

Nota van inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan
“Woningbouw Kapelledries fase 3”

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Inspraak	3
3. Vooroverleg	29
4. Ambtshalve wijzigingen.	30

Collegebesluit: 28 november 2023

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “Woningbouw Kapelledries fase 3 Bergeijk” heeft met ingang van 28 september 2023 voor vier weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder worden ingesproken omtrent het voorontwerp. Tijdens de inspraaktermijn zijn 12 inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt de inspraakreacties per onderwerp weergegeven en voorzien van een reactie.

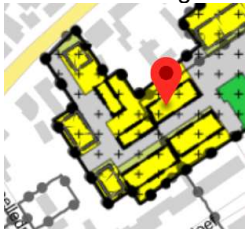
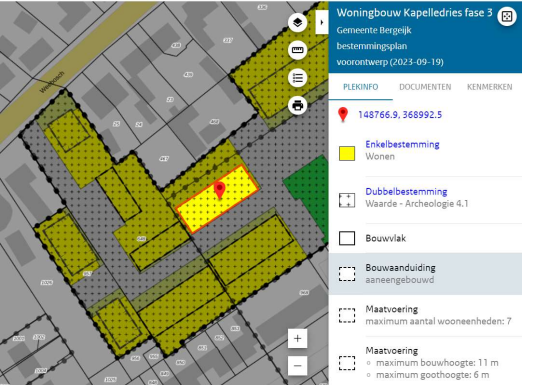
2. Inspraak

Inspreker 1:

Inspraakreactie	Antwoord
Nadat wij 2 jaar geleden dure grond gekocht hebben met de intentie vrij te zitten zonder enige belemmering van bebouwing worden wij nu geconfronteerd dat de mogelijkheid bestaat dat wij onze vrijheid moeten opgeven en geen vrij uitzicht en privacy meer hebben. Wanneer er toch gebouwd wordt zullen wij alleen instemmen met laagbouw (1 bouwlaag zonder kap en of opbouw).	Direct grenzend aan de achtertuin (noordzijde) wordt voorzien in de bouw van een vrijstaande woning van één bouwlaag, al dan niet met kap. Ruimtelijk is op deze locatie, vanwege de beperkte diepte van het perceel, een woning in twee bouwlagen minder inpasbaar. Met het bepalen van de maximale toegelaten hoogte is daarmee rekening gehouden en wordt aangesloten op vergelijkbare situaties elders in de wijk. Schuin achter het perceel is voorzien in patiowoningen met de mogelijkheid om een opbouw te realiseren. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy, op het standpunt dat woningbouwkvavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel en de toelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn.
Wat er ook voortkomt uit de plannen zullen we ten allen tijde een beroep doen op bouwplanschade.	Het staat de indiener vrij om een verzoek om planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

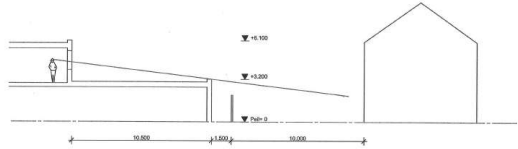
Inspreker 2:

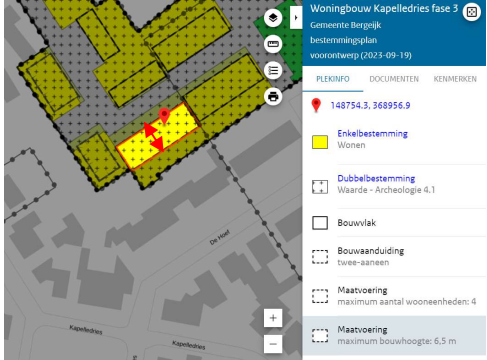
De woningen mogen op grond van het bestemmingsplan tegen de perceelsgrens worden gebouwd. Dit moet worden aangepast naar een aan te houden afstand van minstens 3 meter, zoals dat ook is voor vrijstaande woningen en tweekappers. Anders wordt de bouwhoogte in de perceelsgrens te hoog.	In het bestemmingsplan is de diepte van de bouwvlakken voor deze woningen beperkt tot ca.8 meter:  Het hoofdgebouw blijft daarmee vrij van de perceelsgrens van de indieners.
De nieuwe ontsluitingsweg ligt te dicht bij de andere ontsluitingsweg. Dat is onveilig, ook als je de inrit af wilt rijden. Dat geldt zowel voor auto's als voor fietsers. Verder is het beter om de nieuwe ontsluiting meer richting 't Loo te leggen,	De afstand van de bestaande en de nieuwe ontsluitingsweg bedraagt circa 65 meter. Bij gelijkwaardige kruisingen in een 30-km zone is dit geen ongebruikelijke afstand en wordt algemeen als veilig beschouwd. Daarnaast wordt de

zodat verkeer (ook in de toekomst bij een verdere groei van de wijk) beter wordt gespreid.	bestaande straat Weebosch opnieuw ingericht (rekening houdend met het 30-km-regime) en worden beide aansluitingen conform de richtlijnen uitgevoerd. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.3.2 Verkeer, en onderbouwd in bijlage 6 van de toelichting dat de verkeersafwikkeling veilig kan plaatsvinden. Wel wordt deze bijlage vervangen door een geactualiseerde versie. Aanpassing: Bijlage 6 bij de toelichting wordt vervangen door een geactualiseerde versie dd 22 september 2023.
Geen sociale huur tegen de achtertuin. Over het algemeen zijn bewoners van sociale huurwoningen minder sociaal en luidruchtiger.	Het is onjuist om algemene karakteristieken van bewoners te relateren aan een woningbouwsegment. Dit segment kan wél huishoudenssamenstellingen (mede) bepalen maar verder geen bewoningsstijlen definiëren. Daarnaast is in het bestemmingsplan niet opgenomen waar welk segment wordt gerealiseerd/toelaatbaar is. De gemeente is als ontwikkelende partij wel voornemens om een segment sociale huurwoningen op deze plek te realiseren.
De hoogte van de woningen in het blok in onderstaande afbeelding is te hoog. Hier past hoogstens bebouwing in één laag met kap. 	Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. Aanpassing nav inspraakreactie: We kunnen de toe te laten bouwhoogte en bouwdiepte wel beperken. In het voorontwerp van het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen met een diepte van circa 12 meter. Deze diepte kan worden teruggebracht naar 10 meter.  Anderzijds is het wenselijk gebleken om het bouwvlak aan de straatzijde 1 meter uit de voorste perceelsgrens te leggen. Daarmee ontstaat per saldo 1 meter extra afstand van de

	achtergevel van de nieuwe woningen tot de achterste perceelsgrens.
Meer in het algemeen komen er teveel huizen die zicht krijgen op de achtertuin. Bij voorkeur helemaal geen woningen, maar groenvoorziening al dan niet met wadi.	Het aantal opgenomen woningen is ruimtelijk inpasbaar. Wij stellen ons op het standpunt dat woningbouwkavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland. In het planconcept is er juist voor gekozen om de groenvoorzieningen in combinatie met hemelwaterberging centraal in het plan te situeren.
Door meer autoverkeer komt er meer geluids-overlast.	In paragraaf 5.8 van de toelichting op het bestemmingsplan, ondersteund door het akoestisch onderzoek dat als bijlage 3 bij de toelichting is gevoegd, is aandacht besteed aan het aspect geluid in relatie tot het woon- en leefklimaat. Met de realisatie van het plan is weliswaar sprake van een toename van verkeer en een toename van geluid, maar aan de te stellen normen wordt voldaan. Daarbij begrijpen we dat een toename als overlast wordt ervaren, maar we houden ons bij beoordeling aan de normen die daarvoor in Nederland gebruikelijk en geaccepteerd zijn.

Inspreker 3:

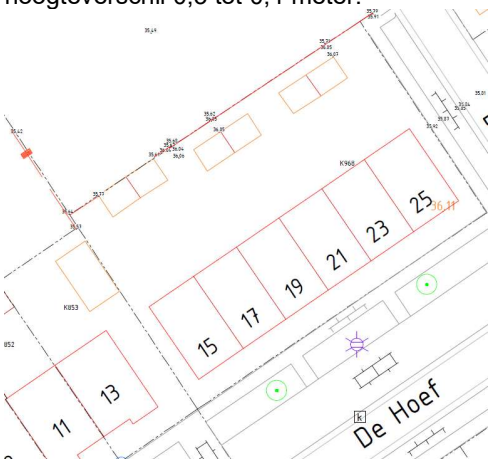
Hoewel we accepteren dat er achter onze tuinen gebouwd gaan worden, en beseffen dat hier geen mutaties meer in plaat staan vinden, vinden wij privacy zeer belangrijk. Daarom zijn wij het meeste gebaat bij de patiowoningen achter ons en valt dit dan ook "gunstig" uit in het bestemmingsplan. We beseffen dat volgens het Nederlands bouwbesluit het mogelijk moet zijn om optioneel een opbouw (zonder kap!) te mogen plaatsen aan de voorzijde van de patio woning. Ondanks dat deze opbouw allesbehalve wenselijk is voor ons - denk aan vrij zicht naar achteren toe als we in de eigen achtertuin zitten en het gevoel van mindere mate van privacy - verwacht ik niet dat wij de toekomstige bewoners het recht kunnen ontnemen om deze opbouw te plaatsen. We hopen dan maar dat alle 4 de nieuwe gezinnen die deze woning gaan betrekken niet kiezen voor deze opbouw. Wel eisen wij dat er bij het plaatsen van een mogelijke opbouw rekening wordt gehouden met een rechtstreekse inbreuk in onze privacy. Concreet dat er géén raam geplaatst mag (en kan) worden aan de zijde die zicht heeft op onze tuinen. Niet bij bouw en ook niet in een later stadium; dit moet vastgesteld worden in het bouwbesluit of koopovereenkomsten van de huizen. Advies om de ramen naar de straat (voorgevel) te oriënteren. Er zijn dan nog 3 zijden van de kubus-opbouw over om voldoende lichtinval en ventilatie te genieten.	Het is niet mogelijk om via het bestemmingsplan de plaatsing van ramen op verdiepingen te regelen. Ook het Bouwbesluit kent dit soort beperkingen niet. Op onze vraag aan de bouwer/aanbieder van deze woningen of plaatsing van ramen in de achtergevel van de opbouw vermeden zou kunnen worden, is door hem geantwoord dat dit vanuit het ontwikkelde concept niet de voorkomen is. Dat heeft te maken met de indeelbaarheid en bruikbaarheid van de ruimte op de verdieping. Daarnaast heeft hij schematisch weergegeven in hoeverre sprake is van inkijk in de achtertuinen van de achterliggende woningen:  Daarnaast heeft hij aangegeven dat hij in principe bereid is de dakrand van de uitbouw op te hogen tot 3,5 meter, waardoor direct zicht in de achtertuin verder wordt beperkt. Wel kan de diepte van het bouwvlak, waarbinnen een opbouw geplaatst gerealiseerd mag worden, worden beperkt.
--	---

	Aanpassing: In het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft het bouwvlak voor dit type patio-woningen een diepte van 12 meter. Dit kan worden vermindert tot 11 meter, waardoor ook de schets over inkijs in de achtertuinen van de achtergelegen woningen (als hierboven getoond) ook in de plan-regels kan worden geborgd.  ◀▶ Diepte terugbrengen van 12 meter naar 11 meter
Al verwachten wij bij deze patio woningen geen extra schuurtje meer in de tuinen, enkel de beperkte opbouw aan voorzijde huis mag hoger zijn dan de 1e woonlaag.	De maximale bouwhoogte van bijgebouwen buiten het aangegeven bouwvlak bedraagt in het bestemmingsplan 3,5 meter. Dit is dus geborgd.
2e punt: nu is het zo dat er achter mijn tuin een pad ligt, waar mijn buurman recht van overpad door geniet. Dit is eigen grond. De situatie nu is dat de paden achter de huizen Hoef 5, 7, 9, 11 uitsluitend via de voorzijde bereikbaar zijn via een gezamenlijke poort waar enkel de bewoners van deze huizen over een sleutel beschikken. Dit geeft een gevoel van veiligheid. Daarom eis en verwachten wij ook dat er een goede scheiding gefaciliteerd wordt door de projectontwikkelaar, zodat er geen mogelijkheid is voor de bewoners van de patio-woningen (en andere passanten vanuit dit nieuwe perceel) om op onze grond te komen. Denk hierbij aan een deugdelijke schutting met voldoende hoogte, iets met een betonnen basis of gemetselde muur, niet iets wat onderhoudsgevoelig of sterk gevoelig is aan slijtage. We gaan er tevens vanuit dat de huidige erf-grens intact blijft. Mocht er sprake zijn van verzakkingen in onze pad door (graaf- en bodem-) werkzaamheden, dan wordt geëist dat de projectontwikkelaar of gemeente deze pad op-nieuw vlak bestraat.	Met dit nieuwe bestemmingsplan wijzigen eigendomssituaties buiten dit plan niet. Dit wil zeggen dat de bestaande eigendommen en afspraken over het gebruik daarvan niet wijzigen. Bewoners van de nieuwe woningen, maar ook de bouwer van deze woningen, kunnen op geen enkele wijze inbreuk op deze afspraken maken. Het is niet mogelijk om met een bestemmingsplan verplichtingen over 'goede afscheidingen' vast te leggen. Een bestemmingsplan kan dit alleen mogelijk maken. Uw verzoek zullen wij daarom ter kennis brengen van de bouwer van de patio-woningen met het verzoek met u contact op te nemen om hierover in gesprek te gaan en mogelijk afspraken te maken.
Kortom overwegend tevreden over het plan en nog een aantal kleine op- en aanmerkingen.	

