

Omgevingsdialoog Plantontwikkeling Ksappelledries 3

Informatieavond.

De gemeente heeft het initiatief genomen om een informatieavond te organiseren over het plan tot uitbreiding van de wijk Ksappelledries op de Weebosch. Deze informatieavond heeft plaatsgevonden op 30 november 2022 in Buurthuis 't Sant. De informatieavond is algemeen bekend gemaakt op de gemeentelijke website en in weekblad De Eijckelbergh.

Ksappelledries 3

In overleg met twee ontwikkelaars heeft de gemeente de mogelijkheden om hier woningen te bouwen onderzocht. Er is daarvoor een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan lichten wij graag aan u toe op een informatieavond op **woensdag 30 november 2022 van 20.00 - 21.00 uur** in Buurthuis 't Sant, Witrijtseweg 9, 5571 XJ Bergeijk.

Aanmelden informatieavond Ksappelledries 3 

De presentatie met de toelichting op het stedenbouwkundigplan is vanaf 2 december 2022 te raadplegen op deze pagina. Tijdens de informatieavond maar ook daarna tot 5 januari 2023, kunt u schriftelijk reageren op het ontwerp. U kunt uw reactie mailen naar info@bergeijk.nl, o.v.v. Ksappelledries 3 of per post aan Gemeente Bergeijk postbus 10.000 5570 GA Bergeijk, o.v.v. Ksappelledries 3. NB: Deze omgevingsdialoog heeft geen formele status, maar gaat vooraf aan de bestemmingsplanprocedure. U kunt dus ook nog altijd later op de plannen reageren.

De gemeente ontving circa 60 aanmeldingen. Daarnaast waren aanwezig de bouwende partijen Gispro BV en Van Wanrooij Projectontwikkeling BV.

Toelichting plannen.

De plannen werden tijdens de avond gepresenteerd (presentatie is bijgevoegd als bijlage 1). Daarbij werd verteld dat het plan een voortzetting is van de wijk Ksappelledries, in vervolg op 'Ksappelledries 2' waar in 2023 de laatste woning zal worden opgeleverd.

Belangrijke randvoorwaarden bij de planontwikkeling zijn:

1. Er moet een 2e ontsluiting van de wijk Ksappelledries worden gerealiseerd. De 14 woningen in fase 2 was echt het maximum dat nog acceptabel op de bestaande wijkontsluiting kan worden aangesloten.
2. Op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid stellen we eisen aan de woningbouw-categorieën: 30% sociale huur, 30% starters/senioren (en 40% vrij)
3. We moeten voorkomen dat het rioolstelsel zwaarder wordt belast. Regenwater moet binnen het plangebied zelf worden geborgen en geïnfiltreerd.

Aan de hand van het stedenbouwkundig plan wordt gepresenteerd hoe deze randvoorwaarden worden ingevuld. De tweede ontsluiting is voorzien ter hoogte van Weebosch 41, afspraken zijn met de bouwende partijen gemaakt over het programma en in het plan is relatief veel ruimte gereserveerd voor de waterberging.

Vervolgens wordt ingegaan op de planning, die vooralsnog eindigt met een mogelijk start van de verkoop van woningen in 2024, afhankelijk van het verloop van de bestemmingsplanprocedure.

Vragen/opmerkingen.

Aanwezigen zijn over het algemeen enthousiast over de plannen.
Er worden vragen gesteld over:

- de beschikbaarheid van woningen voor ouderen: in het programma is voorzien in woningen die ook voor ouderen geschikt zijn, omdat ook slaap- en badkamer op de begane grond zijn gelegen.
- Starterswoningen: in het programma zijn zowel koop- als sociale huurwoningen opgenomen. Er zijn afspraken gemaakt over de maximale koopprijs. Daarnaast is afgesproken dat er een zelfbewooningsplicht wordt opgelegd voor deze koopwoningen, om te voorkomen dat hiermee wordt gespeculeerd.
- De verkeersveiligheid: de nieuwe ontsluiting ligt erg dicht bij de bestaande ontsluiting van de wijk en dat wordt als onveilig ervaren. De nieuwe ontsluiting ligt op circa 65-70 meter van de bestaande ontsluiting. Mede omdat de Weebosch wordt heringericht tot 30-km zone verwacht de gemeente dat de nieuwe situatie niet onveilig is.
- Het opstarten van een volgende uitbreidingsplan: er is in de regio een enorme druk op de woningmarkt en de Weebosch wil groeien naar 900 inwoners. De oproep wordt gedaan om nu ook snel te starten met het volgende uitbreidingsplan. De gemeente licht toe dat we eerst deze ontwikkeling in de realisatie moeten krijgen. Daarmee krijgt de Weebosch relatief gezien al een forse uitbreiding.

