

Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan “Hooge Berkt II”

Collegevoorstel: 21 maart 2023
Raadsbesluit: 20 april 2023

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Hooge Berkt II” heeft vanaf 8 december 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijzen worden ingediend aan gaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er negen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen gericht tegen het bestemmingsplan weergegeven en voorzien van een reactie. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zullen in hoofdstuk 3 worden weergegeven.

2. Zienswijzen bestemmingsplan

Zienswijze 1 <ingekomen d.d. 5 januari 2023>:

1.1 Vrij uitzicht

Wij hebben 4 jaar geleden het perceel gekocht en een huis op gebouwd, met het idee van een vrij uitzicht en een verkeersluwe straat. Nu wordt het geheel volgebouwd met meer als 200 huizen! En dan nog het uitzicht; hopelijk wordt er zorg voor gedragen dat er laagbouw wordt gecreëerd om toch nog iets van uitzicht te behouden .

Reactie gemeente:

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van het vrije uitzicht wat u ervaart. Dit is inherent aan woningbouwontwikkelingen. Er bestaat geen recht op (blijvend) vrij uitzicht.

In het plangebied grotendeels grondgebonden woningen gebouwd met een maximale hoogte van 12 meter. In het geval van beneden/bovenwoningen is de maximale hoogte 13 meter. In het plangebied is geen sprake van hoogbouw.

Naar aanleiding van uw zienswijze is ontwikkelaar met u de dialoog hierover aangegaan en is tekst en uitleg gegeven.

1.2 Verkeersluwe straat

Wij hebben 4 jaar geleden het perceel gekocht en een huis op gebouwd, met het idee van een vrij uitzicht en een verkeersluwe straat. Wordt de Beisterveldenweg ter hoogte van 15-15a en 17 toch gebruikt voor ontsluiting van de tegenoverliggende woningen, eerst 4 en nu al 6 , zoals op de tekening staan gepland! Maar als de paaltjes ter hoogte van nr. 17 weggaan , zal ook veel verkeer vanuit Kabouterberg/Bommelaer er gebruik van gaan maken. Dat is niet wat wij willen!

Reactie gemeente:

De nieuwe woonwijk zal aan de zuidzijde worden ontsloten op de Beisterveldenweg, waar het verkeer wordt gedirigeerd richting de Stökskesweg. Hierbij is rekening gehouden met uw wensen, door de ontsluiting te positioneren aan de westzijde van uw woning, waardoor het verkeer vanuit de nieuwe woonwijk niet langs uw woning komt. Er is geen afsluiting beoogd tussen de Kabouterberg/Bommelaer en de Beisterveldenweg. Dat het verkeer komende uit de Bommelaer/Kabouterberg zal rijden via de Beisterveldenweg is onwaarschijnlijk. Mocht in de toekomst blijken dat er sprake is van een onevenredige toename van verkeer, dan kan de weg alsnog worden afgesloten. Dit is mogelijk volgens het bestemmingsplan.

1.3 Splitsing Kabouterberg/Bommelaer met de Stökskesweg

Stökskesweg wordt ter hoogte van T-splitsing Kabouterberg/Bommelaer van 4,4m naar 3,1m breed , zou dit dan ook niet meegenomen kunnen worden!

Reactie gemeente:

Er bestaan geen plannen voor een verbreding van dit wegvak. Het betreffende wegvak maakt geen onderdeel van het plangebied. In het kader van het bestemmingsplan is echter wel gekeken naar het omliggend wegennet, waaronder de Stökskesweg.

Na de kruising met de Kabouterberg/Den Bommelaer is het profiel van de weg als volgt opgebouwd:

- 3,10 meter verharding
- 40 cm grasbetonsteen aan weerszijde van de weg
- 60 cm bermverharding (gebroken puin) aan weerszijden van de weg. Op sommige plekken is dit breder.

Het totale profiel komt hiermee neer op 5,10 meter. De verkeersintensiteit is na de openstelling van de Diepveldenweg in grote mate afgenomen. Gezien het huidige en beoogde gebruik, voldoet de weg. Het verbreden van de weg nodigt uit tot harder rijden, wat wij niet wenselijk achten. Wij zien op dit moment geen noodzaak om over te gaan tot verbreding van dit betreffende wegvak.

Mochten er in de toekomst problemen ontstaan op dit weggedeelte, dan kan op dat moment worden bezien of verbreding noodzakelijk is.

Zienswijze 2 <ingekomen d.d. 11 januari 2023>:

2.1 Woning hoekkavel Hooge Berkt / Beisterveldenweg

Hoe kan het dat er een woning wordt gesitueerd op de hoek Hooge Berkt en de Beisterveldenweg?

Dit is niet aan de achterkant van het lint. Het groene aanzicht van de Hooge Berkt en toegang tot de wijk via de Beisterveldenweg wordt hiermee aangetast.