Inspreker 4:

Algemeen: in het stedenbouwkundig plan zijn erg veel woningen direct aansluitend aan de achtertuin gepland. Vooral gezien het aantal woningen in het plan: 20% van het totale woning-aantal komt tegen de achtertuin. Gezien de	Wij stellen ons op het standpunt dat sprake is van een ontwikkeling die, voor wat betreft woningbouwtypen en dichtheden, past bij de gemeente Bergeijk en bij de kern De Weebosch. We begrijpen uw zorg en uw pleidooi, vanuit uw
---	---

ligging en omvang van het plangebied zou het mogelijk moeten zijn om tot een betere spreiding te komen. Daardoor komen er minder woningen direct aan de erfgrans. In eerdere plannen (dorpsraad) was in elk geval nog sprake van vrijstaande woningen op deze locatie.	perspectief, voor minder woningen tegen uw achtertuin. We zijn echter ook van mening dat onze keuze voor centralisatie van groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterbergende voorziening in het 'hart' van de nieuwe wijk ruimtelijk de beste oplossing is. Dat heeft als consequentie dat het woningbouwprogramma naar de rand van het plangebied verschuift en dit heeft (mede op basis van verkavelingsmogelijkheden en de daarbij horende woningbouwsegmenten) geleid tot de nu voorliggende verdeling van woningbouwaantallen binnen het plangebied. Tenslotte beogen we bij uitbreidingsplannen om een vorm van aansluiting te zoeken bij de nieuwe grens tussen 'bebouwde komt' en het 'buitengebied'. In de praktijk resulteert dit dan over het algemeen in wat hogere dichtheden tegen de bebouwde kom en wat lagere dichtheden aan de buitenranden.
Minder woningen leidt ook tot betere spreiding van verschillende doelgroepen. In het huidige plan is sprake van een hoge concentratie van eenzelfde doelgroep (21 sociale huurwoningen in één blok, nog aangevuld met starterskoopwoningen). Deze doelgroep 'gezin' is oververtegenwoordigd met een daarbij horend risico op overlast (privacy/geluid).	In de reactie op de voorgaande inspraakreactie zijn we al ingegaan op de nu opgenomen dichtheden in het algemeen en de verdeling van woningaantallen over het plangebied. We interpreteren deze reactie als zorgen over botsing van uw woonwensen (relatieve rust) en een nieuwe woonomgeving met in potentie jonge gezinnen. We begrijpen dit, maar zien hierin geen aanleiding om tot aanpassing te komen.
Ook bij een spreiding graag een ander type woning met een lagere bouwhoogte (ook in verband met privacy). Daarmee zou ook gevoel om ingesloten te worden beperkt worden. De nu toegelaten hoogte van 11 meter is in deze situatie te hoog. Verder is de vraag hoe deze hoogte moet worden gemeten in verband met hoogteverschillen in het hele gebied: wordt het terrein nog opgehoogd en betekent dat een nog hogere bouwhoogte? Dit mede gezien het bestaande hoogteverschil tussen de al gerealiseerde huurwoningen aan de Hoef met de daar bestaande keermuurconstructie.	Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. De hoogte die is aangegeven in de regels van het bestemmingsplan wordt gemeten 'vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen' (artikel 2.1.5 van de regels van het bestemmingsplan). Het peil is 'voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande (nb na het bouwrijp maken van het plangebied) aansluitende afgewerkte maaiveld' (artikel 2.1.12 van de regels van het bestemmingsplan). Het definitieve peil zal dus nog moeten worden vastgesteld. Daarbij moet nog de keuze worden gemaakt hoe het bestaande hoogteverschil tussen de erven van de huurwoningen aan De Hoef en de bestaande situatie zal worden opgelost.

	Op basis van inmeting bedraagt het betreffende hoogteverschil 0,3 tot 0,4 meter: 
Motief voor deze inspraakreactie is vooral aantasting van de privacy en zorgen over toename van geluidhinder. Meer bewoners zorgen voor meer geluidsoverlast, ook in het geplande brandpad direct tegen de achtertuin.	Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy, op het standpunt dat woningbouw kavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. Met meer directe burens is het onoverkomelijk dat dit meer geluid tot gevolg heeft. We gaan echter uit van normale levendigheid die voorkomt uit een woonbestemming en die in een woonwijk past.
De ontwikkeling maakt het in elk geval noodzakelijk dat er een nieuwe, gesloten erfafscheidingen moet worden gerealiseerd. Het is niet redelijk dat kosten hiervoor voor rekening de heer en mevrouw Hille komen.	Het plaatsen van erfafscheidingen gebeurt in principe door de eigenaren zelf. We zullen echter de partij die de woningen gaat realiseren verzoeken om met u hierover in overleg te treden.

Inspreker 5:

1) Biodiversiteit: Er is nu nog (veel) te weinig ruimte gereserveerd voor "groen". "Groen" kun je op heel veel verschillende manieren uitleggen en is een heel ruim begrip. We bedoelen hiermee de rol van inheemse planten in het gehele plan. Hoe worden de wadi's aangeplant? Wat gebeurt er precies met het overtollige water? Hoe is de rol van insecten en vogels meegenomen in het geheel? Wat gaan we doen met de vleermuizen die er nu in de tuinen leven? Ook over de hoeveelheid groen in verhouding tot bebouwing rijzen vragen. Als biodiversiteitsteam willen we heel graag meedenken over deze invulling en kijken hoe we het plan ten goede hiervan kunnen aanpassen. Het gaat namelijk verdroging, hittestress, plagen en wateroverlast tegen. En verder draagt het in belangrijke mate bij aan het welzijn van mensen. De praktijk leert dat slimme oplossingen in veel gevallen niet veel geld hoeven te kosten. We hebben als biodiversiteitsteam een groot netwerk van mensen die heel veel verstand hebben	We zijn van mening dat in deze planontwikkeling relatief veel groen is ingepast. De wijze van invulling van dit groen (sortiment en verdeling) moet nog worden ontworpen en vastgesteld. Het groen in de wijk heeft een dubbelfunctie: het groen moet verblijfskwaliteit bieden (ook in de vorm van voorkomen van hittestress en het bieden van speelgelegenheid) en moet ruimte bieden voor de berging en infiltratie van hemelwater. Overtollig water kennen we niet in dit plan, omdat we alle hemelwater binnen het plan zelf bergen en infiltreren. Alleen bij zeer extreme buien (zwaarder dan met de extreme buien waar al rekening mee is gehouden) zal sprake zijn van afvoer van hemelwater buiten het plangebied. Zodra het opstellen van concrete groeninrichtingsplannen aan de orde is, zullen wij u uitnodigen van een overleg waarin u uw input kunnen leveren.
---	--

van dit onderwerp. Er zijn zelfs al mensen bereid gevonden om met gemeente Bergeijk hierover te sparren.	
2) Natuurinclusief bouwen: Het heeft veel raakvlakken met het bovenstaande punt maar het gaat hier niet alleen over de rol van de gemeente maar ook over die van de uitvoering. Ook op dit punt gaan we als biodiversiteitsteam graag in gesprek met de gemeente, van Wanrooij en van Gisbergen. In diverse gemeenten in Noord-Brabant wordt met veel succes al natuur inclusief gebouwd. We hoeven gelukkig het wiel niet opnieuw uit te vinden. Het is een kwestie van de juiste expertise te koppelen. Denk hierbij aan nestgelegenheid voor vogels en schuilgelegenheid voor vleermuizen. Maar ook aan de inrichting van de infrastructuur. Nu is dat onvoldoende belicht vinden de experts. Graag willen we jullie als voorbeeld wijzen op het puntensysteem dat gemeente Tilburg heeft opgezet https://nestnatuurinclusief.nl/natuurinclusief-puntensysteem-tilburg/. Wij willen denken in mogelijkheden en niet in onmogelijkheden. Er is gelukkig heel veel winst te behalen en op deze manier wordt de Weebosch weer een beetje groener en diverser. Dat is voor iedereen een win-win situatie. Niet in de laatste plaats voor de gemeente zelf als we kijken naar de positieve effecten van een goed biodiversiteitsplan.	Wij zullen de bouwende partijen verzoeken om met betrekking tot dit onderwerp met u contact op te nemen. We zullen u in het kader van de verdere uitwerken van de plannen voor het woonrijp maken van het plangebied uitnodigen voor overleg (zie tevens vorige punt).

Inspreker 6:

Ruim een jaar geleden werd Stichting de Weebosch op de hoogte gebracht dat het plan "Kapedries 3" tot uitvoering zou komen, in navolging van het plan "Kapedries 2". In de oorspronkelijke plannen zou de ontsluiting komen op de plek bij de versmalling waar een oud pakhuis nu gevestigd is (Weebosch 21). Vanuit daar zou de infrastructuur aansluiten op het plan "Kapedries 2" en zouden er 2 ontsluitingen zijn van de totale woonwijk. Ook met het oog op toekomstige bouwprojecten was dit plan helemaal toekomstgericht. Het plan van destijds omvatte minder woningen dan het nieuwe plan en werd dus anders ontsloten. De originele presentatie van 30-11-2022 is op de site van de gemeente niet meer te zien en is inmiddels aangepast naar het nieuwe plan. Gelukkig is er nog een oorspronkelijke tekening in omloop.	Het plan zoals dat werd gepresenteerd is nog steeds beschikbaar op de website: https://cuatro.sim-cdn.nl/bergeijk/uploads/2022-11-30-presentatie-informatieavond-kapedries-3.pdf
Tot onze grote verbazing kwam er op 02-10-2023 een totaal ander plan uit de koker. De ontsluiting van de gehele buurt komt nu ter hoogte van Weebosch 41. Dat is nog geen 100 meter van de ontsluiting Kapedries. Door deze vernieuwde ontsluiting komt het totale plan er totaal anders uit te zien. Het is raar dat niemand daar vooraf in is gekend. Ook Stichting de Weebosch is er helemaal niet op attent gemaakt dat er voor een compleet andere ontsluiting gekozen is.	Het op 2 oktober 2023 gepresenteerde plan is, met uitzondering van een invulling van het perceel Weebosch 45, nagenoeg hetzelfde plan als werd gepresenteerd op 30 november 2022. Ook de beoogde tweede ontsluiting was op 30 november 2022 al op de locatie Weebosch 41 voorzien. Stichting de Weebosch was op 30 november 2022 ook vertegenwoordigd op deze informatieavond.