De avond wordt afgesloten met de uitnodiging om bij vragen of opmerkingen contact op te nemen met de gemeente.

Vervolg.

Na de informatieavond is de gemeente benaderd met aanvullende vragen en opmerkingen:

1. De eigenaar van Weebosch heeft de gemeente benaderd met de vraag of aanvullende woningbouw mogelijk is langs de nieuwe ontsluitingsweg. De gemeente heeft dit beoordeeld en ziet in principe mogelijkheden voor twee aanvullende woningen. De eigenaar heeft een omgevingsdialog gevoerd over dit initiatief. Het verslag van deze omgevingsdialog is als bijlage 2 bij dit verslag gevoegd.
2. De bewoner van Hoef maakt zich ernstig zorgen over het beklemmende gevoel wat er wellicht gaat komen op het moment dat er woningen gebouwd worden. Daarbij gaat het niet alleen over de fysieke gebouwen, maar ook over de extra hoeveelheid omgevingsgeluiden door de extra bewoners op een relatief kleine oppervlakte. Zorgen zijn er daarnaast ook over mogelijk inkijk vanuit de woningen tegenover de patiowoningen die tegen de achtertuin worden gebouwd. Bewoner heeft nu een erg vrij gevoel van wonen met privacy en rust. De grotendeels groene tuinen die nu aan de woning grenst zorgt voor een diversiteit aan diersoorten in een al redelijk bebouwd gebied. Dit alles wil de bewoner erg graag behouden. Het voelt erg vervelend dat er recht achter de bestaande woningen op een klein oppervlak enkele woningen gerealiseerd gaan worden, terwijl de Weebosch genoeg ruimte heeft op andere plekken om woningen te realiseren.
De gemeente heeft in een reactie begrip getoond voor de zorgen. De verkavelingswijze en bouwhoogte zijn echter heel gebruikelijk en passend in een woonwijk. Omdat we zuinig moeten zijn met de ruimte vraagt dat een zekere compactheid in bebouwing en sluiten we aan op bestaand bebouwd gebied in de kom.
3. De bewoners van Hoef steunen in principe de ontwikkeling, maar maken zich wel zorgen over de privacy. Ze wensen dat de hoogte van de nieuwe woningen beperkt blijft tot één bouwlaag, zonder kap. Deze woningen worden echter aangeboden met de optie om op de verdieping een extra ruimte te realiseren. Daar hebben deze bewoners zeer ernstige bezwaren tegen. Zowel de aantasting van de privacy als waardevermindering van de woning zijn daarvoor de belangrijkste argumenten. De gemeente geeft hierop aan de zorgen (gezien de bestaande situatie) te begrijpen. De verkavelingswijze en bouwhoogte zijn echter heel gebruikelijk en passend in een woonwijk. De zorgen over de aantasting van de privacy zijn door de gemeente onder de aandacht gebracht bij de bouwer van deze woningen, met het verzoek bij plaatsing van ramen hiermee rekening te houden. De concept-ontwerpen van de woningen zijn door de gemeente toegestuurd.
4. De bewoner van Weebosch vraagt of het mogelijk is een brandgang/pad te maken achter de tuinen van de woningen Weebosch 23-25-27 en 29. Deze woningen hebben allemaal een achteruitgang naar de huidige akker. Verder wordt gevraagd wat maximale goot- en bouwhoogte zullen worden van de te bouwen woningen achter deze adressen en of ramingen in de achtergevel van de verdieping van deze nieuwe woningen toegestaan zullen worden. Tenslotte wordt gevraagd of het mogelijke bestaande recht van overpad over het pad tussen Weebosch 23 en 21 een publiek pad kan worden. Dit geeft beter ontsluiting van de nieuwe buurt, zeker voor voetgangers en fietsers. De gemeente antwoordt dat er geen rekening gehouden is met een achterontsluiting van Weebosch 23-25-27 en 29. Het lijkt lastig dit te realiseren, want feitelijk wordt de hiervoor benodigde grond tot de achtertuinen van de nieuwe woningen gerekend. Informatief is gevraagd of de eigenaren bereid zouden zijn grond aan te kopen. Bij een positief antwoord is de gemeente bereid dit met de bouwende partijen te bespreken. De nieuwe woningen zullen gebouwd worden in twee bouwlagen met een kap. De hoogtes worden definitief vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan, indicatief moet worden gedacht aan een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 12 meter. Daarbij mogen ramen op de verdieping worden geplaatst. Dat is geen 'vreemde' situatie, maar gemeente begrijpt

de zorg voor een gevoel van aantasting van de privacy wel.