Dit is een zogenaamde ruimte voor ruimte kavel. Waar is de onderbouwing dat er voldaan wordt aan de voorwaarden voor de ruimte voor ruimte titel?

Zijtuinen mogen niet bebouwd worden. Over het algemeen wekt het veel onbegrip dat men grond koopt waar ze vervolgens niks mee mogen doen (bebouwen). Als er al niet zonder vergunning een erfafscheiding van 2 meter hoog wordt geplaatst. Vaak worden er vergunningen aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan. In de meeste gevallen wordt een dergelijk verzoek gehonoreerd. Dit is speculatie maar voorkomen is beter dan genezen. Met een gemeentelijke plantsoenstrook van 5 meter blijft het groene aanzicht behouden en zouden de 2 bomen op gemeentegrond komen staan. Dit brengt natuurlijk weer kosten met zich mee en vraagt onderhoud. Een compensatie in deze vorm zou zeker op zijn plaats zijn. Er blijft dan nog steeds een bouwkaal over met een breedte van 17 meter waarbij de afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens verkleint zou kunnen worden.

Reactie gemeente:

Het hoekkavel is voldoende breed om hier een woning toe te voegen. Dit hoeft niet ten koste te gaan van het groene aanzicht. Het betreft hier particulier 'groen' (tuinbeplanting), dat geen beschermde status heeft. Het eventueel behouden van het groen is een keuze voor de eigenaar.

Een plan dient te zijn van ruimte-voor-ruimte titels. Voordat het plan wordt vastgesteld zullen de ruimte-voor-ruimte titels worden toegevoegd. Inmiddels is bekend dat niet alle ruimte-voor-ruimtetitels worden aangeleverd voor besluitvorming. Voor deze kavels zal de woonbestemming komen te vervallen en blijft de huidige bestemming (agrarisch) gelden. Wel zal hier een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die woningbouw mogelijk maakt na het overleggen van ruimte-voor-ruimtetitels.

De zijtuin heeft de bestemming 'tuin'. Hier gelden beperkende bouwvoorschriften ten opzichte van de woonbestemming. Het betreft hier particuliere grond, waardoor het inrichten van een openbare groenstrook niet mogelijk is.

2.2 Bomen hoekkavel Hooge Berkt / Beisterveldenweg

De 2 bomen die ingetekend staan op het schetsontwerp op de hoekkavel Hooge Berkt en Beisterveldenweg hebben geen bescherming gekregen. De bomen staan aan de oostzijde van het perceel en zijn daarmee geen beperking voor zonnepanelen op de zuidkant.

Bovendien is duurzame energie maar 1 opgave waar men rekening mee dient te houden. Men dient ook rekening te houden met groen zoals in de toelichting zo 'belangrijk' blijkt te zijn. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met verhitte en verstedelijking. Met de mogelijkheid om 80% van het achtererf te bebouwen en het niet beschermen van bomen wordt hier aan voorbij gegaan.

De bomen zijn zeer bepalend voor de toegang van de wijk en het aanzicht vanaf de Hooge Berkt.

Wij zouden graag zien dat deze bomen bescherming krijgen vanuit het bestemmingsplan zodat ze niet zomaar gekapt kunnen worden en er binnen de kroon niet (vergunningvrij) gebouwd mag worden. De bomen staan aan de rand van het perceel met nog 5 meter tuinbestemming waardoor de bouw mogelijkheden ruim genoeg zijn om het perceel. Hier kan bouwen en groen behoud 'hand in hand' gaan.

Bij een ontwikkeling is er een inspanningsplicht om zo veel mogelijk bomen te behouden. Er is een bomeninventarisatie gedaan waarbij niet 1 boom zo waardevol zou zijn dat die bescherming zou moeten krijgen. Het lijkt er erg op dat hier naar de uitkomst toe geschreven is vanuit te wens van de ontwikkelaar. Een onafhankelijke beoordeling van het rapport lijkt hier zeer op zijn plaats! 5 andere bomen hebben wel een aanduiding gekregen. Waarom deze bomen niet?

De werkwijze zou andersom moeten zijn. Kom maar met een goede onderbouwing waarom de bomen niet behouden zouden kunnen blijven. Er wordt nog een handtekeningactie gehouden voor het behoud van de bomen. De handtekening zullen nog worden aangeleverd.

Reactie gemeente:

Het betreft hier particulier 'groen' (tuinbeplanting), welke geen beschermde status heeft. Het eventueel behouden van het groen is een keuze voor de eigenaar. De bomen met een beschermde aanduiding zijn oftewel in eigendom van de gemeente of de eigenaar heeft goedkeuring gegeven voor een beschermde status.