Blijkbaar is er na de besluitvorming door de gemeente heel selectief omgegaan met het op de hoogte brengen van de omwonenden. Want wij zijn hier als direct omwonenden nooit over geïnformeerd terwijl dat bij andere omwonenden wel het geval was. Deze onzorgvuldigheid van de gemeente heeft ons heel veel geld gekost. We hebben per september 2023 voor een fors bedrag een stuk tuingrond gekocht dat we, als we op de hoogte waren geweest van deze plannen, nooit gekocht hadden. De reden is omdat pal achter onze achtertuin nu een bouwkaavel komt te liggen. De bewoners kijken straks, doordat een hoogte van 8,5 meter toegestaan wordt, recht onze tuin in. In de huidige situatie liggen we achter helemaal vrij. De aangrenzende percelen zijn allemaal particuliere tuinen en dus konden we nooit bevroeden dat er ooit gebouwd mocht gaan worden. Ons huis zal hierdoor drastisch in waarde dalen. Verder moeten we met het inrichten van onze tuin met nog meer burens rekening gaan houden. Om nog maar te zwijgen over de overlast en onveiligheid die ontstaat door de nieuwe infrastructuur. Lekker rustig achter in de tuin zitten is er niet meer bij. We zullen ons perceel moeten gaan omheinen omdat we te maken krijgen met achterburen en een forse inkijk. Tevens komen er naast die bouwplek een aantal parkeerplaatsen en loopt er vlak bij ons achter de ontsluiting van de gehele buurt (gekoppeld aan veel overlast). Door de gebrekkige communicatie vanuit gemeente Bergeijk staan wij nu met de rug tegen de muur.	
We willen graag met jullie in gesprek over het gewijzigde deel (sinds vorig jaar) in het gehele plan. Er is verteld in de bijeenkomst dat de bewoners van nummer 45 naar de gemeente toe zijn gegaan om te praten over de doorgang, in ruil voor een aantal bouwkaavels. Het kan en mag niet zo zijn dat alleen de verkopende of belanghebbende partijen hier de vruchten van plukken en dat de rest van de directe omgeving het nakijken heeft en met de lasten in de maag zit. Dat de gemeente kijkt naar de weg met de minste kosten is logisch en ook goed, echter moet ze ook reëel blijven en gaan voor de beste oplossing voor iedereen. Van het plan zoals het er nu ligt gaan wij hier als direct omwonenden veel te veel nadelen van ondervinden in de toekomst zoals waardedaling van ons huis als er pal in onze achtertuin huizen komen te staan met een hoogte van 8,5 meter. Nu moeten wij met nog meer burens rekening gaan houden bij het inrichten van onze nieuwe tuin, waardoor deze kleiner en kleiner wordt. Vandaar dat we hierover in gesprek moeten. De optie van een jaar geleden levert veel minder biodiversiteitsverlies op, levert minder weerstand op van de	We hebben met u een gesprek gevoerd op 26 oktober 2023, waarin u uw inspraakreactie verder heeft toegelicht. Het realiseren van een tweede wijkontsluiting is noodzakelijk om de bereikbaarheid van de wijk te waarborgen. De locatie van deze ontsluiting is gelegen op het perceel Weebosch 41 en dit leidt tot een goede en veilige ontsluitingsstructuur. Meewerken aan de twee woningen in het bestemmingsplan op het perceel Weebosch 45 leidt tot (ruimtelijk gezien) betere situatie, doordat ook deze zijde van de nieuwe straat woningen op de straat worden geïntegreerd. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy, op het standpunt dat woningbouwkaavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel en de toelaten bouwhoogten (in dit geval één bouwlaag al dan niet met kap) ruimtelijk inpasbaar zijn. Het staat de indiener vrij om een verzoek om planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

direct omwonenden, de ontsluiting is veel veiliger en het is veel toekomstgerichter.	
2) Biodiversiteitsverlies: Ongeveer 19 jaar geleden hebben we het huidige perceel van Kapelledries 24 gekocht. Het was een waar paradijsje. Achter werden we omringd door diepe tuinen met prachtige bomen die heel biodivers waren. Vogels vlogen af en aan en insecten zoemden in onze prachtige tuin. Van overlast was geen enkele sprake en veiliger wonen was bijna niet mogelijk. Ruim 2 jaar daarna is de Hoef gebouwd. Met biodiversiteit is in dit plan geen enkele rekening gehouden. De schamele "juridische bomen" die zijn geplant, zijn inmiddels allemaal dood. De aanplanting is schaars en niet inheems. In feite is het een betonnen plan geworden met zo weinig mogelijk ruimte voor welzijn. Er is alleen rekening gehouden met zoveel mogelijk woningen, voor zo weinig mogelijk geld. Dat zie je direct terug. De huizen lijken wel een duiventil, zo snel wisselen ze van eigenaar. Daarna zijn er nog vergunningen verleend aan diverse particuliere projecten die de biodiversiteit verder om zeep hebben geholpen. Er waren geen enkele restricties omtrent biodiversiteit. Prachtige bomen zijn als luciferhoutjes geruimd en er is niks voor in de plaats gekomen (dat terwijl er diverse soorten aangetroffen zijn die op de rode lijst staan). Als klap op de vuurpijl komt er nu pal aan onze achtertuin een woning te staan, met daarnaast een volgend blok sociale huurwoningen. Ook komt er een weg en parkeerplaatsen te liggen. Weer moeten er oude coniferen, beuken en dennen wijken voor een zo'n efficiënt mogelijk plan met zoveel mogelijk huizen. Met weer een drastisch verlies van biodiversiteit ten gevolge. Is er überhaupt onderzoek gedaan naar rode lijst soorten? Dit plan is voor ons erg onaantrekkelijk en daarom opteren wij dat de ontsluiting van "Kapelledries 3" uit het oorspronkelijke plan weer in ere hersteld wordt en dat er geen weg en woning rond onze achtertuin gebouwd gaan worden.	Er is een ecologische quick-scan uitgevoerd binnen het hele plangebied (rapport 28 april 2023). Dit onderzoek zal worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan. In dit onderzoek wordt de conclusie getrokken dat de te slopen bebouwing mogelijk geschikt zou kunnen zijn voor vleermuizen. De aanwezigheid van andere beschermde plant- en diersoorten kan uitgesloten worden. Natuurgebieden worden niet aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. Op basis van deze conclusie is nader onderzoek gedaan naar de potentie van te slopen bebouwing op het perceel Weebosch 41 als verblijfplaats voor vleermuizen (rapport 22 mei 2023), bijlage 5 bij de toelichting op het bestemmingsplan. De te slopen gebouwen vormen voor vleermuizen geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen. De werkzaamheden leiden dan ook niet tot effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen. Door het afwezig zijn van enig opgaand groen is het uit te sluiten dat er effecten optreden ten aanzien van essentieel foerageergebied en primaire vliegroutes. Effecten op functies van het gebied en de bebouwing voor vleermuizen treden dan ook geheel niet op. Overtredingen in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen daarmee ook niet. Aanpassing: Het onderzoek Ecologische quick-scan, dd 28 april 2023) wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd.
Bouwen op de Weebosch is een must voor het voortbestaan van het dorp. Daar zijn we ook helemaal niet op tegen. Het gaat ons dus niet om het feit of er gebouwd moet worden op de Weebosch. Het gaat ons wel om de manier waarop. De oorspronkelijke plannen hadden namelijk draagvlak bij de inwoners. We willen dan ook graag in gesprek over de biodiversiteit, het bestemmingsplan, de overlast die wij gaan ervaren en de kosten die voor ons gepaard gaan met het plan.	

Inspreker 7:

Hoewel ik niet tegen een nieuwe ontwikkeling en uitbereiding van de Weebosch ben; dient dit in goede verhouding en cohesie met bestaande panden en bewoners te zijn. Mét behoud van zoveel mogelijk groen en landelijke uitstraling. Ten eerste wil ik benadrukken dat het belangrijk is om de huidige woon condities van de bewoners in de bestaande lintbebouwing te waarborgen. Het is noodzakelijk om te zorgen voor beperkte:

- inkijk
- geluids overlast
- vermindering vrije uitkijk
- vermindering vrije uitloop

vanuit de bestaande woningen naar de nieuwe woningen.

Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld het plaatsen van voldoende groen en de juiste positionering van de nieuwe woningen.

Mijn eerste bezwaar is de onvoldoende afstand tussen de bestaande lintbebouwing/achtertuinen en de nieuw beoogde wijk. Door de afstand te vergroten, wordt het mogelijk om het ruimtelijke effect en het gevoel van vrijheid vanuit mijn woning enigszins behouden. Hierdoor wordt de impact van de nieuwe wijk op de bestaande lintbebouwing verminderd en wordt het harmonieuze karakter van de omgeving beter bewaard.

Dit kan gerealiseerd worden door een overgangszone te creëren tussen de bestaande bebouwing en de voorgestelde nieuwe wijk.

Onze nadrukkelijke voorkeur gaat uit naar het creëren van een groene bufferzone tussen de bestaande lintbebouwing van Weebosch 23 t/m Weebosch 29 en de ontwikkellocatie.

Al deze woningen hebben een uitgang in hun achtertuin die leidt naar de bestaande aangrenzende akker. Deze doorgang is al sinds de jaren '70 in gebruik en wordt gedoogd door de eigenaar/gebruiker van het landbouwperceel. Het bestaan van deze doorgang is van essentieel belang voor de bewoners, aangezien het hen dagelijks in staat stelt om gemakkelijk naar het achterliggend bosgebied te gaan.

Deze groene bufferzone kan fungeren als waterberging/groen, wat binnen de projectlocatie dient plaats te vinden. Wij stellen voor dat boogde wadi, momenteel ingetekend langs de vrije sectorkavels, veld C, zal worden verplaatst achter de tuinen van Weebosch 23 t/m 29.

We benadrukken dat deze zone uitsluitend bedoeld is voor waterberging, infiltratie, groen en wandelpad, dus zonder recreatief medegebruik als speelvoorzieningen voor kinderen, om zo de rust en privacy te behouden. Deze groenstrook zorgt voor een gepaste afstand tussen de bestaande woningen, allen al decennia vrij uitzicht

Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan vrijheid, op het standpunt dat woningbouwkwavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel.

Wel is er de mogelijkheid om de afstand van de nieuwe woningen tot de achtertuinen planologisch te vergroten. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen van 14 meter diep. Dit kan worden teruggebracht naar 12 meter:



Een gebruik om via de bestaande akker de tuinen van de woningen aan de Weebosch te ontsluiten betekent niet dat er een verplichting ligt om deze mogelijkheid te handhaven. Wij vinden geen geregistreerd recht van overpad ten laste van deze grond.

Het realiseren van een (gezamenlijk) te verwerven achterpad willen we echter wel onderzoeken in samenspraak met de bouwende partijen. Dit is met het nu voorliggende bestemmingsplan ook mogelijk. We zullen u uitnodigen voor een gesprek hierover.

Er is gekozen voor centralisatie van groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterbergende voorziening in het 'hart' van de nieuwe wijk ruimtelijk de beste oplossing is. Een te

over de landrijen, en de nieuwe te ontwikkelen woningen.

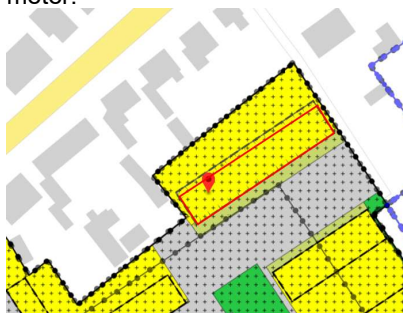


Plaatje Bufferzone

verwerven 'buffer' hoeft dus in elk geval geen waterbergende functie te krijgen die nodig is voor de planontwikkeling.

Aanpassing:

De diepte van de bouwvlakken van de achter de bestaande woningen Weebosch 23 t/m 29 (oneven) wordt aangepast van 14 meter naar 12 meter.



Levensloopbestendige/Seniorenwoningen:
Aansluitend aan de bufferzone zouden naar onze mening moeten worden gesitueerd, met slechts één bouwlaag en zonder kap of opbouw. Wij verzoeken om een specifieke bouwregel op te nemen die bepaalt dat ook in de toekomst slechts één bouwlaag is toegestaan bij deze seniorenwoningen.

Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap.

Bouw- en goothoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing:
Voor Weebosch 29 en 27 goot hoogte 3 meter, dan is 6 meter té hoog ten opzichte van bestaande huizen in lintbebouwing. Dit behoudt ook het ruimtelijke effect, rust en gevoel van vrijheid voor de bestaande bewoners.

De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch bedraagt 4 of 6 meter. De met het bestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan.

Verplaatsen van Hoge Twee-onder-een-kap Woningen, veld D:
Voorgesteld wordt om de zes momenteel gesitueerde hoge twee-onder-een-kap woningen te verplaatsen naar de plek waar seniorenwoningen zijn gepland. Dit zou een evenwichtige ruimtelijke planning mogelijk maken en tegelijkertijd de wensen van de huidige bewoners respecteren. Het is van belang dat deze overgangszone, veld D, voldoende ruimte krijgt om de karakteristieken van de bestaande bebouwing te behouden en tegelijkertijd een soepele integratie van de nieuwe wijk mogelijk te maken.

Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap.

De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch bedraagt 4 of 6 meter. De met het bestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan.

Hoge Twee-onder-een-kap Woningen van positie draaien:
Een alternatief voor verplaatsing van Veld D, zou kunnen zijn de tuinen naar oosten te leggen. Voordeur naar westen. Hele veld 90 graden naar rechts te draaien. Zodat de tuin tegen het pad wat tussen 19 en 21/23 loopt komt.