Voor wat betreft het pad tussen Weebosch 21 en 23: de gemeente heeft met de eigenaar gesproken. Volgens hem ligt hierop maar een heel beperkt recht voor overpad geldt. De gemeente heeft met hem al gesproken over de optie voor een openbare verbinding voor voetgangers en fietsers. Niet omdat dat noodzakelijk is, maar als 'extra'. De gesprekken hebben nog niet tot iets geleid.

5. De bewoners van Weebosch hebben schriftelijk gereageerd. Ze hebben grote problemen met de ontwikkeling. Er wordt gevreesd voor verlies van alle privacy. Verder is er geen begrip voor de korte afstand tussen de twee ontsluitende straten. Het optrekken en afremmen van auto's gaat zorgen voor overlast en het is in de huidige situatie al lastig om de straat op te komen. De bewoners zijn door de gemeente uitgenodigd voor een gesprek. Nadat door de gemeente is toegelicht hoe later in het proces bezwaar kan worden tegen het plan, hebben de deze bewoners aangegeven dat een overleg nu niet nodig was.
6. Bewoner van Weebosch heeft schriftelijk te kennen gegeven met zorgwekkende verwondering kennis te hebben genomen van de voorgenomen woningbouwlocatie "Kapedries fase 3". Bewoner is van mening dat de beoogde plannen een enorme impact op de woon- en leefomgeving en een negatieve waardeontwikkeling van de woning zullen veroorzaken. Bewoner geeft aan actief geïnformeerd worden over alle verdere stappen en voortgang van dit project. Daarbij stelt bewoner de volgende vragen:
 - a. Welke alternatieve ontwikkellocaties zijn er overwogen, en om welke reden zijn deze niet geschikt geacht ?
 - b. Hoe is dit gigantisch aantal woningen tot stand gekomen? Dit is niet passend bij de buurt/omgeving/dorpskarakter (=karakteristieke lintbebouwing) én te veel geconcentreerd op één plaats (beter zoeken naar andere uit- en inbreidingslocaties binnen het dorp)
 - c. Waarom wordt voor de uitbreiding van de kleine kern De Weebosch niet een meer vrij gelegen plan ontwikkeld dat op ruimere afstand van de lintbebouwing wordt gesitueerd?
 - d. Welke alternatieve mogelijkheden voor de extra ontsluitingsweg zijn er onderzocht? Bijvoorbeeld
 - i. 'molenaarspad' tussen Weebosch huisnr. 21 en Weebosch huisnr. 23; de huidige toegangspad naar landbouwperceel K-979
 - ii. Kapedries, tussen Weebosch huisnr. 89 en Weebosch huisnr. 93; huidige 'Fietspad'
 - iii. Kapellerpad, tussen Weebosch huisnr. 129 en Weebosch huisnr. 131
 - iv. Overige opties..?
 - e. En om welke reden zijn de alternatieve ontsluitingswegen afgefallen ?
 - f. Onder welke condities is er een overeenstemming bereikt tussen de grondeigenaren en de Gemeente Bergeijk?
 - g. De Gemeente Bergeijk is voornemens een deel zelf als 'projectontwikkelaar' op te treden, hoe gaat dit in zijn werk?
 - h. Koopt de Gemeente Bergeijk het volledige perceel 'kadastraal nummer 979, sectie K' ? en onder welke condities ?
 - i. Hoe zijn de beoogde projectontwikkelaars/bouwbedrijven geselecteerd, en met welke andere (commerciële) marktpartijen is er overleg geweest?
 - j. Welke partij(en) kan worden aangesproken voor planschade cq nadeelcompensatie ?
 - k. Welke bouwregels worden er vanuit de welstandscommissie opgelegd voor de herbouw van Weebosch huisnr. 41 ? Deze authentieke langgevelboerderij (Bouwjaar omstreeks 1900) is gezichtsbepalend voor de Weebosch!!
 - l. In welk stadium zal er archeologisch onderzoek plaats vinden ?
 - m. Tijdens de Raadsvergadering d.d. 26 januari 2023 is er geopperd om beneden-bovenwoningen te realiseren, in hoe verre zullen deze worden voorzien van een balkon/dakterras?

- a. De gemeente heeft hierop als volgt gereageerd:

Deze nieuwe uitbreiding van de wijk Kapedries gaat door waar de vorige fase 2 (waarin 14 woningen werden gebouwd) is gestopt. Al in het plan voor de allereerste fase van de wijk is met een uitbreiding richting 'noorden' rekening gehouden. De locatie is ook al heel lang in de Structuurvisie opgenomen geweest als uitbreidingslocatie en in onze actuele Omgevingsvisie is dat nog steeds het geval. Tenslotte heeft ook de provincie Noord-Brabant in de provinciale verordening deze locatie aangegeven als gebied waar overwogen kan worden het bestaand bebouwd gebied uit te breiden. In elk geval is het principieel uitgangspunt dat een uitleglocatie aansluit op bestaand bebouwd gebied om versnippering van het landschap te voorkomen.