2.3 Stikstof

De Aeriusberekening is achterhaald. Hoe kan een bestemmingsplan in procedure gaan als nog niet duidelijk is dat voldaan kan worden aan de stikstofwet?

Reactie gemeente:

De regelgeving rondom stikstof is in beweging. Het standpunt dat de Aeriusberekening achterhaald is, is correct. Bij besluitvorming van het bestemmingsplan zal sprake moeten zijn van een (op dat moment) actuele Aeriusberekening.

2.4 Externe veiligheid

Er wordt vanuit gegaan dat het standaard advies van de veiligheidsregio van toepassing is. De veiligheidsregio verwijst naar een bijgevoegd schema. Afstand van Bokkerijder 12 tot het plangebied is 460 m tot 735 m einde plangebied. Het hele plangebied ligt in een cirkel van 750 m afstand van het bedrijf aan de Bokkerijder 12. Volgens het schema dient er maatwerk geleverd te worden bij het toevoegen van meer dan 50 personen in een plangebied binnen een straal van 750 meter. Hoe komen jullie op de conclusie dat standaard advies voldoende is? Er wordt uitgegaan van een personendichtheid van 5 personen per Ha in de bestaande situatie. Hoe is deze berekening gemaakt?

Reactie gemeente:

Als gevolg van de ligging binnen het invloedsgebied groepsrisico, moet de toename van het groepsrisico verantwoord worden conform artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarbij moet de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost advies uitbrengen over zelfredzaamheid en bereikbaarheid en bestrijdbaarheid bij calamiteiten.

Om de invloed van het planvoornemen op het groepsrisico externe veiligheid te beoordelen is onderzoek gedaan aangaande de verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. In eerste instantie is hierbij door ons het standaardadvies toegepast. Het plangebied voldoet echter niet aan de criteria voor een standaardadvies, vandaar dat wij de Veiligheidsregio verzocht hebben om alsnog een maatwerkdadvies uit te brengen. De veiligheidsregio geeft een positief advies voor de ontwikkeling, mits:

- *de nieuwe bewoners geïnformeerd worden over de risico's van het bedrijf Distri Centre, waarbij wordt aangegeven wat te doen bij een incident;*
- *er voorzien wordt in voldoende bluswater.*

Beide voorwaarden worden in het kader van de uitvoering van het plan verder uitgewerkt. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen planologische belemmering.

Zienswijze 3 <ingekomen d.d. 17 januari 2023, aangevuld d.d. 30 januari 2023>:

3.1 Het karakter van de omgeving wordt onevenredig aangetast

Het perceel van cliënten is in de huidige situatie gelegen in een bosrijke omgeving. De gronden ten noorden van hun woning hebben de bestemming 'Agrarisch', de westelijke gronden kennen de bestemming 'Bos'. Binnen beide huidige bestemmingen zijn de bouwmogelijkheden minimaal, hetgeen dan ook betekent dat hun perceel op dit moment aan twee kanten omringd wordt door bomen en grasvelden'.

Door de komst van het onderhavige bestemmingsplan zal het karakter van de directe omgeving volledig veranderen. Het perceel van cliënten zal nu (ook) in westelijke en noordelijke richting omringd worden door een woonbestemming en de bouwmogelijkheden op deze betreffende gronden nemen hierdoor substantieel toe, zonder dat hier echt beperkingen aan worden verbonden.

Reactie gemeente:

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van de huidige 'groene' omgeving. Dit is inherent aan woningbouwontwikkelingen. Daarnaast zijn woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld in Nederland en voor ons dan ook acceptabel.

De gronden om het perceel Beisterveldenweg 4b hebben de bestemming 'Woongebied', welke onder andere zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, wegen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Het is een bewuste keuze het plangebied voor het overgrote deel flexibel te bestemmen. Het ontwikkelen van het plangebied zal enkele jaren duren. Een flexibele bestemming geeft de mogelijkheid om, indien nodig, inrichtingsplannen aan te passen aan de meest recente (markt)ontwikkelingen. De regels mogen echter niet dusdanig flexibel zijn dat er een ongewenste ruimtelijke situatie kan ontstaan. Wij constateren dat de bestemming 'Woongebied' inderdaad onvoldoende beperkingen bevat ten opzichte van aangrenzende woonpercelen. Hierdoor biedt het bestemmingsplan ongewenste bouwmogelijkheden. De bouwregels zullen worden aangescherpt om een goede ruimtelijke ordening te borgen. In de regels zal hiertoe een voorwaarde worden opgenomen voor de afstand tot de achterste perceelsgrens.