Wij stellen ons op het standpunt dat de situatie van de nieuwe woningen, inclusief de daarbij toegelaten bouwhoogten, ruimtelijk inpasbaar is.

Ik wil benadrukken dat deze reactie voortkomt uit de wens om een harmonieuze ontwikkeling te realiseren die recht doet aan zowel de

behoeften van nieuwe bewoners als de belangen van de bestaande bewoners. Ik vertrouw erop dat deze suggesties zorgvuldig worden overwogen in het verdere proces van planvorming.	
---	--

Inspreker 8:

Met deze brief tekenen wij bezwaar aan tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Kapelledries fase 3'. Het kenmerk van het voorontwerpbestemmingsplan is NL.IMRO.1724.BPBkfd1116-VOOR.	
Wij zijn het niet eens met het voorontwerpbestemmingsplan, omdat de bouw van Kapelledries 3 onze woning ontnemt van een vrij uitzicht. Wij zijn naar de Weebosch verhuisd vanwege het open karakter en de ruimtelijke opzet. De huidige situatie is te vinden in de bijlage. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn, verzoek van Weebosch 45, twee nieuwe woningen later toegevoegd. Een van deze twee vrijstaande woningen ontnemt ons ons vrije uitzicht. Deze woning sluit ons huis in en de ruimtelijke opzet zal verloren gaan. Dit alles zal effect hebben op ons woonplezier en de waarde van ons huis zal verminderen. In de bijlage vindt u een schematische weergave van de situatie zoals in het voorontwerpbestemmingsplan. Wij vinden dat het verzoek van Weebosch 45, om langs de nieuwe ontsluitingsweg twee woningen te bouwen, herzien of geweigerd moet worden.	In de huidige situatie is op basis van de ingevoegde foto te zien dat vanuit de achtertuin van inspreker over achtertuinen van buurpercelen vrij zicht bestaat. Op basis van het geldende bestemmingsplan, maar ook op basis van andere regelgeving, mogen in de tuinen tussen het perceel van deze insprekers en het perceel Weebosch 45 al dan niet vergunningsvrij gebouwen en bouwwerken, zoals erfafscheidingen tot 2 meter hoog conform de houten erfafscheiding als te zien is op de bijgevoegde foto, worden geplaatst. Dit is tot nu toe beperkt gerealiseerd, waardoor deze insprekers nu het genoemde vrije uitzicht hebben. Het nieuwe bestemmingsplan doet aan bestaande rechten voor wat betreft bijgebouwen en bouwwerken in het tussengebied niet af en kan dat ook niet. Ook als de nu opgenomen woningen op het perceel Weebosch 45 niet gerealiseerd zouden worden is het vrije uitzicht niet geborgd. Meewerken aan de twee woningen in het bestemmingsplan op het perceel Weebosch 45 leidt tot (ruimtelijk gezien) betere situatie, doordat ook deze zijde van de nieuwe straat woningen op de straat worden geïntegreerd. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan uitzicht, op het standpunt dat woningbouw kavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland.

Inspreker 9:

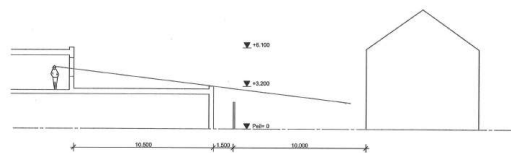
Ik schrijf deze brief om mijn bezorgdheid te uiten en mijn zienswijze in te dienen met betrekking tot het voorgestelde bestemmingsplan 'Woningbouw Kapelledries fase 3. Ik ben van mening dat de woningen die gebouwd zullen gaan worden een negatieve impact zullen hebben op de kwaliteit van wonen van de aangrenzende percelen op De Hoef. Hierbij deel ik graag mijn zorgen en argumenten:	
Het eerste punt betreft de privacy. Zoals eerder aangegeven hebben wij op dit moment een erg vrij gevoel van wonen met privacy en rust. Met	Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy op het standpunt dat woningbouw kavels die aan elkaar grenzen een normaal

de komst van de woningen achter onze tuin zal een groot deel van deze privacy en rust mijns inziens verloren gaan. Denk hierbij aan de omgevingsgeluiden van de nieuwe bewoners, maar met name ook aan de nieuwe ontsluitingsweg welke haaks achter mijn perceel komt. Bovendien maak ik mij ernstige zorgen over de mogelijke komst van een dakopbouw bij de patiowoningen gelegen achter mijn perceel. De inijk die deze woningen hebben vanaf deze opbouw in onze woningen en tuinen vind ik onaanvaardbaar en hier kan ik dan ook niet mee instemmen. De maximale bouwhoogte van 6,5 meter komt voor mij, na het bijwonen van de informatieavond, ook als een verrassing. Op de informatieavond zijn de zaken toch anders voorgesteld en zou er rekening worden gehouden met de inijk bij de achterburen. Een maximale bouwhoogte van 3,5 meter zou hierbij dan ook beter passen.

beeld is in Nederland. Met meer directe burens is het onoverkomelijk dat dit meer geluid tot gevolg heeft. We gaan echter uit van normale levendigheid die voortkomt uit een woonbestemming en die in een woonwijk past.

In paragraaf 5.8 van de toelichting op het bestemmingsplan, ondersteund door het akoestisch onderzoek dat als bijlage 3 bij de toelichting is gevoegd, is aandacht besteed aan het aspect geluid in relatie tot het woon- en leefklimaat. Met de realisatie van het plan is weliswaar sprake van een toename van verkeer en een toename van geluid, maar aan de te stellen normen wordt voldaan. Daarbij begrijpen we dat een toename als overlast wordt ervaren, maar we houden ons bij beoordeling aan de normen die daarvoor in Nederland gebruikelijk en geaccepteerd zijn.

De bouwer van de patiowoningen heeft schematisch weergegeven in hoeverre sprake is van inijk in de achtertuinen van de achterliggende woningen:

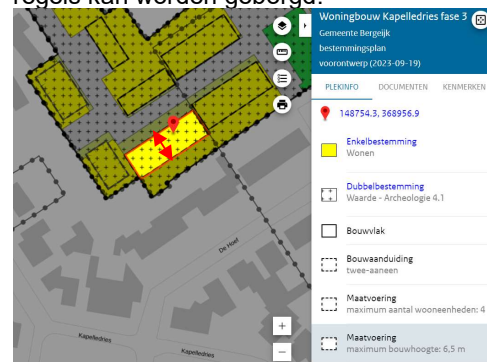


Daarnaast heeft hij aangegeven dat hij in principe bereid is de dakrand van de uitbouw op te hogen tot 3,5 meter, waardoor direct zicht in de achtertuin verder wordt beperkt.

Wel kan de diepte van het bouwvlak, waarbinnen een opbouw geplaatst gerealiseerd mag worden, worden beperkt.

Aanpassing:

In het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft het bouwvlak voor dit type patio-woningen een diepte van 12 meter. Dit kan worden vermindert tot 11 meter, waardoor ook de schets over inijk in de achtertuinen van de achtergelegen woningen (als hierboven getoond) ook in de planregels kan worden geborgd.



➡ Diepte terugbrengen van 12 meter naar 11 meter

Het tweede punt wat ik graag zou willen benoemen is de woning die gebouwd gaat worden op de grond van Weebosch 45. Daarbij ben ik teleurgesteld dat ik niet heb kunnen deelnemen aan de omgevingsdialoog, welke wel gevoerd is met mijn buurtgenoten van de Hoef 3 en 5. Ik ben weliswaar geen aangrenzend perceel, maar ook hier zullen de bovengenoemde argumenten van privacy en rust van kracht zijn. Daarom zou ik ook hier willen pleiten voor een patiowoning zonder dakopbouw. Het perceel lijkt mij immers groot genoeg om alles gelijkvloers te kunnen maken. Wij als bewoners van de Hoef willen graag onze privacy behouden en hebben daarbij niet de voorkeur om tegen een grote schuine kap aan te kijken van 8,5 meter hoog.	Direct grenzend aan de achtertuin (noordzijde) wordt voorzien in de bouw van een vrijstaande woning van één bouwlaag, al dan niet met kap. Ruimtelijk is op deze locatie, vanwege de beperkte diepte van het perceel, een woning in twee bouwlagen minder inpasbaar. Met het bepalen van de maximale toegelaten hoogte is daarmee rekening gehouden en wordt aangesloten op vergelijkbare situaties elders in de wijk. Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan privacy, op het standpunt dat woningbouwkvavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel en de toelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn.
Ten derde sluit ik mij aan bij het punt van mijn buurman van de Hoef nummer 9 over het feit dat er achter onze tuinen een goede scheiding gefaciliteerd wordt zodat de bewoners geen toegang hebben tot onze grond achter onze schutting.	Met dit nieuwe bestemmingsplan wijzigen eigendomssituaties buiten dit plan niet. Dit wil zeggen dat de bestaande eigendommen en afspraken over het gebruik daarvan niet wijzigen. Bewoners van de nieuwe woningen, maar ook de bouwer van deze woningen, kunnen op geen enkele wijze inbreuk op deze afspraken maken. Het is niet mogelijk om met een bestemmingsplan verplichtingen over 'goede afscheidingen' vast te leggen. Een bestemmingsplan kan dit alleen mogelijk maken. Uw verzoek zullen wij daarom ter kennis brengen van de bouwer van de patiowoningen met het verzoek met u contact op te nemen om hierover in gesprek te gaan en mogelijk afspraken te maken.
Ten vierde zou ik graag dieper in willen gaan op de ontsluitingsweg. Zoals deze weg nu ingetekend staat vind ik deze erg kort op de huidige ontsluiting vanuit de Kapelledries. Daarnaast lijkt mij de weg erg bochtig. Door de bochtige weg zullen bewoners eerder kiezen om via de huidige ontsluiting rechtdoor De Hoef te rijden om het nieuwe gebied te betreden. Hierbij maak ik mij zorgen om de verkeersdruk door onze straat en wat dit voor effect zal hebben op de veiligheid van de nu spelende kinderen.	De afstand van de bestaande en de nieuwe ontsluitingsweg bedraagt circa 65 meter. Bij gelijkwaardige kruisingen in een 30-km zone is dit geen ongebruikelijke afstand en wordt algemeen als veilig beschouwd. Daarnaast wordt de bestaande straat Weebosch opnieuw ingericht (rekening houdend met het 30-km-regime) en worden beide aansluitingen conform de richtlijnen uitgevoerd. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 3.3.2 Verkeer, en onderbouwd in bijlage 6 van de toelichting dat de verkeersafwikkeling veilig kan plaatsvinden. Wel wordt deze bijlage vervangen door een geactualiseerde versie. Aanpassing: Bijlage 6 bij de toelichting wordt vervangen door een geactualiseerde versie dd 22 september 2023.
Bovendien viel mij in het akoestisch onderzoek de volgende zin op: "Wat al wel vaststaat is dat het plan een eigen ontsluiting op de Weebosch krijgt. Deze komt in ieder geval op het huidige	Ten tijde van de opstelling van het akoestisch rapport was er nog geen definitief stedenbouwkundig plan beschikbaar waarop de exacte