De volgende fase heeft een programma met ongeveer 58 woningen in een gevarieerde samenstelling. Of daarin beneden-bovenwoningen worden gerealiseerd is nog niet bekend. De vraag naar woningen op de Weebosch is relatief groot. Dit werd nog eens bevestigd tijdens de drukbezochte informatieavond die op 30 november 2022 werd georganiseerd.

De gemeente vindt het noodzakelijk om de uit te breiden wijk van een tweede volwaardige ontsluiting te voorzien. De gevonden locatie volstaat daarvoor prima. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en uit oogpunt van verkeer/bereikbaarheid had dat ook op andere plekken in het lint ter hoogte van de projectlocatie kunnen zijn, maar deze zouden niet onderscheidend van de nu gekozen oplossing zijn geweest. De nu gekozen locatie bleek in elk geval beschikbaar.

De gemeente heeft in deze ontwikkeling gekozen voor de rol van 'ontwikkelaar'. Dat betekent dat de gemeente de plankosten zal dragen en het gebied bouw- en woonrijp zal maken nadat door de gemeenteraad een bestemmingsplan is vastgesteld. Het grootste deel van de kavels zal door de gemeente worden verkocht ten behoeve van het bouwen van woningen in een specifiek programma. De woningbouwers betreft Gispro BV uit Hooge Mierde en Van Wanrooij Projectontwikkeling BV in Den Bosch. Dit zijn de partijen die gezamenlijk ook de beschikking hebben over het totale plangebied.

Als een bestemmingsplanwijziging leidt tot economische schade bij derden, kan worden verzocht om een bijdrage in de compensatie van deze schade. Een verzoek kan worden ingediend nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het is altijd de gemeente waar een dergelijk verzoek kan worden ingediend. Meer informatie hierover is te vinden op de gemeentelijke website: <https://www.bergeijk.nl/planschade>.

Er is nog niets vastgelegd over beeldkwaliteitseisen en/of bijzondere welstandseisen. Archeologisch onderzoek zal naar verwachting worden uitgevoerd voordat het gebied bouw- en woonrijp zal worden gemaakt, maar nadat een bestemmingsplan is vastgesteld.

b. Naar aanleiding van aanvullende schriftelijke vragen heeft de gemeente ook aanvullend gereageerd:

Toegestuurd zijn de Omgevingsvisie (via link), de Structuurvisie 2010 en is verwezen naar de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het is niet noodzakelijk geweest om te zoeken naar alternatieve ontwikkellocaties: duidelijk was en is dat de fase die vorig jaar is opgeleverd de aanzet was voor een doorontwikkeling. De gronden bleken ook voor ontwikkeling beschikbaar.

De tweede aansluiting had ook op een andere plek ter hoogte van fase 3, Kapelledries kunnen liggen. Vanuit verkeer/stedenbouw is geen voorkeur aan te geven. De kans deed zich voor op de nu bekende locatie en belemmeringen hiervoor ziet de gemeente niet.

In de Toelichting bij het op te stellen bestemmingsplan zal een uitvoerige onderbouwing van het project worden opgenomen. De gemeente moet immers motiveren dat sprake is van een zogenaamde 'goede ruimtelijke ordening'. Daarin zal in elk geval op de locatie en de ligging van de ontsluiting/verkeersaspecten worden ingegaan. Ten aanzien van de met de projectontwikkelaars gemaakte afspraken is de bewoner verwezen naar het raadsvoorstel dat de gemeenteraad op 26 januari 2023 heeft behandeld en waarin de verwerving van gronden voor deze ontwikkeling is besproken.

De bewoner is tenslotte uitgenodigd om in het kader van de omgevingsdialoog het gesprek aan te gaan. Hiervan heeft bewoner geen gebruik gemaakt.



BERgeijkLEEF
Bourgondisch, bruisend en groen
INFORMATIEAVOND
'KAPELLEDRIES 3'
30 NOVEMBER 2022
BUURTHUIS 'T SANT

1

AGENDA



Gemeente Bergeijk

1. Welkom
2. Toelichting plan
3. Toelichting planning
4. Afsluiting

BERgeijkLEEF 

2

TOELICHTING PLAN



Kapelledries '1'

37 woningen, inclusief
starterswoningen

BERgeijkLEEF 

3

TOELICHTING PLAN



Kapelledries '2'

14 woningen:
3 starterskoop
2 vrije sector
6 sociale huur
3 bouwkavels

BERgeijkLEEF 

4

TOELICHTING PLAN



Kapelledries '3'

BERgeijkLEEF

5

TOELICHTING PLAN



Uitgangspunten:

1. 2^e ontsluiting van de wijk
2. Woningbouwprogramma:
30% sociale huur, 30% starters/senioren (en 40% vrij)
3. Regenwater binnen het plangebied bergen

BERgeijkLEEF

6




 Gemeente Bergeijk

**Totale plan
'Kapelledries 3'**

BERgeijkLEEF

7

TOELICHTING PLAN




 Gemeente Bergeijk

2^e ontsluiting:

Ter hoogte van
Weebosch 41



BERgeijkLEEF

8



Gemeente Bergijk

Programma:

57 woningen:

- 12-16 starterskoopwoningen
€ 235.000
(prijspeil 2022)
- 14-18 sociale huurwoningen
- 8 'senioren'
- 17 vrije sector
- 4 bouwkvelds

BERgeijkLEEF

9



Gemeente Bergijk

Hemelwaterberging:

Centraal in het gebied,
ook in combinatie met
parkeren

BERgeijkLEEF 10

10

IMPRESSIE WONINGBOUW



BERgeijkLEEF 11

11



Rolverdeling:

Gemeente:

- bestemmingsplan
- bouw- en woonrijp
- bouw van 14 sociale huurwoningen

Van Wanrooij/Van Gisbergen:

- Verkoop en bouw woningen (www.kapelledries.nl)

BERgeijkLEEF 12

12



Gemeente Bergeijk

Vragen tot zover?

BERgeijkLEEF 13

13

PLANNING

Gemeente Bergeijk

Vervolgstappen

1. **Definitief overeenstemming grondeigenaren:** Principiële overeenstemming is er, overeenkomst wordt naar verwachting nog dit jaar getekend.
2. **Toestemming gemeenteraad:** De gemeente wil voor een deel zelf gaan ontwikkelen. Daar moet de gemeenteraad wel mee instemmen. Planning: raadsvergadering januari 2023



BERgeijkLEEF 14

14

PLANNING



Vervolgstappen

3. Opdracht opstellen
bestemmingsplan/omgevingsplan:
Februari 2023
4. Procedure
bestemmingsplan/omgevingsplan:
januari-mei 2023, vaststelling december 2023
In deze procedure: inspraakronde en
zienswijzenprocedure. Na vaststelling:
beroepstermijn.



BERgeijkLEEF 15

15

PLANNING



Vervolgstappen

5. Opstellen plannen bouw- en woonrijp maken
januari-april 2024
7. Start verkoop:
Voorjaar 2024 (als bestemmingsplan
onherroepelijk is)
8. Start uitvoering:
najaar 2024 (afhankelijk procedure
bestemmingsplan!)



BERgeijkLEEF 16

16

PLANNING



Vragen?



BERgeijkLEEF 17

Verslag omgevingsdialoog

2 Bouwkavels – Familie de Backer

Weebosch 45, 5571 LW Bergeijk

Naam: |
Adres: |
Woonplaats: |
E-mailadres: |
Telefoonnummer: |

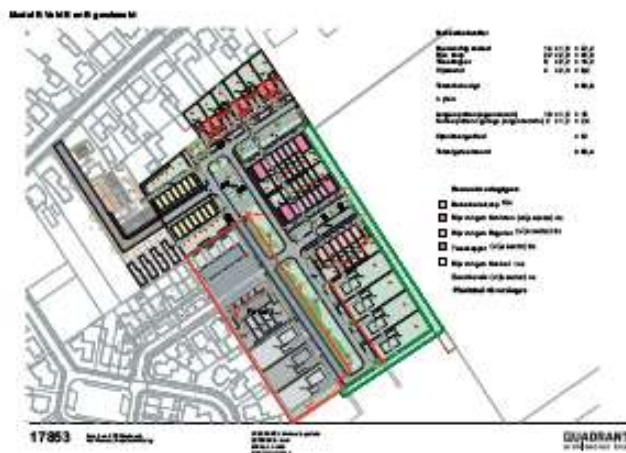
08 mei 2023

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie
 2. Toelichting plan, inclusief afbeeldingen
 3. Omgevingsdialoog
 - 3.1 Opening
 - 3.2 Uitdieping plannen
 - 3.3 Vragen en opmerkingen
 - 3.4 Afsluiting
 4. Conclusies
 5. Bijlagen
 - 5.1 Adreslijst van de omgeving die is uitgenodigd
 - 5.2 Presentatie omgevingsdialoog
 - 5.3 Ontvangen reacties van de omgeving
-