3.2 De situering van de hoofdgebouwen is onvoldoende duidelijk

Zo zal het mogelijk worden om op een afstand van circa 5 meter van hun perceelsgrens een woning te realiseren met een hoogte van 12 meter. In dit kader wensen cliënten te wijzen op het volgende. De bouwregels stellen in de huidige vorm ogenschijnlijk géén beperkingen wat betreft de situering van hoofdgebouwen, artikel 9.2.1 bevat hier géén verdere vereisten voor. Weliswaar is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen in de plankaart, maar puur kijkende naar de taalkundige uitleg van artikel 9.2.1 betekent dit nog niet dat hoofdgebouwen dan ook verplicht volledig binnen deze aanduiding moeten worden gerealiseerd. In de huidige vorm zegt deze aanduiding op grond van artikel 9.2.1 enkel iets over het maximum aantal wooneenheden. Wij verzoeken u dan ook om dit te verduidelijken in de planregels.

*Reactie gemeente:
Idem als onder 3.1*

3.3 Er dient een groenbuffer te worden opgenomen rond het perceel Beisterveldenweg 4b. De ergste zorgen hebben wij over de zeer ruime bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor bijgebouwen. Op grond van artikel 9.2.2 mag 80% van het bouwperceel (tot een maximum van 200 m²) bebouwd worden met bijgebouwen en dan met een maximale hoogte van maar liefst 5,5 meter. Deze bijgebouwen mogen gewoon tot direct aan de perceelsgrens worden gesitueerd. Het perceel van cliënten wordt zowel aan de westelijke als aan de noordelijke zijde volledig omringd door dit nieuwe plangebied. Planologisch gezien kan de situatie zich dan ook voordoen dat zowel de westelijke als de noordelijke perceelsgrens van cliënten volgebouwd zullen worden met bijgebouwen met een hoogte van 5,5 meter. De tuin van cliënten zal hierdoor vrijwel compleet omsingeld en ommuurd zijn. Een bezonningsstudie ziende op het perceel van cliënten ontbreekt echter, waardoor u niet inzichtelijk heeft gemaakt wat de precieze negatieve effecten zullen zijn hiervan.

Graag zouden cliënten de volgende oplossing willen aandragen om de bovengenoemde negatieve ruimtelijke effecten weg te kunnen nemen. In de huidige situatie is direct aan de westelijke grens van het perceel van cliënten een pad gelegen dat leidt naar het weiland achter hun woning. Aan de noordelijke grens van het perceel van cliënten ligt een weiland. Zowel het pad als het weiland worden al 36 jaar lang door cliënten gebruikt. In de verjaringskwestie die op dit moment speelt tussen cliënten en de burens omtrent dit pad, worden op dit moment onderhandelingen gevoerd over het bereiken van een schikking. Wanneer overeenstemming wordt bereikt in dit kader, zal het resultaat zijn dat cliënten dit pad bij hun perceel kunnen gaan betrekken zodat op deze manier alsnog voorkomen kan worden dat deze strook helemaal zal worden volgebouwd.

Als het goed zal er binnenkort duidelijkheid komen over de vraag of overeenstemming wordt bereikt hierover en dus ook of de betreffende schikking tot stand zal komen. Mocht hier duidelijkheid over zijn, dan zullen wij dit vervolgens zo spoedig mogelijk richting u communiceren. Mocht namelijk blijken dat er alsnog niet op korte termijn overeenstemming kan worden bereikt in het kader van deze verjaringskwestie, dan dienen alsnog demogelijkheden te worden onderzocht om ook hier een groenbuffer te realiseren.

*Reactie gemeente:
Woningbouwkavels die aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy acceptabel. Het realiseren van een buffer rondom een aanliggend woonperceel is dan ook niet aan de orde.*

Inmiddels hebben we in een aanvulling op de zienswijze (d.d. 3 april 2023) vernomen dat er afspraken zijn gemaakt met de burens.

Zienswijze 4 – Waterschap De Dommel <ingekomen d.d. 17 januari 2023>:

4.1 Eerdere reacties niet voldoende verwerkt

Op 30 mei 2022 reageerden we op het voorontwerp bestemmingsplan Hooge Berkt II. De daarin genoemde aandachtspunten zijn onvoldoende verwerkt in het voorliggende ontwerp. Op 25 juli, 4 oktober en 5 december 2022 is nader overleg geweest tussen de gemeente, ontwikkelaar en het waterschap. De daar besproken oplossingen en aandachtspunten zijn onvoldoende verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Deze constatering is terecht. Het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangevuld met de aandachtspunten zoals die eerder zijn besproken.

4.2 Bestemmingsplan toont uitvoerbaarheid niet aan

Uit het bestemmingsplan blijkt niet of het plan uitvoerbaar is voor de opgaven voor water (geen goede ruimtelijke onderbouwing). In de Toelichting wordt wel aangegeven hoe groot de waterbergingsopgave is, maar niet of hiervoor voldoende ruimte is binnen het plangebied.

