opgenomen over het landschappelijk inpassingsplan.

4. In de planregels is in artikel 12.4 een algemene beoordelingsregel gebruiksactiviteit opgenomen voor de borging van het landschappelijk inpassingsplan.
5. In de verbeelding is een gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ opgenomen.
6. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij de toelichting en de regels toegevoegd.

Overzicht van wijzigingen ingevolge zienswijze(n) TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e, Oude Veghelsedijk Vorstenbosch

Toelichting

1. In paragraaf 2.2.4 is de tekst gewijzigd met betrekking tot het beeldkwaliteitplan. Ook wordt verwezen naar het opnemen van het beeldkwaliteitplan bij de toelichting en de regels.
2. In paragraaf 2.2.5 is een passage opgenomen over het landschappelijk inpassingsplan.
3. Paragraaf 5.2.2.2 is aangevuld met een onderbouwing voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Planregels

1. In artikel 7.5.1 is een beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit - bouwwerken toegevoegd voor borging van het beeldkwaliteitplan. De opvolgende artikelen zijn hernummerd.
2. In artikel 12.3 is een algemene beoordelingsregel gebruiksactiviteit opgenomen voor de borging van het beeldkwaliteitplan.
3. In artikel 12.4 is een algemene beoordelingsregel gebruiksactiviteit opgenomen voor de borging van het landschappelijk inpassingsplan en de landschapsinvesteringsregeling. De opvolgende artikelen zijn hernummerd.

Verbeelding

1. De gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ is opgenomen.

Bijlagen bij de regels

1. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd.
2. Het beeldkwaliteitplan is toegevoegd.

Bijlagen bij de toelichting

1. Het beeldkwaliteitplan is toegevoegd.
2. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd.
3. De ‘analyse en stedenbouwkundig plan Oude Veghelsedijk’ is toegevoegd.

Overzicht van ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e, Oude Veghelsedijk Vorstenbosch

Toelichting

1. In paragraaf 1.2 is de tekst aangevuld met de toevoeging van de spuitzone aan het plan.
2. In paragraaf 2.2.4 is de tekst gewijzigd naar een onderbouwing m.b.t. het beeldkwaliteitsplan.
3. In paragraaf 2.2.5 is de tekst gewijzigd en aangevuld m.b.t de landschappelijke inpassing.
4. In paragraaf 2.2.6.1 is de tekst gewijzigd en aangevuld m.b.t. de ontsluiting van het plan.
5. In paragraaf 5.2.2.2 is onder het kopje ‘lagenbenadering’ de tekst aangevuld.
6. In paragraaf 5.2.2.2 is onder het kopje ‘artikel 5.11 kwaliteitsverbetering landschap’ de tekst aangevuld met een alinea over de handreiking kwaliteitsverbetering landschap. Verderop een verdere inhoudelijke toelichting op de landschappelijke inpassing en kwa-

liteitsverbetering van het plan met een toelichting op een duurzame afronding van het stedelijk gebied.
7. In paragraaf 6.1.3.8 is de tekst aangevuld m.b.t. een juridische verankering van de spuitzones bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Planregels

1. 'Artikel 4 Agrarisch' met bijbehorende planregels is toegevoegd, waardoor een hernummering van de artikelen heeft plaatsgevonden.
2. In artikel 7.5.2 onder d is een beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken toegevoegd voor de dakhelling van de rug-aan-rug woningen.
3. Aan artikel 8.5.2 is een sub G toegevoegd *'uitbreidingen van het hoofdgebouw zijn toegelaten buiten het bouwvlak, ook als in de uitbreiding een deel van de hoofdfunctie van de woning aanwezig is, mits de uitbreiding voldoet aan het bepaalde ten aanzien van bijbehorende bouwwerken in 8.5.3'.*
4. Artikel 14 algemene aanduidingsregels is toegevoegd met twee artikelen omtrent de '*milieuzone – gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten',* één artikel omtrent het verbod en één artikel voor het afwijken ervan.
5. 'Artikel 14.2 vrijwaringszone – molenbiotoop' met bijbehorende planregels is toegevoegd, deze planregels waren per abuis niet toegevoegd bij het ontwerp.

Verbeelding

1. De verbeelding is op een aantal punten gewijzigd, waarmee deze nu in overeenstemming is gebracht met het stedenbouwkundig plan, daar waar dat eerst per abuis niet het geval was.
2. De functie *'agrarisch'* met de aanduiding '*milieuzone – gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten'* is op het aangrenzende perceel gelegd, waarmee de zogenoemde spuitvrije zone wordt vastgelegd binnen een straal van 50m rondom de beoogde woonfuncties.
3. De aanduiding '*vrijwaringszone – molenbiotoop'* is toegevoegd, deze was per abuis niet opgenomen bij het ontwerp.