kavel van Weebosch 41 te liggen, maar waar precies is nog niet bekend.". Daarbij vind ik het opmerkelijk dat de ontsluitingsweg al vaststaat op het perceel van Weebosch 41. Tevens zou ik graag vernemen wat de andere opties zijn die gesuggereerd worden van het maken van de ontsluitingsweg op het perceel van Weebosch 41. Daarnaast vraag ik mij af of er meerdere opties voor een ontsluitingsweg zijn onderzocht op andere percelen en wat hiervan de resultaten zijn.	ligging van de nieuwe ontsluitingsweg op het perceel Weebosch 41 zou komen te liggen. Deze ligt nu tegen de westgrens van het perceel Weebosch 41. Een andere variant zou geweest kunnen zijn een ligging tegen de oostgrens van het perceel. In het akoestisch rapport is rekening gehouden met een worstcase-scenario voor wat betreft de geluidbelasting op gevels van woningen en een ietwat (relatief gezien beperkte) variatie in ligging heeft nauwelijks invloed op de conclusies. Andere varianten voor ligging van de ontsluitingsweg (niet over perceel Weebosch 41) zijn niet onderzocht. De nu aangegeven locatie leidt tot een goede en veilige ontsluitingsstructuur.
Ten vijfde maak ik mij zorgen over de waardeontwikkeling van mijn woning indien er hoogbouw plaats gaat vinden met onbeperkte inkijk achter mijn perceel. Bij uitvoering van de voorgestelde hoogbouw zal ik mij dan ook beroepen op een planschadevergoeding.	Het staat de indiener vrij om een verzoek om planschade in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
Ten slotte ben ik erg bezorgd over de mate van participatie en transparantie. Ik ben erg verrast met het feit dat er ineens de mogelijkheid is tot een dakopbouw op de patiowoningen met ramen aan beide kanten. Hierbij is de eerdere opmerking/toezegging van de Heer Smolders op de eerste informatieavond, waarbij werd verteld dat de mogelijkheid tot een hobbyruimte met schuine kap werd onderzocht, van weinig waarde gebleken. Het plaatsen van ramen in de mogelijke dakopbouw aan de zijde van de Hoef is al meerdere malen aangegeven als zijnde hinderlijk en niet gewenst. Ondanks een toezegging wordt helaas dus totaal geen rekening gehouden met onze argumenten.	Op de informatieavond is benoemd dat de patiowoningen een optie hebben om op de verdieping een extra slaapkamer of hobby-ruimte te realiseren. Daarbij is geen sprake geweest van een verdieping onder een kap. Toegezegd is om de bouwer te vragen of de mogelijkheid bestaat om het plaatsen van ramen op de verdieping aan de achterzijde van de patiowoningen te voorkomen. De bouwer heeft hierop aangegeven dat dit niet mogelijk is. Zoals hiervoor als aangegeven heeft hij inzichtelijk gemaakt wat plaatsing van een raam betekent voor inkijk in de achtertuin van woningen aan De Hoef (zie hiervoor de reactie op het eerste inspraakreactie van indiener).
Daarnaast is het voor mij ook een verrassing dat er gebouwd gaat worden in de achtertuin van Weebosch 45. Omdat er geschreven wordt in het verslag van de omgevingsdialoog dat het los van de verplichting ook niet meer dan fatsoenlijk is de omwonenden te informeren over de plannen, had ik enige vorm van informatie wel op prijs gesteld.	We vinden het jammer dat de initiatiefnemer van deze twee woningen u niet heeft benaderd in het kader van de omgevingsdialoog. Uw nu ingediende reactie bevat ook de aspecten die wél betrokkenen in deze dialoog richting de initiatiefnemer hebben aangegeven.
Concluderend verzoek ik het college daarom vriendelijk om mijn zienswijze in overweging te nemen en te heroverwegen hoe het bestemmingsplan kan worden aangepast om beter rekening te houden met bovengenoemde zorgen. Ik ben hierbij bereid om deel te nemen aan verdere discussies of overleg om te helpen bij het vinden van oplossingen die zowel de gemeente als de inwoners ten goede komen.	

Inspreker 10:

In de Eyckelbergh van 22 september 2023 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Kapelledries fase 3', bekend gemaakt. Met bezorgdheid heb ik kennis genomen van deze plannen omdat het een enorme impact op mijn woon- en leefomgeving heeft, alsmede een negatieve waardeontwikkeling van mijn woning. Middels dit schrijven maak ik u mijn zienswijze kenbaar over dit voorontwerp bestemmingsplan. Hoewel ik zeker niet tegen een nieuwe ontwikkeling en uitbereiding van de Weebosch ben; dient dit kleinschalig, in goede verhouding en cohesie met bestaande panden en bewoners te zijn. Mèt behoud van zoveel mogelijk groen en dito landelijke uitstraling. Ten eerste wil ik benadrukken dat het belangrijk is om de privacy van de bewoners in de bestaande lintbebouwing te waarborgen. Het is noodzakelijk om te zorgen voor minder inkijk vanuit de nieuwe wijk naar de bestaande huizen. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld het plaatsen van voldoende groen en de juiste positionering van de nieuwe woningen.	
Aantal woningen Het voorgestelde aantal woningen lijkt buiten proportie in verhouding tot het dorp 'de Weebosch' en de bestaande lintbebouwing. Het is dus van belang om kritisch te kijken naar de omvang van de voorgestelde uitbereidingslocatie en in plaats daarvan te zoeken naar andere kleinschaligere uit- en inbreidingslocaties binnen het dorp. Op deze manier kan de Weebosch op een evenwichtige manier groeien, waarbij de identiteit en het karakter van de buurt, omgeving en het dorpskarakter behouden blijven.	Het aantal woningen dat met het plan wordt toegevoegd (ca. 60) past in de woningbouwplanning van de gemeente Bergeijk. In de structuurvisie van de gemeente Bergeijk is de planlocatie aangegeven als zoekgebied voor uitbreiding. Daarbij is het uitgangspunt dat we bij uitleglocaties nadrukkelijk zoeken naar aansluiting met het bestaand 'stedelijk gebied' zoals dat ook is aangeduid in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. We zijn daarnaast van mening dat met dit plan nadrukkelijk rekening is gehouden met het dorps karakter door een relatief lage woningdichtheid van 31 woningen per hectare.
Kavelgrootte De maat en schaal van de kavels passen niet bij de korrelgrootte van de kavels in de omgeving. De dichtheid van de voorgestelde bebouwing hebben een negatieve invloed op de karakteristieke 'landelijke' uitstraling van het gebied.	Wij stellen ons op het standpunt dat de maat en schaal van de kavels past bij de beoogde woningbouwprogrammering. Daarbij wordt ook aangesloten op de bestaande wijk Kapelledries, waar sprake is van vergelijkbare maat en schaal.
Behouden van het dorpskarakter Ondanks de vele veranderingen en ontwikkelingen die zich in de samenleving voordoen, blijft het belangrijk om de unieke eigenschappen van het dorp 'de Weebosch' te koesteren en te behouden. Er zijn hiervoor m.i. onvoldoende maatregelen getroffen.	We zijn daarnaast van mening dat met dit plan nadrukkelijk rekening is gehouden met het dorps karakter door een relatief lage woningdichtheid van 31 woningen per hectare.
Té dicht bij bestaande lintbebouwing gesitueerd Voor uitbreiding van de kleine kern de Weebosch zou een meer vrij gelegen plan dat op ruimere afstand van de lintbebouwing wordt gesitueerd beter passend zijn. Er is door de Gemeente aangegeven dat ontwikkellocaties dienen aan te sluiten op bestaand bebouwd gebied om	Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan vrijheid, op het standpunt dat woningbouw kavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. Wel is er de mogelijkheid om de afstand van de nieuwe woningen tot de achtertuinen

versnippering van het landschap te voorkomen; maar dit verhoudt zich totaal niet met de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkellocaties die op tal van plaatsen binnen de Gemeente Bergelijk worden gerealiseerd! Daarom betreft mijn bezwaar de onvoldoende afstand tussen de bestaande lintbebouwing/achtertuinen en de nieuw beoogde wijk. Door de afstand te vergroten, wordt het mogelijk om het ruimtelijke effect en het gevoel van vrijheid vanuit mijn woning enigszins behouden. Hierdoor wordt de impact van de nieuwe wijk op de bestaande lintbebouwing verminderd en wordt het harmonieuze karakter van de omgeving beter bewaard. Dit kan gerealiseerd worden door een overgangszone te creëren tussen de bestaande lintbebouwing en de voorgestelde nieuwe wijk; Veld D.

planologisch te vergroten. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen van 14 meter diep. Dit kan worden teruggebracht naar 12 meter:



Aanpassing:

De diepte van de bouwvlakken van de achter de bestaande woningen Weebosch 23 t/m 29 (on-even) wordt aangepast van 14 meter naar 12 meter.



Creëren van een Bufferzone:

Onze nadrukkelijke voorkeur gaat uit naar het creëren van een bufferzone tussen de bestaande lintbebouwing van Weebosch 23 t/m Weebosch 29 en de ontwikkellocatie. Al deze woningen hebben een uitgang in hun achtertuin die leidt naar de bestaande aangrenzende akker. Deze doorgang is al sinds de jaren '70 in gebruik en wordt gedoogd door de eigenaar/gebruiker van het landbouwperceel. Het bestaan van deze doorgang is van essentieel belang voor de bewoners, aangezien het hen dagelijks in staat stelt om gemakkelijk naar het achterliggend bosgebied te gaan. Het wegvallen van deze doorgang zou een dagelijkse belemmering bezorgen. Deze buffer fungeert als waterberging, wat binnen de projectlocatie dient plaatsvinden. Wij stellen voor dat boogde wadi, momenteel ingetekend langs de vrije sectorkavels Veld C, zal worden verplaatst. Het verplaatsen zal geen extra kosten met zich meebrengen; realiseren en onderhouden zou perfect kunnen middels de gelden uit het gemeentelijk groenfonds! We benadrukken dat deze zone uitsluitend bedoeld is voor waterberging, infiltratie, groen en wandelpad, dus zonder recreatief medegebruik als speelvoorzieningen voor kinderen, om zo de rust en privacy te behouden. Deze groenstrook zou voor een gepaste afstand tussen de

Een gebruik om via de bestaande akker de tuinen van de woningen aan de Weebosch te ontsluiten betekent niet dat er een verplichting ligt om deze mogelijkheid te handhaven. Wij vinden geen geregistreerd recht van overpad ten laste van deze grond.

Het realiseren van een (gezamenlijk) te verwerven achterpad willen we echter wel onderzoeken in samenspraak met de bouwende partijen. Dit is met het nu voorliggende bestemmingsplan ook mogelijk. We zullen u uitnodigen voor een gesprek hierover.

Er is gekozen voor centralisatie van groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterbergende voorziening in het 'hart' van de nieuwe wijk ruimtelijk de beste oplossing is. Een te verwerven 'buffer' hoeft dus in elk geval geen waterbergende functie te krijgen die nodig is voor de planontwikkeling.

bestaande woningen, allen al decennia lang met vrij uitzicht over de landrijen, en de nieuwe te ontwikkelen woningen zijn.



(voorbeeld bufferzone; verplaatste wadi)

Levensloopbestendige/Seniorenwoningen:

Aansluitend aan de bufferzone zouden naar onze mening uitsluitend levensloopbestendige/seniorenwoningen moeten worden gesitueerd, met slechts één bouwlaag en zonder kap of opbouw. Wij verzoeken om een specifieke bouwregel op te nemen die bepaalt dat ook in de toekomst slechts één bouwlaag is toegestaan bij deze seniorenwoningen. Bouw- en goothoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing; nu té hoog ten opzicht van bestaande huizen in lintbebouwing. Dit bevordert niet alleen de leefbaarheid voor senioren, maar behoudt ook het ruimtelijke effect en gevoel van vrijheid voor de bestaande bewoners.

Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap.

Omruilen van Hoge Twee-onder-een-kap Woningen:

Voorgesteld wordt om de zes momenteel gesitueerde hoge twee-onder-een-kap woningen te verplaatsen naar de plek waar oorspronkelijk seniorenwoningen waren gepland. Dit zou een evenwichtige ruimtelijke planning mogelijk maken en tegelijkertijd de wensen van de huidige bewoners respecteren.

Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap.

Indeling nieuw bouwplan

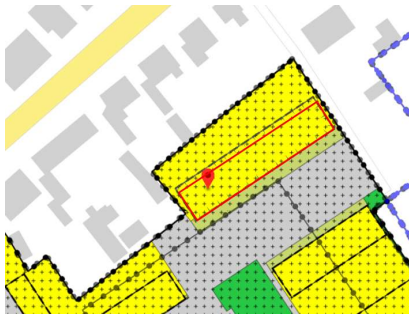
In een nieuw te ontwikkelen woonplan zoals Kappelriedes fase 3 met maar liefst 60 woningen moet het absoluut mogelijk zijn om het zodanig in te delen dat achter de bestaande lintbebouwing uitsluitend woningen komen te staan met slechts één woonlaag zonder kap.

In het voorontwerp zijn woningen met de hoogste maximale bouw- en goothoogte te dicht bij de bestaande lintbebouwing gepland, terwijl er verderop in de 'wijk' lagere maximale bouw- en goothoogte zijn voorgesteld. Dit is dus een vreemde en verkeerde situatie. De hoogste geplande woningen sluiten derhalve echt niet aan bij de bestaande huizen van de lintbebouwing. Hoewel we bekend zijn met de standpunten van de Gemeente Bergeijk; citaten; "Er bestaat geen recht op (blijvend) vrij uitzicht." en "Woningbouwkavels die aan elkaar grenzen is een normaal beeld in Nederland en qua privacy

Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap.

De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch bedraagt 4 of 6 meter. De met het bestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan.