De bijlagen bij het bestemmingsplan geven bovendien een onevenwichtig beeld. Er is een stedenbouwkundig plan en hoofdstructuren voor groen, parkeren en verkeersontsluiting zijn geschetst. Maar ruimte voor water(berging) staat niet op de kaarten. Water zou onlosmakelijk deel moeten uitmaken van een ontwerpproces als onderdeel van de lagenbenadering (zie ook de Kamerbrief Water en Bodem sturend). Uit dit bestemmingsplan blijkt dit onvoldoende.

Inmiddels is nader uitgewerkt dat een bosperceeltje binnen het plangebied grotendeels wordt omgevormd tot hemelwaterberging (wadi). In het kader van meervoudig ruimtegebruik kan dit oppervlak ook gebruikt worden voor spelen, ontmoeting en groen. Graag zie ik de functie hemelwaterberging voor dat groenperceel aangeduid op de Verbeelding zodat deze functie ook voor iedereen duidelijk is.

Reactie gemeente:

De toelichting zal nader worden ingegaan op de uitvoerbaarheid, ook zal in een schets de waterberging worden meegenomen.

Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Groen'. Deze bestemming is mede bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een hemelwaterberging hier is dan ook passend binnen het bestemmingsplan. Het opnemen van een extra aanduiding is dan ook niet nodig.

4.3 Juridische borging waterhuishouding is onvoldoende

In de planregels van het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor waterberging (art 8.5.2 en 9.2.6.c). Daar ben ik blij mee. Helaas is alleen geregeld dat de realisatie van daken van woningen en bijgebouwen gecompenseerd wordt met waterberging. Van overige erfverhardingen en voor verhardingen binnen de bestemming Verkeer geldt dat niet. Ik verzoek u dit aan te passen en toe te voegen.

Reactie gemeente:

Deze constatering is juist. De voorwaardelijke verplichting zal hierop worden aangepast.

4.4 Waterhuishoudkundig plan toevoegen als bijlage

Gezien de grootte van plan Hooge Berkt II en de toename van verhard oppervlak is voor dit plan een watervergunning nodig, zoals ook terecht in de Toelichting is benoemd. Voor de nadere uitwerking van de waterhuishouding, hemelwaterafvoer, –berging en riolering heeft al een aantal overleggen plaatsgevonden tussen gemeente, waterschap en ontwikkelaar en is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het laatste overleg was op 5 december 2022. Gezien het tijdstip van publicatie van het ontwerp bestemmingsplan is het logisch dat de resultaten van dit overleg niet in de voorliggende stukken zijn verwerkt. Voor het (gewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan adviseer ik u de laatste versie van het waterhuishoudkundig plan als bijlage bij de Toelichting toe te voegen, en een samenvatting van de gekozen oplossingen op te nemen in de waterparagraaf in de Toelichting. Dit draagt bij aan de onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie gemeente:

Deze constatering is juist. Bij vaststelling van het plan zal de laatste versie van het waterhuishoudkundig plan als bijlage bij de toelichting worden toegevoegd en zal een samenvatting van de gekozen oplossingen op worden genomen in de waterparagraaf in de toelichting.

4.5 Toekomstig overleg

In telefonisch overleg op 13 januari zijn gemeente en waterschap overeengekomen dat er nauw overleg zal zijn over dit bestemmingsplan in voorbereiding op het vaststellen van dit plan.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan is aangepast en voorgelegd aan het Waterschap. Het Waterschap heeft te kennen gegeven dat de opmerkingen naar tevredenheid zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan nu ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

Zienswijze 5 <ingekomen d.d. 16 januari 2023>:

5.1 Ontsluiting niet via Stökskesweg

Allereerst verzoek ik u de palen die op dit moment ter hoogte van onze woning staan aan de Beisterveldenweg te laten staan. Hierdoor wordt de Beisterveldeweg op dit moment niet ontsloten op de Stökskesweg. Dit willen wij zo houden zodat dit geen doorgaande weg wordt voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Kabouterberg en of de Stökskesweg en de te bouwen woningen op plan Hooge Berkt II.

Reactie gemeente:

De nieuwe woonwijk zal aan de zuidzijde worden ontsloten op de Beisterveldenweg, waar het verkeer wordt geleid richting de Stökskesweg. De Beisterveldenweg heeft op dit moment al een verkeersbestemming die een dergelijke ontsluiting mogelijk maakt. De paaltjes waar u op doelt worden verwijderd. Dit is nodig in verband met uw eigen woningbouw initiatief ter plaatse.

5.2 Type woningen

Verder vraag ik uw aan te geven wat voor type woningen er tegenover Beisterveldenweg 17,15a en 15 worden gebouwd. Wij vernemen graag het aantal, de hoogte en bestemming. Dit in verband met planschade die wij voornemens zijn in te dienen omdat het uitzicht waar we nu van genieten straks wordt belemmert door de nieuw te bouwen woningen.