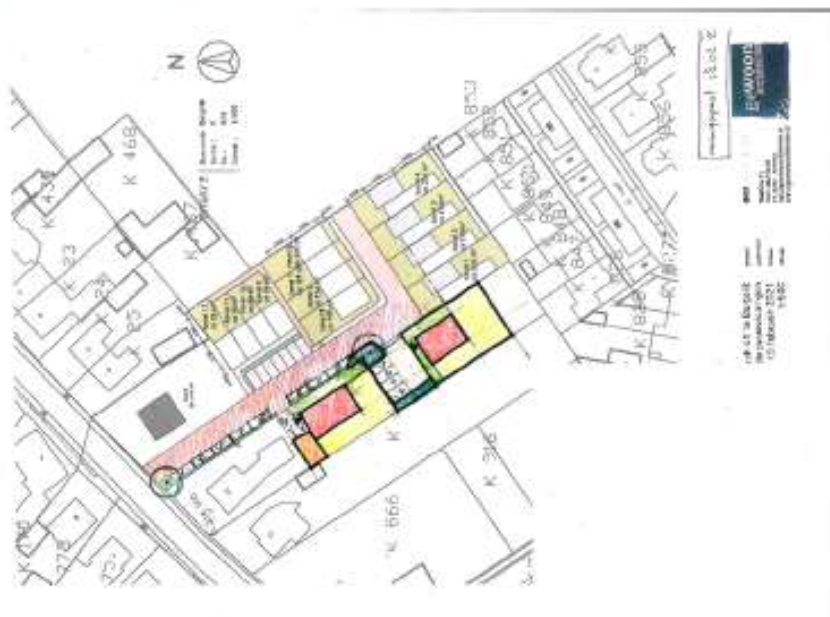
Alle omwonenden hebben een uitnodiging ontvangen en de mogelijkheid gekregen om in een persoonlijk gesprek de omgevingsdialog te voeren. Uit bijlage 5.1 blijkt welke adressen dit betreffen. In de gesprekken met de omwonende zijn de plannen om met de twee bouwkavels aan te sluiten aan het plan Kapelledries 3 toegelicht en de gelegenheid gegeven tot het stellen van vragen.

De gemeente Bergeijk heeft de mogelijkheden bekeken om in het plan Kapelledries 3 woningen te bouwen onderzocht. Dit heeft geleid tot onderstaand stedenbouwkundig plan.



Initiatiefneemster heeft een herziening/wijziging van het bestemmingsplan Kapelledries 3
aangevraagd bij de gemeente Bergeijk en is positief ontvangen door de gemeente.

In het plan is een ontsluitingsweg gepland op het perceel van de naastgelegen woning van Weebosch 45. Hierdoor doet zich de mogelijkheid voor om in de achterliggende tuin van initiatiefneemster twee bouwpercelen toe te voegen aan bovengenoemd stedenbouwkundig plan. Zie onderstaand plan.



3. Omgevingsdialoog

3.1 Opening

De bezoeken aan de omwonenden wordt geopend door een kennismaking met alle aanwezigen. Naast de initiatiefneemster zijn bij alle gesprekken de dochter van initiatiefneemster mevrouw [] en haar schoonzoon de heer [] aanwezig. Aanleiding van het gesprek is om het plan van initiatiefneemster om 2 bouw kavels aan te laten sluiten op het plan Kapelledries 3 toe te lichten aan de aanwezigen.

3.2 Uitdieping plannen

Aan de hand van de presentatie, zie bijlage 5.2, worden de plannen van initiatiefneemster toegelicht.

Aan de hand van de plattegrondtekening van de gewenste situatie wordt duidelijk gemaakt welke uitbreiding initiatiefneemster voor ogen heeft. Het plan betreft de uitbreiding op het bestaande plan Kapelledries 3 met 2 bouw kavels in de achtertuin van initiatiefneemster met een parkeercoffer die aansluit op de nieuw te realiseren ontsluitingsweg van het bovengenoemde plan.

3.3 Vragen en opmerkingen

Is het mogelijk om later een doorsteek te maken via de toegangsweg op jullie perceel?

Mocht er in de toekomst behoefte zijn om een doorsteek te maken naar het perceel van de aangrenzende tuin, dan is dat zeker bespreekbaar.

Ontstaat er door het aansluiten van jullie initiatief geen vertraging op het plan Kapelledries 3 en willen jullie afzien van planschade op ons plan?

De ontwikkeling van het plan Kapelledries 3 en de toevoeging van ons initiatief doorloopt de normale inspraakprocedure die zorgvuldig door de initiatiefnemers zal worden gevoerd. Vooraf is nooit te bepalen hoeveel bezwaren op het plan komen, maar de ontwikkelaars zullen hier correct en zorgvuldig mee omgaan. Uiteraard zullen we naar u als burens geen planschade individueel gaan vorderen als we goede afspraken kunnen maken met u en de gemeente op ons initiatief.

Hoe hoog wordt de bouwhoogte op de betreffende kavels?