Wel is er de mogelijkheid om de afstand van de nieuwe woningen tot de achtertuinen planologisch te vergroten. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen van 14 meter diep. Dit kan worden teruggebracht naar 12 meter.

acceptabel." dient er wel op een zorgvuldige manier rekening te worden gehouden met de bewoners in de bestaande lintbebouwing !	Aanpassing: De diepte van de bouwvlakken van de achter de bestaande woningen Weebosch 23 t/m 29 (oneven) wordt aangepast van 14 meter naar 12 meter.  De gemeenteraad zal bij besluitvorming over vaststelling een belangenafweging maken, waarin belangen van individuele bewoners in relatie met het algemeen maatschappelijk belang zullen worden gebracht.
Ontsluitingsweg niet op juiste plaats De extra ontsluitingsweg is onlogisch, er kan beter over bestaande wegen/paden worden ontsloten. Als er alternatieve mogelijkheden voor de extra ontsluitingsweg al zijn onderzocht, is het niet duidelijk waarom deze zijn afgefallen. Daarbij kanttekening dat bij bestemmingsplan 'Woningbouw Kapelledries fase 2' in 2020 door initiatiefnemer Van Wanrooij Projectontwikkeling is aangegeven en bevestigd dat de nieuwe weg (Buske) in Noordelijke richting doodlopend is en blijft !	Er zijn geen bestaande (openbare) wegen en paden die als directe tweede ontsluiting gebruikt kunnen worden. Het realiseren van een tweede wijkontsluiting is noodzakelijk om de bereikbaarheid van de wijk te waarborgen. De locatie van deze ontsluiting is gelegen op het perceel Weebosch 41 en dit leidt tot een goede en veilige ontsluitingsstructuur. Het plan woningbouw Kapelledries fase 2 laat nadrukkelijk ruimte voor doorontwikkeling. We herkennen ons niet in een gehanteerd uitgangspunt dat de straat Buske permanent doodlopend zou zijn.
Bouwregels welstandscmissie Weebosch huisnr. 41 Er dienen specificatie bouwregels vanuit de welstandscmissie te worden opgelegd voor de herbouw van Weebosch huisnr. 41. Deze authentieke langgevelboerderij (Bouwjaar omstreeks 1900), al dan niet van cultuurhistorisch waarde, is wel degelijk gezichtsbepalend voor de Weebosch!!	Bouwplannen zullen conform ons beleid worden beoordeeld op redelijk eisen van welstand. In de Welstandsnota van de gemeente Bergeijk is de Weebosch (lintbebouwing) aangemerkt als 'historische dorpsgebieden-aandachtsgebieden'. In de nota is opgenomen dat verbouwingen en uitbreidingen vanuit de bestaande karakteristieken moeten worden ontwikkeld. Een afleesbare ontwikkelingsgeschiedenis van de bebouwing wordt in principe gestimuleerd. Dit gebied is een aandachtsgebied en is welstand plichtig.
Inhoud van "Anterieure overeenkomst" is onbekend Uit de Toelichting blijkt dat er tussen de Gemeente en de initiatiefnemer(s) en/of grondeigenaren een "Anterieure overeenkomst" is gesloten, de inhoud hiervan is onbekend. Het zou fijn zijn als u deze informatie wilt verstrekken, dan wel de gesloten overeenkomsten bij het evt.	In de gesloten overeenkomst is vastgelegd (kort samengevat) hoe taken in de realisatie van het plan zijn verdeeld, hoe om wordt gegaan met eigendommen in het gebied en tenslotte hoe de plankosten direct of indirect tussen partijen worden verdeeld. De overeenkomst leidt ertoe dat bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad geen exploitatieplan hoeft te

toekomstige 'ontwerp bestemmingsplan' zou toevoegen.	worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal al via een anterieure overeenkomst is geregeld. De inhoud van de overeenkomst is overigens niet van belang voor het bestemmingsplan en heeft daarvoor geen meerwaarde.
Verwerving gronden Gemeente Bergeijk Het is onduidelijk op welke wijze de Gemeente Bergeijk overeenstemming heeft bereikt met de grondeigenaren, dan wel onder welke condities er door de gemeente gronden zullen worden verworven. Aangezien dit gemeenschapsgelden betreft; zou het mede uit oogpunt van transparantie fijn zijn als deze informatie wordt verstrekt, dan wel de gesloten overeenkomsten bij het evt. toekomstige 'ontwerp bestemmingsplan' worden toegevoegd.	De gemeenteraad heeft bij besluit van 26 januari 2023 kennisgenomen van de voorgenomen verwerving van gronden in het plangebied en besloten ten aanzien hiervan geen wensen of bedenkingen kenbaar te maken. In het voorliggende raadsvoorstel is uiteengezet hoe tot verwerving wordt gekomen: https://gemeentebergeijk.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/b897bc5e-02ad-46e1-9688-7ec22df5a180?documentId=ca92afc5-98ce-47a3-9355-46e15a003d1f&agendaItemId=9ed82701-220f-45e3-a879-0e7ec2268168
Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Uit de Toelichting blijkt dat de voorgenomen fysieke ingrepen in het plangebied niet gezien kunnen worden als een kwaliteitsverbetering van het landschap, en daardoor de vereiste minimale investering niet gehaald worden. Ter compensatie zal initiatiefnemer het volledige bedrag á € 30.215,- storten in het gemeentelijke groenfonds. Het is van groot belang om vooraf duidelijk vast te leggen waar dit budget precies naar toe zal gaan. Een eerste voorstel is om de verplaatsing van de wadi; het creëren en onderhouden van de bufferzone achter Weebosch 23 t/m Weebosch 29 – zoals eerder voorgesteld –, uit dit budget te financieren! Het resterende budget dient m.i. in de directe omgeving of in nabijheid worden besteed, ofwel maximaal in een straal van 500 meter van het plangebied, dan wel in het kerkdorp de Weebosch. Het gebrek aan helderheid over de bestemming van dit budget kan leiden tot verwarring, oneerlijk en onrechtvaardig besteding van de specifieke gelden als deze elders binnen de gemeente, ofwel op grote afstand van het plangebied zouden worden besteed!	Aanpassing: In de toelichting wordt in paragraaf 4.3.3, pagina 22, onder 'Omvang minimale basisinspanning' de tekst vervangen door: In het plangebied wordt circa 11.500 m² uitgeefbaar gebied gerealiseerd. De gemiddelde grondprijs bedraagt circa € 290/m² excl. BTW. Op basis van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap en de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen bedraagt de minimale basisinspanning 11.500 m² x € 290 x 1% = € 33.350. Binnen het plangebied wordt ten behoeve van de kwaliteit van het landschap geïnvesteerd in de aanleg van inpassingsgroen. Het betreft de strook groen in de zuidoostelijk grens van het plangebied. Deze strook heeft een oppervlak van circa 400 m². De met de aanleg van dit inpassingsgroen samenhangende kosten hebben een omvang van:

	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Afwaardering grond van Agrarisch naar Groen, van € 5/m² naar € 1/m²	400	€ 4,00	€ 1.600
Aanplant € 140,-/are	400	€ 1,40	€ 560
Totaal			€ 2.160

Het resterende deel van de basisinspanning, € 31.190, zal worden gestort in de gemeentelijke reserve Duurzame Ontwikkeling Buitengebied. Uit deze reserve worden onder andere jaarlijks projecten gefinancierd die gericht zijn op kwaliteitsverbetering van het buitengebied

	en/of de beleefbaarheid van het buitengebied (PLOP).' In het gemeentelijk beleid is geen relatie gelegd tussen de plaats waar wordt geïnvesteerd en de betreffende ontwikkeling. Dit mede omdat bijdragen van verschillende ontwikkelingen samen ingezet kunnen worden voor projecten die op kwaliteitsverbetering zijn gericht.
Onvolkomenheden in huidige Toelichting voorontwerpbestemmingsplan en onderzoeksbijlagen De huidige Toelichting voorontwerpbestemmingsplan en onderzoeksrapporten bevatten m.i. enkele onvolkomenheden. In het evt. toekomstige 'ontwerp bestemmingsplan' zou het goed zijn als er meer zorgvuldigheid wordt betracht!	Voor zover onvolkomen zijn gesignaleerd zullen deze worden aangepast in het ontwerp.
Huur- en koopwoningen toe te wijzen aan inwoners met lokale binding Hoewel het toewijzen van de evt. toekomstige woningen niet in het bestemmingsplan geregeld wordt, is het wel zaak dat door de Gemeente hier voorafgaand een standpunt wordt ingenomen. Middels een huisvestingsverordening zijn er mogelijkheden om (50% van de) woningen toe te wijzen aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding. Dit is voor een kleine kern als 'de Weebosch' wenselijk. Als dit vooraf is vastgelegd, creëert dit duidelijkheid en zou het plan op meer draagvlak kunnen rekenen.	De wijze waarop woningen worden toegewezen is geen onderdeel dat in een bestemmingsplan wordt geregeld. De gemeente Bergeijk kent geen huisvestingsverordening. Het Rijk heeft wetgeving in voorbereiding waarmee gemeenten in hun huisvestingsverordening regels kunnen stellen met betrekking tot woonruimteverdeling. Zolang deze Wet niet in werking is, is dit niet mogelijk.
Tot slot Voor (direct) omwonenden van de voorgenomen woningbouwlocatie "Kapedries fase 3" heeft de realisatie van een complete woonwijk met ruim 60(!!!) woningen enorme consequenties. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die al vele decennia is geweest. Wij benadrukken dat deze zienswijze voortkomt uit de wens om een harmonieuze ontwikkeling te realiseren die recht doet aan zowel de behoeften van nieuwe bewoners als de belangen van de bestaande gemeenschap. We vertrouwen erop dat deze suggesties zorgvuldig worden overwogen in het verdere proces van planvorming, anders zullen we officieel/formeel bezwaar maken dan wel overgaan tot een juridische Raad van State-beroepsprocedure.	De gemeenteraad zal bij besluitvorming over vaststelling een belangenafweging maken, waarin belangen van individuele bewoners in relatie met het algemeen maatschappelijk belang zullen worden gebracht. Uw belang kan in een volgende fase in de vorm van een zienswijze ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt.

Inspreker 11:

Hoewel ik zeker niet tegen een nieuwe ontwikkeling en uitbereiding van de Weebosch ben; dient dit kleinschalig, in goede verhouding en cohesie met bestaande panden en bewoners te zijn. Mét behoud van zoveel mogelijk groen en dito landelijke uitstraling. Ten eerste wil ik benadrukken dat het belangrijk is om de privacy van de bewoners in de bestaande lintbebouwing te waarborgen. Het is noodzakelijk om te zorgen voor minder inkijk	
--	--

vanuit de nieuwe wijk naar de bestaande huizen. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld het plaatsen van voldoende groen en de juiste positionering van de nieuwe woningen.

Daarnaast betreft mijn bezwaar de onvoldoende afstand tussen de bestaande lintbebouwing/achtertuinen en de nieuw beoogde wijk. Door de afstand te vergroten, wordt het mogelijk om het ruimtelijke effect en het gevoel van vrijheid vanuit mijn woning enigszins behouden. Hierdoor wordt de impact van de nieuwe wijk op de bestaande lintbebouwing verminderd en wordt het harmonieuze karakter van de omgeving beter bewaard. Dit kan gerealiseerd worden door een overgangszone te creëren tussen de bestaande lintbebouwing en de voorgestelde nieuwe wijk; Veld D.

Creëren van een Bufferzone:

Onze nadrukkelijke voorkeur gaat uit naar het creëren van een bufferzone tussen de bestaande lintbebouwing van Weebosch 23 t/m Weebosch 29 en de ontwikkellocatie. Al deze woningen hebben een uitgang in hun achtertuin die leidt naar de bestaande aangrenzende akker. Deze doorgang is al sinds de jaren '70 in gebruik en wordt gedoogd door de eigenaar/gebruiker van het landbouwperceel. Het bestaan van deze doorgang is van essentieel belang voor de bewoners, aangezien het hen dagelijks in staat stelt om gemakkelijk naar het achterliggend bosgebied te gaan. Het wegvallen van deze doorgang zou een dagelijkse belemmering bezorgen.

Deze buffer fungeert als waterberging, wat binnen de projectlocatie dient plaatsvinden. Wij stellen voor dat boogde wadi, momenteel ingetekend langs de vrije sectorkavels Veld C, zal worden verplaatst. Het verplaatsen zal geen extra kosten met zich meebrengen; realiseren en onderhouden zou perfect kunnen middels de gelden uit het gemeentelijk groenfonds!