Reactie gemeente:

Het type woningen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Wel is de maximale maatvoering vastgelegd.

5.3 Toegankelijkheid loods

De toegankelijkheid van de loods is van belang. Dat geldt zowel voor de loods als voor de bij de woning behorende garage als voor de aansluitende bestrating. Wij verzoeken u met de aanleg van de nieuwe weg rekening te houden met de aanwezige bestrating en toegankelijkheid. Ook tijdens de aanleg van de weg en woningen dienen in nader overleg voldoende maatregelen getroffen te worden.

Reactie gemeente:

Er zal rekening worden gehouden met de aansluiting op bestaande percelen.

Zienswijze 6 <ingekomen d.d. 17 januari 2023>:

Op 17 januari 2023 is een (Pro forma) zienswijze, waarin een termijn wordt gevraagd om inhoudelijke zienswijzen te mogen indienen. Op 31 januari 2023 is bericht ontvangen dat men afziet van het indienen van een zienswijze.

Zienswijze 7 <ingekomen d.d. 17 januari 2023>:

7.1 Verkeersdruk

Het is ons niet duidelijk of de straat voor onze woning doodlopend zal blijven. Dit heeft namelijk gevolgen voor de verkeersdruk in het kleine straatje. Wij stellen voor dat het weg voor Beisterveldenweg 17 afgesloten blijft.

Reactie gemeente:

De paaltjes ter hoogte van Beisterveldenweg 17 worden verwijderd. Het is in de toekomst derhalve mogelijk om de bestaande en de nieuwe woningen aan de Beisterveldenweg te ontsluiten via de Stökskesweg. De nieuwe woonwijk zal aan de zuidzijde worden ontsloten op de Beisterveldenweg, waar het verkeer wordt geleid richting de Stökskesweg. Hierbij is rekening gehouden met uw wensen, door de ontsluiting te positioneren aan de westzijde van uw woning, waardoor het verkeer vanuit de nieuwe woonwijk niet langs uw woning komt.

7.2 Uitzicht

Het uitzicht vanuit onze woning zal ernstig worden verstoord door de bouw van nieuwe woningen

Reactie gemeente:

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een onbebouwde locatie ten koste gaat van het vrije uitzicht wat u ervaart. Dit is inherent aan woningbouwontwikkelingen. Er bestaat geen recht op (blijvend) vrij uitzicht.

7.3 Type woningen

Het is ons nog steeds niet duidelijk wat voor soort woningen er gebouwd gaan worden. Dit zal zeker invloed op de waarde van onze woning gaan hebben. Wij zouden het wenselijk vinden als er alleen vrijstaande huizen tegenover onze woning zouden komen. Dit vanwege het aanzien en de verkeersdrukke/parkeer problemen, in het straatje.

Reactie gemeente:

Het type woningen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Wel is de maximale maatvoering vastgelegd.

Zienswijze 8 <ingekomen d.d. 18 januari 2023>:

8.1 Woning en groen op de hoek Hooge Berkt / Beisterveldenweg

Met veel plezier woon ik in de starterswijk naast het plan Hooge Berkt II en één van de aspecten die het wonen in deze wijk zo prettig maakt, is de hoeveelheid groen en het vrije zicht op hoge bomen overal rondom de wijk. Het zou een grote meerwaarde zijn voor de nieuwe wijk als deze groenbeleving hier ook aanwezig is en wanneer zoveel mogelijk reeds aanwezige volwassen bomen en hun positieve effecten bewaard blijven.

Als je in het nieuwe plan de Beisterveldenweg vanuit de Hooge Berkt oprijdt, komt er een kavel voor een vrijstaande woning aan de rechterkant. Op het bestemmingsplan lijken nu vrijwel alle hoge bomen die daar staan gekapt te worden. Ik zou het spijtig vinden als er ten behoeve van slechts één woning zoveel oude hoge bomen gekapt moeten worden. De voordelen van deze bomen, zoals de vermindering van hittestress in de wijk, de verbetering van de luchtkwaliteit en waterhuishouding, en het uitzicht vanuit de gehele omgeving op deze bomen lijken me hier zwaarder wegen.

De ontwikkeling van een nieuwe wijk is een mooie kans om met de huidige klimaatproblematiek de positieve effecten van groen en (volwassen) bomen op de leefomgeving in gedachten te houden. Ik zou het waarderen als bovengenoemde punten worden meegenomen bij de ontwikkeling van het plan.

Reactie gemeente:

Het betreft hier particulier 'groen' (tuinbeplanting), dat geen beschermde status heeft. Het eventueel behouden van het groen is een keuze voor de eigenaar.