Om de impact voor de omwonende te beperken is er in goed overleg met de gemeente besloten om in plaats van 2 bouwlagen met kap te kiezen voor 1 bouwlaag met kap. Uiteraard begrijpen we dat elk bouwplan in het plan Kapelledries 3 een impact heeft op jullie privacy, maar het plan wordt gerealiseerd binnen de toegestane bouwregels in Nederland.

3.4 Afsluiting

Er wordt afgesloten met een samenvatting van de plannen. Er wordt nogmaals gevraagd of er nog vragen of aanvullingen zijn. Dit blijkt op dat moment niet het geval.

Afsluitend wordt aangegeven dat van deze bezoeken een verslag wordt gemaakt. We geven aan elke omwonende een antwoordformulier waarop men hun reactie op het plan kan invullen en aan ons toesturen. Deze opmerkingen zijn in het verslag opgenomen en de ontvangen formulieren zijn opgenomen in bijlage 5.3

4. Conclusies

De omwonende waren oprecht geïnteresseerd in de plannen. Er zijn enkele kritische en verhelderende vragen gesteld. Het is dus goed dat er met de dialoog een verheldering van de beoogde ontwikkeling heeft plaats kunnen vinden. Twee achterburen op De Hoef zijn niet akkoord met het plan met de uitbreiding. De beide burens aan De Weebosch hebben geen bezwaar tegen het plan.

Samengevat een verduidelijkende dialoog, waarbij omwonenden het waardeerden dat men uitleg heeft gekregen, maar ook hun vragen en opmerkingen hadden.

5. Bijlagen

5.1 Adressenlijst van de omgeving die is uitgenodigd

Dit zijn de adressen van de omwonenden voor de dialoog:

- Weebosch 41 en 47;
- De Hoef 1,3 en 5;

5.2 Presentatie omgevingsdialoog

Datum: 23 maart 2023
Geachte buurtbewoner,

Graag willen wij u informeren over onze plannen.

Wij hebben een herziening/wijziging van het bestemmingsplan Kapelledries 3 aangevraagd bij de gemeente Bergeijk. Wij willen u hierbij vragen, als u dat wilt, om hierop binnen 2 weken te reageren. Wij vragen u dit schriftelijk of per mail te doen.

Wij zullen uw reactie verwerken in een verslag voor de gemeente. Het verslag maakt vervolgens onderdeel uit van ons verzoek aan de gemeente. Mocht de gemeente instemmen met ons verzoek, dan volgt een formele procedure waarin u in de gelegenheid bent een zienswijze te geven op ons voorgelegde initiatief. De gemeente informeert u hierover via de Eyckelbergh en de publicatie pagina op www.overheid.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groeten,

Familie Bergeijk, E-mail: i

Bijlage:
Uitbreiding Plan Kapelledries 3:



Aansluitend op het plan Kapelledries 3 willen we 2 bouwkavels ontwikkelen in de achtertuin van de woning Weebosch 45 te Bergeijk.

5.3 Ontvangen reacties van de omgeving

Naam buurtbewoner:1 , Bergeijk

Datum: 27 maart 2023

Als buurtbewoner heb ik op 17 maart 2023 onderstaande informatie ontvangen:

Graag willen wij u informeren over onze plannen.

Wij hebben een herzieningswijziging van het bestemmingsplan Kapelvedries 3 aangevraagd bij de gemeente Bergeijk. Wij willen u hierbij vragen, als u dat wilt, om hierop binnen 2 weken te reageren. Wij vragen u dit schriftelijk of per mail te doen.

Wij zullen uw reactie verwerken in een verslag voor de gemeente. Het verslag maakt vervolgens onderdeel uit van ons verzoek aan de gemeente. Mocht de gemeente instemmen met ons verzoek, dan volgt een formele procedure waarin u in de gelegenheid bent een zienswijze te geven op ons voorgelegde initiatief. De gemeente informeert u hierover via de Eyckelbergh en de publicatie pagina op www.overheid.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groeten,

Bijlage:
Uitbreiding Plan Kapelvedries 3:



Aansluitend op het plan Kapelvedries 3 willen we 2 bouw kavels ontwikkelen in de achtertuin van de woning Weebosch 45 te Bergeijk.

Als reactie op het besproken plan is dat we akkoord gaat met jullie voorstel om het perceel Weebosch 45 (indien hiervoor toestemming verleend wordt door de instanties) op te delen in meerdere percelen met de bedoeling om er toekomstig maximaal 2 woningen te laten bouwen. In de toekomst zouden we graag een doorsteek willen hebben via de toegangsweg op jullie perceel.

Naam:

- 31/03/2023

Handtekening:

Naam buurtbewoner: [redacted]

Adres: Weebosch [redacted]

Datum: 25 maart 2023

Als buurtbewoner heb ik op 25 maart 2023 onderstaande informatie ontvangen.