We benadrukken dat deze zone uitsluitend bedoeld is voor waterberging, infiltratie, groen en wandelpad, dus zonder recreatief medegebruik als speelvoorzieningen voor kinderen, om zo de rust en privacy te behouden. Deze groenstrook zou voor een gepaste afstand tussen de bestaande woningen, allen al decennia lang met vrij uitzicht over de landrijen, en de nieuwe te ontwikkelen woningen zijn.

Een gebruik om via de bestaande akker de tuinen van de woningen aan de Weebosch te ontsluiten betekent niet dat er een verplichting ligt om deze mogelijkheid te handhaven. Wij vinden geen geregistreerd recht van overpad ten laste van deze grond.

Het realiseren van een (gezamenlijk) te verwerven achterpad willen we echter wel onderzoeken in samenspraak met de bouwende partijen. Dit is met het nu voorliggende bestemmingsplan ook mogelijk. We zullen u uitnodigen voor een gesprek hierover.

Er is gekozen voor centralisatie van groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterbergende voorziening in het 'hart' van de nieuwe wijk ruimtelijk de beste oplossing is. Een te verwerven 'buffer' hoeft dus in elk geval geen waterbergende functie te krijgen die nodig is voor de planontwikkeling.

Wel is er de mogelijkheid om de afstand van de nieuwe woningen tot de achtertuinen planologisch te vergroten. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen van 14 meter diep. Dit kan worden teruggebracht naar 12 meter.

Aanpassing:

De diepte van de bouwvlakken van de achter de bestaande woningen Weebosch 23 t/m 29 (oneven) wordt aangepast van 14 meter naar 12 meter.



 <i>(voorbeeld bufferzone; verplaatste wadi)</i>	
Levensloopbestendige/Seniorenwoningen: Aansluitend aan de bufferzone zouden naar onze mening uitsluitend levensloopbestendige/seniorenwoningen moeten worden gesitueerd, met slechts één bouwlaag en zonder kap of opbouw. Wij verzoeken om een specifieke bouwregel op te nemen die bepaalt dat ook in de toekomst slechts één bouwlaag is toegestaan bij deze seniorenwoningen. bouw- en goothoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing; nu té hoog ten opzicht van bestaande huizen in lintbebouwing. Dit bevordert niet alleen de leefbaarheid voor senioren, maar behoudt ook het ruimtelijke effect en gevoel van vrijheid voor de bestaande bewoners.	Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap.
Omruielen van Hoge Twee-onder-een-kap Woningen: Voorgesteld wordt om de zes momenteel gesitueerde hoge twee-onder-een-kap woningen te verplaatsen naar de plek waar oorspronkelijk seniorenwoningen waren gepland. Dit zou een evenwichtige ruimtelijke planning mogelijk maken en tegelijkertijd de wensen van de huidige bewoners respecteren. Het lijkt erop dat er onvoldoende rekening is gehouden met deze zone, namelijk het geleidelijk overgaan van een dorpsachtige lintstructuur naar een meer stedelijke omgeving. Het is van belang dat deze overgangszone voldoende ruimte krijgt om de karakteristieken van de bestaande bebouwing te behouden en tegelijkertijd een soepele integratie van de nieuwe wijk mogelijk te maken.	Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap. De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch bedraagt 4 of 6 meter. De met het bestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan.
Indeling nieuw bouwplan In een nieuw te ontwikkelen woonplan zoals Kappedries fase 3 met maar liefst 60 woningen moet het absoluut mogelijk zijn om het zodanig in te delen dat achter de bestaande lintbebouwing uitsluitend woningen komen te staan met slechts één woonlaag zonder kap. In het voorontwerp zijn woningen met de hoogste maximale bouw- en goothoogte te dicht bij de bestaande lintbebouwing gepland, terwijl er verderop in de 'wijk' lagere maximale bouw- en goothoogte zijn voorgesteld. Dit is dus een vreemde en verkeerde situatie. De hoogste geplande woningen sluiten derhalve echt niet aan bij de bestaande huizen van de lintbebouwing.	De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch bedraagt 4 of 6 meter. De met het bestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan.

Wij benadrukken dat deze zienswijze voortkomt uit de wens om een harmonieuze ontwikkeling te realiseren die recht doet aan zowel de behoeften van nieuwe bewoners als de belangen van de bestaande gemeenschap. We vertrouwen erop dat deze suggesties zorgvuldig worden overwogen in het verdere proces van planvorming, anders zullen we officieel/formeel bezwaar maken danwel overgaan tot een juridische Raad van State-beroepsprocedure.	De gemeenteraad zal bij besluitvorming over vaststelling een belangenafweging maken, waarin belangen van individuele bewoners in relatie met het algemeen maatschappelijk belang zullen worden gebracht. Uw belang kan in een volgende fase in de vorm van een zienswijze ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt.
--	---

Inspreker 12:

Hoewel ik niet tegen een nieuwe ontwikkeling en uitbereiding van de Weebosch ben; dient dit in goede verhouding en cohesie met bestaande panden en bewoners te zijn. Mét behoud van zoveel mogelijk groen en landelijke uitstraling. Ten eerste wil ik benadrukken dat het belangrijk is om de huidige woon condities van de bewoners in de bestaande lintbebouwing te waarborgen. Het is noodzakelijk om te zorgen voor beperkte: - inkijk - geluidsoverlast - zonlicht/zonnepaneel opbrengst vermindering - vermindering vrije uitkijk - vermindering vrije uitloop vanuit de bestaande woningen naar de nieuwe woningen. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld het plaatsen van voldoende groen en de juiste positionering van de nieuwe woningen.	
Creëren van een overgangszone: Mijn eerste bezwaar is de onvoldoende afstand tussen de bestaande lintbebouwing/achtertuinen en de nieuw beoogde wijk. Door de afstand te vergroten, wordt het mogelijk om het ruimtelijke effect en het gevoel van vrijheid vanuit mijn woning enigszins behouden. Hierdoor wordt de impact van de nieuwe wijk op de bestaande lintbebouwing verminderd en wordt het harmonieuze karakter van de omgeving beter bewaard. Dit kan gerealiseerd worden door een overgangszone te creëren tussen de bestaande bebouwing en de voorgestelde nieuwe wijk. Onze nadrukkelijke voorkeur gaat uit naar het creëren van een groene bufferzone tussen de bestaande lintbebouwing van Weebosch 23 t/m Weebosch 29 en de ontwikkellocatie. Al deze woningen hebben een uitgang in hun achtertuin die leidt naar de bestaande aangrenzende akker. Deze doorgang is al sinds de jaren '70 in gebruik en wordt gedoogd door de eigenaar/gebruiker van het landbouwperceel. Het bestaan van deze doorgang is van essentieel belang voor de bewoners, aangezien het hen dagelijks in staat stelt om gemakkelijk naar het achterliggend bosgebied te gaan. Deze groene bufferzone kan fungeren als waterberging/groen, wat binnen de projectlocatie dient	Wij stellen ons, met begrip voor het gevoelde verlies aan vrijheid, op het standpunt dat woningbouwkwavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel. Een gebruik om via de bestaande akker de tuinen van de woningen aan de Weebosch te ontsluiten betekent niet dat er een verplichting ligt om deze mogelijkheid te handhaven. Wij vinden geen geregistreerd recht van overpad ten laste van deze grond. Het realiseren van een (gezamenlijk) te verwerven achterpad willen we echter wel onderzoeken in samenspraak met de bouwende partijen. Dit is met het nu voorliggende bestemmingsplan ook mogelijk. We zullen u uitnodigen voor een gesprek hierover. Er is gekozen voor centralisatie van groenvoorzieningen en gemeenschappelijke waterbergende voorziening in het 'hart' van de nieuwe wijk ruimtelijk de beste oplossing is. Een te verwerven 'buffer' hoeft dus in elk geval geen waterbergende functie te krijgen die nodig is voor de planontwikkeling.

plaatsvinden. Wij stellen voor dat boogde wadi, momenteel ingetekend langs de vrije sectorkavels, veld C, zal worden verplaatst achter de tuinen van Weebosch 23 t/m 29.

We benadrukken dat deze zone uitsluitend bedoeld is voor waterberging, infiltratie, groen en wandelpad, dus zonder recreatief medegebruik als speelvoorzieningen voor kinderen, om zo de rust en privacy te behouden. Deze groenstrook zorgt voor een gepaste afstand tussen de bestaande woningen, allen al decennia vrij uitzicht over de landrijen, en de nieuwe te ontwikkelen woningen zijn.

Er werd geopperd in een eerste communicatie met de beleidsadviseur van de Gemeente, dat de huidige bewoners 29-23 deze grond zelf zouden moeten kopen om dan een vrije uitgang te behouden, via een (brand)gang. Dit gaat veel kosten met zich meebrengen. Daarnaast discussie over recht van over pad. Gaan de nieuwe huizen dan ook een deel van deze grond betalen cq recht van overpad krijgen?



Wel is er de mogelijkheid om de afstand van de nieuwe woningen tot de achtertuinen planologisch te vergroten. In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen van 14 meter diep. Dit kan worden teruggebracht naar 12 meter.



Aanpassing:

De diepte van de bouwvlakken van de achter de bestaande woningen Weebosch 23 t/m 29 (oneven) wordt aangepast van 14 meter naar 12 meter.



Levensloopbestendige/Seniorenwoningen:

Aansluitend aan de bufferzone zouden naar onze mening moeten worden gesitueerd, met slechts één bouwlaag en zonder kap of opbouw. Wij verzoeken om een specifieke bouwregel op te nemen die bepaalt dat ook in de toekomst slechts één bouwlaag is toegestaan bij deze seniorenwoningen.

Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap.

Bouw- en goothoogte dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing:

Voor Weebosch 29 en 27 goot hoogte 3 meter, dan is 6 meter té hoog ten opzichte van bestaande huizen in lintbebouwing. Dit behoudt ook het ruimtelijke effect, rust en gevoel van vrijheid voor de bestaande bewoners.

De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Weebosch bedraagt 4 of 6 meter. De met het bestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan.

Verplaatsen van Hoge Twee-onder-een-kap Woningen, veld D:

Voorgesteld wordt om de zes momenteel gesitueerde hoge twee-onder-een-kap woningen te verplaatsen naar de plek waar seniorenwoningen zijn gepland. Dit zou een evenwichtige ruimtelijke planning mogelijk maken en tegelijkertijd de wensen van de huidige bewoners respecteren.

Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap.

De in het geldende bestemmingsplan toegelaten goothoogte voor de woningen aan de Wee-

Het is van belang dat deze overgangszone, veld D, voldoende ruimte krijgt om de karakteristieken van de bestaande bebouwing te behouden en tegelijkertijd een soepele integratie van de nieuwe wijk mogelijk te maken.	bosch bedraagt 4 of 6 meter. De met het bestemmingsplan toegelaten maximale goothoogte van 6 meter sluit hier prima op aan.
Hoge Twee-onder-een-kap Woningen van positie draaien: Een alternatief voor verplaatsing van Veld D, zou kunnen zijn de tuinen naar oosten te leggen. Voordeur naar westen. Hele veld 90 graden naar rechts te draaien. Zodat de tuin tegen het pad wat tussen 19 en 21/23 loopt komt. Dit waren de voorstellen voor de overgangszone.	Wij stellen ons op het standpunt dat de toegelaten bouwhoogten ruimtelijk inpasbaar zijn. De in het voorontwerp van het bestemmingsplan opgenomen toegelaten bouwhoogten zijn gebruikelijk voor een woningtype dat bestaat uit twee lagen met een kap.
Voetganger en fietser ontsluiting: Tussen Weebosch 19/21 en 23 loopt een weg/pad. Deze zou voor dit project gebruikt kunnen worden om verkeer nog meer te verdelen. Er is recht van overpad voor gebruikers van de huidige akkers en zou dit dus overgenomen kunnen worden naar het plangebied Kapelledries fase 3. Volgens de hypotheek akte, dd 2 april 2001, van Weebosch 21, is voor de weg recht van overpad voor percelen/kavels 48024 en 48006.	Naar ons bekend is het gevestigde recht van overpad beperkt tot een specifiek doel, niet zijnde een openbaar toegankelijk pad.
Verkoop starters woning aan regels verbinden: Momenteel is het voor starters erg moeilijk/niet mogelijk om aan een huis te komen. Daarvoor zou ik regels opstellen voor de startende kopers. Een van die regels zou verkoop aan banden moeten leggen, zoals onlangs een starters woning voor 1.5x de aankoop waarde verkocht is in De Hoef. Dan zijn het geen starters woningen meer, en kunnen starters deze huizen niet meer aankopen. Ik zou hiervoor <3 jaar verkoop geen "winst", na 3-10 jaar maximale "winst" conform markt prijs verhoging (1.7% Q3 2023), na 10 jaar bewoning pas vrije verkoop, waarbij 50% van de "winst" altijd terug naar gemeente gaat. Deze gemeente winst kan dan ingezet worden om nieuwe starters woning projecten te financieren.	Regels over verkoop van woningen worden niet in een bestemmingsplan opgenomen. Ter informatie: In het gemeentelijk beleid hanteren we het principe van verplichte zelfbewoning van woningen met een oppervlakte tot 400 m². De koper gehouden voor de duur van 3 (drie) jaar zelf de te realiseren woning te bewonen op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,00
Ik wil benadrukken dat deze reactie voortkomt uit de wens om een harmonieuze ontwikkeling te realiseren die recht doet aan zowel de behoeften van nieuwe bewoners als de belangen van de bestaande bewoners. Ik vertrouw erop dat deze suggesties zorgvuldig worden overwogen in het verdere proces van planvorming, anders zullen we/ik officieel/formeel bezwaar maken dan wel overgaan tot een beroepsprocedure bij de Raad van State.	De gemeenteraad zal bij besluitvorming over vaststelling een belangenafweging maken, waarin belangen van individuele bewoners in relatie met het algemeen maatschappelijk belang zullen worden gebracht. Uw belang kan in een volgende fase in de vorm van een zienswijze ten aanzien van het ontwerp van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt.