Zienswijze 9 <ingekomen d.d. 18 januari 2023>:

9.1 Geen sociale huur

Het nakomen van de vastgelegde voorwaarde dat er achter perceel nummer 1502 (hetgeen mijn woonhuis Hooge Berkt 15 betreft) en het ter linker zijde daarvan gelegen Ruimte voor Ruimte perceel, geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. In de huidige plannen van de ontwikkelaars zien we slechts 1 blok van 2 direct achter dit perceel met daarna een hele rij van sociale huurwoningen. Dit is niet zoals door mijn kinderen overeengekomen. Dit was de enige voorwaarde die vanuit de kinderen was opgenomen toen zij akkoord zijn gegaan om ook perceel Bergeijk 1503 bij Uw plannen te betrekken. Hetgeen, nogmaals bevestigd door de ontwikkelaar op 16 Januari jl., een eis was vanuit U, de Gemeente omdat anders ook de gronden aan de Hooge Berkt 23 niet in het Hooge Berkt Plan II opgenomen zouden worden.

Reactie gemeente:

Welk type woning waar wordt gebouwd is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De gemaakte afspraken zijn tussen u en de ontwikkelaar, hier ligt geen rol voor de gemeente.

9.2 Erfafscheiding

Om inkijk en overlast door bijvoorbeeld autolichten te voorkomen en de veiligheid te waarborgen verwacht ik dat U borgt dat er een stenen/houten muur (minimale hoogte 2,5 m) met groenvoorziening wordt gerealiseerd aan uw kant van de scheiding van beide voornoemde percelen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan ziet met name toe op de bestemming van de gebieden. De gemeente is geen grondeigenaar. U zult hierover in overleg moeten treden met de projectontwikkelaar.

9.3 Vlechtheg

Achter perceel 1503 bevindt zich een zogenaamde vlechtheg van ca. 150 jaar oud. Deze vlechtheg heeft een hoge cultuurhistorische waarde en zou idealiter ingepast moeten worden in uw plannen, hetgeen eenvoudig zou moeten kunnen daar deze tegen de perceelgrens ligt van dat deel van het perceel dat niet in het plan is opgenomen.

Reactie gemeente:

De vlechtheg is niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. U heeft als grondeigenaar zeggenschap over de vlechtheg. U zult hierover in overleg moeten treden met de projectontwikkelaar.

9.4 Bouw RVR-woning naast Hooge Berkt 15

Wij er vanuit gaan dat het Ruimte voor Ruimte perceel links van Hooge Berkt 15 pas bouwrijp/ontwikkeld gaat worden op het moment dat daar door ons, de Familie Rombouts, de aanzet toe wordt gegeven en dat het tot die tijd gewoon onaangeroerd blijft.

Reactie gemeente:

Dit is aan de eigenaar.

4. Wijzigingen

Wijzigingen in de regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

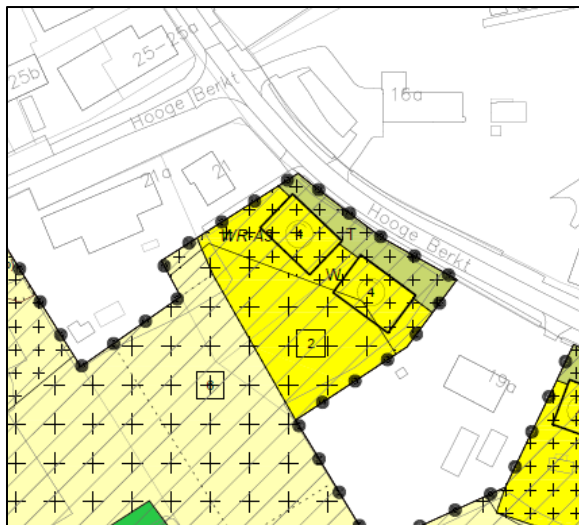
Ambtshalve en naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen voorgesteld:

<i>Ontwerpbestemmingsplan</i>	<i>Gewijzigde regeling</i>
3.3 Wijzigingsbevoegdheid Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgeving-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen in 'Woongebied', met in achtneming van het volgende: - De regels van Artikel 9 en 16.1 worden van toepassing. - Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 15.	3.3 Wijzigingsbevoegdheid 3.3.1 Wijzigingsgebied 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgeving-zone – wijzigingsgebied 1' te wijzigen in 'Woongebied', met in achtneming van het volgende: - De regels van Artikel 9 en 16.1 worden van toepassing. - Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 15. 3.3.2 Wijzigingsgebied 2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgeving-zone – wijzigingsgebied 2' te wijzigen in 'Woongebied', met in achtneming van het volgende: - Er moet worden voldaan aan de regels inzake ruimte-voor-ruimtekavels, zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant of vervangende provinciale verordening. - De regels van Artikel 9 en 16.1 worden van toepassing. - Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 2.
7.2.3 Specifieke gebruiksregels Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting - uitgesloten' is het aanleggen van een doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer, behoudens hulpdiensten, niet toegestaan.	7.2.3 Specifieke gebruiksregels - Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting - uitgesloten' is het aanleggen van een doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer, behoudens hulpdiensten, niet toegestaan. - Het gebruik van woningen overeenkomstig het bepaalde in <u>7.1</u> is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: - Hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhardingen dient binnen het plangebied te worden geborgen of geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per 1 m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd.

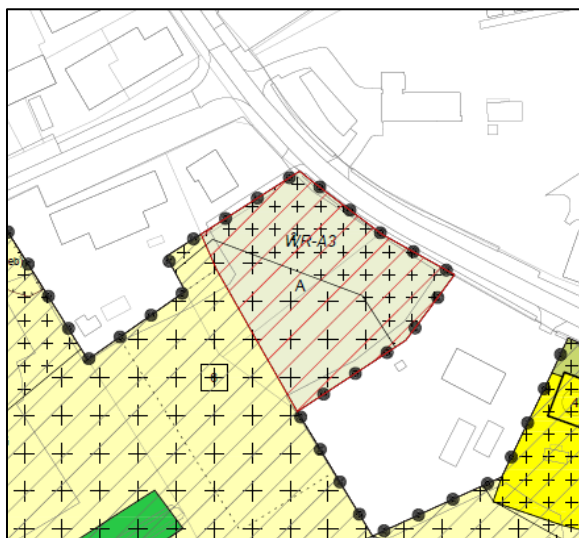
	2. In afwijking van het bepaalde onder 1, mag een alternatieve hemelwatervoorziening worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is. 3. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder 1 en 2 dient in stand te worden gehouden.
<i>8.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging</i> Het gebruik van woningen overeenkomstig het bepaalde in <u>8.1</u> is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a. Hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen wordt op eigen terrein te geborgen of geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60 m³ per 1.000 m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd. b. In afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is. c. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.	<i>8.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging</i> Het gebruik van woningen overeenkomstig het bepaalde in <u>8.1</u> is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a. Hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhardingen wordt op eigen terrein geborgen of geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per 1 m² verhard oppervlak wordt gerealiseerd. b. In afwijking van het bepaalde onder a, mag een alternatieve hemelwatervoorziening op eigen terrein worden gerealiseerd, mits deze aantoonbaar minimaal gelijkwaardig is. c. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a. en b. dient in stand te worden gehouden.
<i>9.2.1 Hoofdgebouwen</i>	<i>9.2.1 Hoofdgebouwen</i> Afstand tot de achterste bouwperceelgrens: Minimaal 5 meter;
<i>9.2.2 Bijbehorende bouwwerken</i> Situering: Zowel binnen als buiten het bouwvlak, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken niet vóór de voorgevellijn mogen worden gebouwd.	<i>9.2.2 Bijbehorende bouwwerken</i> Situering: Bijbehorende bouwwerken mogen niet vóór de voorgevellijn worden gebouwd.
<i>9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde</i> Situering: Zowel binnen als buiten het bouwvlak	<i>9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde</i> Situering: Zowel binnen als buiten het bouwvlak

<i>9.2.6 Voorwaardelijke verplichtingen</i> c. Waterberging Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de in <u>9.1</u> bedoelde woningen wordt niet eerder verleend, dan nadat verzekerd is dat voorzieningen voor waterberging worden aangelegd, waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: 1. Hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen, binnen het plangebied wordt geborgen of wordt geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60 m³ per 1.000 m² verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd. 2. In aanvulling op het bepaalde onder a, geldt voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² dat de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening op eigen terrein wordt gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd. 3. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.	<i>9.2.6 Voorwaardelijke verplichtingen</i> c. Waterberging Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de in <u>9.1</u> bedoelde woningen wordt niet eerder verleend, dan nadat verzekerd is dat voorzieningen voor waterberging worden aangelegd, waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: 1. Hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhardingen, wordt binnen het plangebied geborgen of geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per 1 m² verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd. 2. In aanvulling op het bepaalde onder 1, geldt voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² dat de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening op eigen terrein wordt gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd. 3. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder 1 en 2 dient in stand te worden gehouden.
<i>16.1 Parkeren en laden/lossen</i> Parkeergelegenheid: c. Aan het voorgaande (in voldoende mate ruimte aanbrengen) wordt voldaan indien wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de <u>Nota parkeernormen 2017 (Bijlage 3)</u>.	<i>16.1 Parkeren en laden/lossen</i> Parkeergelegenheid: c. Aan het voorgaande (in voldoende mate ruimte aanbrengen) wordt voldaan indien wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in het <u>Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026 (Bijlage 3)</u>.

Wijzigingen in de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan
Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Wijziging verbeelding



Bestemming 'Wonen' gewijzigd naar bestemming 'Agrarisch' met gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2'