Graag willen wij u informeren over onze plannen.

Wij hebben een herziening/wijziging van het bestemmingsplan Kapelendries 3 aangevraagd bij de gemeente Bergeijk. Wij willen u hierbij vragen, als u dat wilt, om hierin binnen 2 weken te reageren. Wij vragen u dit schriftelijk of per mail te doen.

Wij zullen uw reactie verwerken in een verslag voor de gemeente. Het verslag maakt vervolgens onderdeel uit van ons verzoek aan de gemeente. Mocht de gemeente instemmen met ons verzoek, dan volgt een formele procedure waarin u in die gelegenheid bent een zienswijze te geven op ons voorgelegde initiatief. De gemeente informeert u hierover via de Eyckelbergh en de publicatie pagina op www.Overheid.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief vragen heeft, dien kunt u contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groeten,

Bijlage:
Uitbreiding Plan Kapelendries 3



Wij gaan akkoord mits er geen
vertraging ontstaat, bezwaar wordt
gemaakt, en afgezien wordt van
eventuele planschade op
uitbreidingsplan Kapelendries fase 3.

Aansluitend op het plan Kapelendries 3 willen we 2 bouw kavels ontwikkelen in de
schtertuin van de woning Weebosch 45 te Bergeijk.

Mijn reactie op het besproken plan is dat ik hiermee wel/niet akkoord ga.

Naam: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Van de bewoner van De Hoef 1 hebben we geen reactie ontvangen. Hij is niet ingegaan op de uitnodiging op het plan toe te lichten en heeft het afgegeven antwoordformulier ook niet ingevuld en teruggestuurd.

Naam buurtbewoner: [redacted] S

Adres: [redacted]

Datum: 23 maart 2023

Als buurtbewoner heb ik op 23 maart 2023 onderstaande informatie ontvangen:

Graag willen wij u informeren over onze plannen.

Wij hebben een herziening/wijziging van het bestemmingsplan Kapelledries 3 aangevraagd bij de gemeente Bergelijk. Wij willen u hierbij vragen, als u dat wilt, om hierop binnen 2 weken te reageren. Wij vragen u dit schriftelijk of per mail te doen.

Wij zullen uw reactie verwerken in een verslag voor de gemeente. Het verslag maakt vervolgens onderdeel uit van ons verzoek aan de gemeente. Mocht de gemeente instemmen met ons verzoek, dan volgt een formele procedure waarin u in de gelegenheid bent een zienswijze te geven op ons voorgelegde initiatief. De gemeente informeert u hierover via de Eyckelbergh en de publicatie pagina op www.overheid.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met ons.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Bijlage:

Uitbreiding Plan Kapelledries 3:



Aansluitend op het plan Kapelledries 3 willen we 2 bouw kavels ontwikkelen in de achtertuin van de woning Weebosch 45 te Bergelijk.

Mijn reactie op het besproken plan is dat ik hiermee ~~wel~~ niet akkoord ga.

Naam: [redacted]

Handtekening: [redacted]

Reactie van

Hoi,
Oké, het is voor ons duidelijk zo.
We wachten het af :)
Groetjes!

Van: J
Verzonden: maandag 17 april 2023 17:06
Aan:
CC: P
Onderwerp: Re: Reactie

Beste

Ik heb vandaag met de gemeente gesproken. In ons eerdere gesprek inzake de omgevingsdialoog hebben we aangegeven dat we het als bureau belangrijk vinden jullie tijdig en volledig worden geïnformeerd over ons plan dat aanhaakt bij het grotere ontwikkelingsplan van de gemeente. De gemeente gaat in het bestemmingsplan voor de 4 naastgelegen percelen uit van patiowoningen met één extra bouwlaag en is in lijn met de voorschriften in Nederland.

We begrijpen natuurlijk jullie zorg en zijn daarom destijds al in overleg met de gemeente uitgegaan voor 1 bouwlaag met kap in plaats van 2 bouwlagen met kap. Indien gewenst kunnen we natuurlijk altijd nog een keer in gesprek gaan, eventueel samen met jullie adviseur. Voor ons en met name Jo vinden we het belangrijk dat iedereen zich kan vinden in het plan en dat er voor de toekomst van de Weebosch het plan kan worden gerealiseerd.

Ik hoor graag van jullie.

Mvg J

Van: I
Datum: zaterdag 15 april 2023 om 17:31
Aan: J
CC: "P"
Onderwerp: Re: Reactie

Wij hebben wat informatie opgevraagd bij de gemeente door op gesprek te gaan. Wij zijn het niet eens met de bouwplannen. Nadat wij 2 jaar terug 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).

Wat er ook voortkomt uit de plannen zullen wij te allen tijde een beroep doen op bouwplanschade.
Groetjes