3. Vooroverleg

Vooroverlegreactie Waterschap

Toelichting bestemmingsplan 5.2.5. Watertoets/Waterhuishoudkundig plan

Er wordt een verwijzing gemaakt naar de watertoets uit de bijlage van het bestemmingsplan. We zien graag in de plantoelichting zelf de gehele berekening en onderbouwing van de benodigde waterberging. Daarnaast zal dit aangevuld moeten worden met een toelichting van de wijze van verwerking van hemel- en vuilwater in de nieuwe situatie.

Reactie: Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft overleg plaatsvonden met het waterschap. Er is een nieuwe waterparagraaf opgesteld en deze zal als vervangende bijlage 7 bij de toelichting op het bestemmingsplan worden gevoegd. Daarnaast wordt in de toelichting zelf de berekening en onderbouwing ingevoegd, inclusief de wijze van verwerking van hemel- en vuilwater.

Regels – Paragraaf 6.5.2 Voorwaardelijke verplichting hemelwater

De voorwaardelijke verplichting is momenteel niet scherp genoeg geformuleerd. Ons advies is om een nieuwe voorwaardelijke verplichting voor het gehele gebied toe te voegen. Waarin voor de totale verharding van zowel de private als de openbare ruimte binnen het plangebied voldoende hemelwaterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Conform de op het moment van afgifte van de omgevingsvergunning geldende gemeentelijke- en waterschapsbeleid. In de huidige voorwaardelijke verplichting hemelwater is nog niets opgenomen over de openbare ruimte.

Momenteel staat dat in bepaalde zones een buffer binnen bouwperceel moet worden aangelegd. Dit dient nog aangevuld te worden met een instandhoudingsplicht. De langdurige werking van de infiltrerende buffer is op deze manier geborgd in de regels.

Reactie: Artikel 6.5.2 van de regels van het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast:

6.5.2 Voorwaardelijk verplichting waterberging

Het gebruik van woningen overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-voorwaardelijke verplichting 1' dient ongeacht het bepaalde in lid a van dit artikel per woning een eigen infiltrerende buffer van minimaal **15** m³ aangelegd en in stand gehouden te worden binnen het bouwperceel;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-voorwaardelijke verplichting 2' dient ongeacht het bepaalde in lid a van dit artikel per woning een eigen infiltrerende buffer van minimaal 5 m³ aangelegd en in stand gehouden te worden binnen het bouwperceel;
- d. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.

Bijlage 7 plantoelichting - Waterparagraaf - Watertoets Kapelledries fase 3, RA+ ingenieurs, 8 mei 2023

Algemeen beeld Watertoets: De indeling van het document is sterk. Echter de technische invulling is nog mager beschreven. Wellicht kan dit middels afbeeldingen verduidelijkt worden. De waterparagraaf dient in ieder geval bijgewerkt te worden op de volgende punten:

2. Beleidskader

Hierin wordt gesteld dat het schone hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit is incorrect. Zoals u eerder heeft omschreven in paragraaf 5.2.1. van de plantoelichting hanteert het waterschap bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het waterschap vraagt om voor het hemelwater de volgende waterkwantiteitstrits toe te passen voor schoon hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak: 1. Hergebruik, 2. Vasthouden/ infiltreren, 3. Bergen, 4. Afvoeren naar oppervlaktewater, 5. Afvoeren naar een rioolstelsel. Ik verzoek u om deze tekst in de bijlage hierop aan te passen.

4.2. Uitgangspunten Verhardingspercentages voor half vrijstaande, geschakelde en vrijstaande woningen is laag. Hiervoor zien we graag een realistisch percentage gehanteerd in de berekening. Ons voorstel voor hal vrijstaande en geschakelde woningen is om 75% op te nemen. En voor vrijstaande 65%. Dit heeft een effect om de benodigde berging van het totale plan. Het verzoek om de bergingsberekening opnieuw uit te voeren op basis van bovenstaande opmerking. Om de benodigde bergingsbehoefte te realiseren binnen de plangrenzen.

Reactie: Deze opmerkingen zijn verwerkt in de aangepaste bijlage 7, Waterparagraaf en in de aangepaste tekst van de toelichting.

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

In de ontvangen vooroverlegreactie acht de provincie de ontwikkeling ruimtelijke voorstelbaar. Wel vraagt de provincie om een nadere onderbouwing van de inpasbaarheid van de ontwikkeling in de regionale afspraken en de Woondeal.

Reactie:

In paragraaf 4.3.3. van de Toelichting op het bestemmingsplan wordt onder 'Regionale afspraken' beter onderbouwd dat de ontwikkeling past in zowel de programmeringsafspraken als de Woondeal.

In de actuele woningbouwmatrix is deze ontwikkeling opgenomen als te realiseren binnen 5 jaar. De gemeente Bergeijk streeft naar de realisatie van 100 woningen per jaar en in de actuele cijfers is sprake van een totaal aantal van 454 te realiseren woningen binnen 5 jaar. Dit past ook binnen de provinciale prognose van november 2023, waarin voor de gemeente Bergeijk een woningbouwbehoefte wordt voorzien van 675 woningen tot 2030.

In de programmering wordt aangesloten op het streven om in het totale woningbouwprogramma te komen tot 30% sociale huurwoningen. In dit plan wordt dit percentage in samenhang met de eerste fase van uitbreiding van de wijk Kapelledries, afgerond in 2022, benaderd.

Tenslotte is in de Woondeal door gemeenten, regio, provincie en rijk dit project als Sleutelproject aangewezen:

Tabel 2:		Sleutelprojecten woningbouw Zuidoost-Brabant 2022 t/m 2030				
		Categorieën:				
		A Grote locaties die een bijdrage hebben gekregen van Rijk en/of provincie				
		B Regionaal significante locaties, vanaf ca. 200 woningen				
		C Belangrijkste locaties van lokale betekenis, voor zover niet eerder genoemd				
Gemeente	Naam project	Aantal woningen	In- of uitbreiding, tijdelijk	Categorie	Ontvangen bijdrage	Van
1 Asten	Loverbosch fase 3a	180	uitbreiding	C		
2 Asten	Heusden Oost	67	uitbreiding	C		
3 Bergeijk	Kapelledries fase III	58	uitbreiding	C		
4 Bergeijk	Hoge Berkt II	220	uitbreiding	B		
5 Best	Stationsgebied	600	inbreiding	B		
6 Best	Aerlesche Erven	880	uitbreiding	B		
7 Rijsdijk	Kempenland 1a fase	en	inbreiding	C		

4. Ambtshalve wijzigingen.

Er is aanleiding om in het ontwerp van het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:

1. Toelichting.

- a. Pag.3, Bijlagen: bijlage 4 'Archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO)' zal niet worden toegevoegd bij het ontwerp. Dit onderzoek volgt later.
- b. Pag. 11, 3.3.2/3.3.3: Bijlage 6 kan worden geactualiseerd. De gele markering in 3.3.3 kan vervallen, het definitief aantal aan te leggen parkeerplaatsen in openbaar gebied is 87.
- c. Pag. 22, onder 'Omvang minimale basisinspanning' kan de concrete prestatie worden verantwoord als volgt:
'In het plangebied wordt circa 11.500 m2 uitgeefbaar gebied gerealiseerd. De gemiddelde grondprijs bedraagt circa € 290/m2 excl. BTW. Op basis van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap en de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen bedraagt de minimale basisinspanning $11.500 \text{ m}^2 \times € 290 \times 1\% = € 33.350$.

Binnen het plangebied wordt ten behoeve van de kwaliteit van het landschap geïnvesteerd in de aanleg van inpassingsgroen. Het betref de strook groen in de zuidoostelijk grens van het plangebied. Deze strook heeft een oppervlak van circa 400 m2.

De met de aanleg van dit inpassingsgroen samenhangende kosten hebben een omvang van:

	Oppervlak	Prijs per m ²	Totaal
Afwaardering grond van Agrarisch naar Groen, van € 5/m ² naar € 1/m ²	400	€ 4,00	€ 1.600
Aanplant € 140,-/are	400	€ 1,40	€ 560
Totaal			€ 2.160

Het resterende deel van de basisinspanning, € 31.190, zal worden gestort in de gemeentelijke reserve Duurzame Ontwikkeling Buitengebied. Uit deze reserve worden onder andere jaarlijks projecten gefinancierd die gericht zijn op kwaliteitsverbetering van het buitengebied en/of de beleefbaarheid van het buitengebied (PLOP).'

- d. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 november 2023 besloten dat geen MER-procedure hoeft te worden doorlopen voor deze ontwikkeling. Dit wordt opgenomen in paragraaf 5.14 van de toelichting op het bestemmingsplan en het collegebesluit wordt als bijlage van deze toelichting toegevoegd.

Daarnaast is sprake van ondergeschikte tekstuele correcties en aanpassingen.

2. Regels.

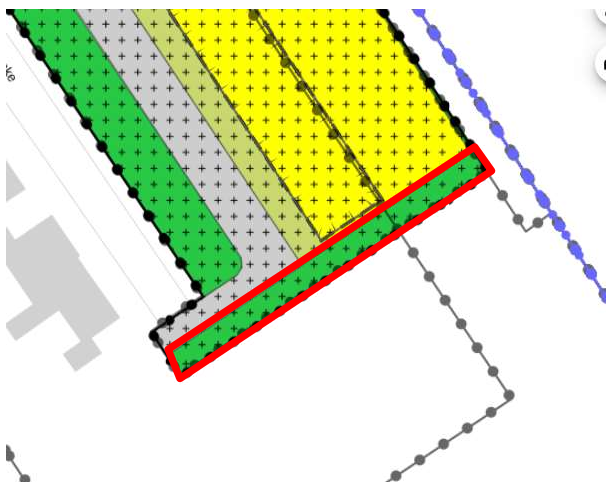
De aanleg en in stand houding van het inpassingsgroen moet worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Daartoe wordt aan de regels toegevoegd:

6.5.3 Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering landschap

Het gebruik van nieuwe woningen en gronden overeenkomst het bepaalde in 'Wonen', is uitsluitend toegestaan voor zover wordt voldaan aan de voorwaarde dat binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de bestemming '[Groen](#)' binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - kwaliteitsverbetering landschap' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.'

3. Verbeelding.

- a. Met toevoeging van de regel 'Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering landschap' moet ook de verbeelding worden aangepast in de vorm van een aanduiding van het te realiseren en in stand te houden inpassingsgroen.



b. De verbeelding wordt zodanig aangepast ter hoogte van de zuidelijke woningbouwmogelijkheid op perceel Weebosch 45 dat geen bijgebouwen bij deze woning voor de voorgevel van de naastgelegen patiowoningen mogen worden gebouwd. Dat is ruimtelijk ongewenst:



Wijzigen aanduiding van 'enkelbestemming-wonen'
 naar 'enkelbestemming-tuin'

- c. De positionering van een tweetal bouwvlakken wordt, op verzoek van de corporatie die voornemens is het segment sociale huurwoningen in het plan te realiseren, aangepast:

