

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan
“Stökskesweg-Beisterveldenweg, Bergeijk”

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen	3
3. Ambtshalve wijzigingen.	9

Raadsbesluit: 30 mei 2024

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Stökskesweg-Beisterveldenweg, Bergeijk” heeft met ingang van 21 december 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er 7 reacties met zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 wordt de zienswijzen per onderwerp weergegeven en voorzien van een reactie.

2. Zienswijzen

1.1 Woongenot

De indieners 2,3,4,5 en 6 geven aan dat het plan leidt tot aantasting van het woongenot.

Met de komst van het bestemmingsplan worden er in totaal 12 woningen mogelijk gemaakt, daar waar eerst één woning was toegestaan. De bosrijke omgeving, en het open karakter van de omgeving gaat daarmee verloren. Daarnaast worden er in de omgeving van de woning van de indieners meerdere woningen gerealiseerd. Dit zal het woongenot van indieners indringend beperken. Van een rustig en open karakter, verandert de directe omgeving naar intensieve woonbebouwing, als gevolg zal overlast ontstaan met betrekking tot parkeren en een toenemend aantal verkeersbewegingen in een smalle straat. Indieners wensen dan ook geen verdere versterking van de gehele buurt. Zij zijn van mening dat de omgeving in stand moet blijven zoals deze nu is.

Reactie gemeente

Het is vanzelfsprekend dat een woningbouwontwikkeling op een gedeeltelijk onbebouwd perceel gedeeltelijk ten koste gaat van het groene karakter dat de indieners ervaren. Daarnaast is een toenemend aantal verkeersbewegingen en een toename van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen inherent aan woningbouwontwikkelingen. Er is bij de invulling van de parkeerplaatsen gericht gekeken naar mogelijkheden om zo veel mogelijk van het groen langs Den Bommelaer (valt buiten het plangebied) te kunnen behouden. Zodoende is, mede naar aanleiding van de boom effect analyse, gekozen voor de huidige parkeeroplossing. Het groen binnen het plangebied (op perceelnummer 1756) betreft ‘particulier groen’ de toekomstige bewoners kunnen besluiten in welke mate het groen gehandhaafd blijft. Tenslotte wordt een deel van het plangebied in de beoogde situatie ontsloten via de Beisterveldenweg waardoor de toename van het aantal verkeersbewegingen aan Den Bommelaer beperkt is.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

1.2 Parkeren en verkeer

In alle zeven reacties wordt aangegeven dat de beoogde parkeeroplossing niet wenselijk is.

In het nieuwe plan worden er 8 parkeervakken gerealiseerd ten koste van het beeldbepalend groen. Indieners hebben twijfels of het echt wel nodig is dat gemeenschappelijke grond en het beeldbepalend groen plaats moet maken voor deze parkeervakken. Er wordt gewezen op het gegeven dat bij een alternatieve invulling van het plan, de noodzakelijke parkeerplaatsen binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Tevens wordt verwezen dat het gemeentelijke parkeerbeleid voorschrijft dat enkel onder voorwaarden kan worden afgeweken van het parkeren op eigen terrein. Daarnaast wordt aangegeven dat, aangezien er geen verkeers- of parkeeronderzoek is uitgevoerd de toenemende verkeersintensiteit niet is meegenomen, het aspect verkeer en parkeren onvoldoende is meegewogen in de belangenafweging.

In de reactie van indiener 1 wordt nog benoemd dat de parkeerdruk in de huidige situatie aan Den Bommelaer al hoog is. Met de beoogde ontwikkeling neemt de parkeerdruk verder toe.

Reactie gemeente

Parkeren:

Om parkeeroverlast te voorkomen is het van belang dat bij woningbouwontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Conform de kengetallen van het CROW is de realisatie van 19 parkeerplaatsen noodzakelijk. Het realiseren van deze parkeerplaatsen binnen het plangebied stuit op praktische belemmeringen en is derhalve niet mogelijk. Om desondanks parkeeroverlast te voorkomen is de gemeente bereid af te wijken van de eis voor parkeren binnen het plangebied. Derhalve worden er 12 parkeerplaatsen gerealiseerd in openbaar gebied (4 langs de Beisterveldenweg en 8 langs Den Bommelaer). Deze parkeerplaatsen worden aangelegd op kosten van de initiatiefnemer. De beoogde parkeerplaatsen worden buiten het plangebied gerealiseerd, binnen de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied'. Het realiseren van parkeerplaatsen is hier op basis van de geldende bestemmingsplannen 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' en 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving' rechtstreeks toegestaan. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met het bestaande groen aan Den Bommelaer. Voor de realisatie van de parkeerplaatsen en ontsluiting worden 3 bomen gekapt. Voor een nadere reactie op het behoud van het groen wordt verwezen naar punt 1.4.

Verkeersintensiteit

Door de beoogde ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen inderdaad toenemen met circa 80 verkeersbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt echter van verschillende wegen ontsloten. Enkel de bewoners van de zes rijwoningen zullen doorgaans gebruik maken van de ontsluiting via Den Bommelaer. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze woningen bedraagt circa 40 bewegingen per etmaal. De huidige verkeersintensiteit van de weg Den Bommelaer (ter hoogte van de splitsing met de Stökskesweg) bedraagt circa 555 verkeersbewegingen per etmaal. Rekening houdend met de huidige verkeersintensiteit is de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

1.3 Energie

De indiener van reactie 6 geeft aan dat het plan mogelijk leidt tot stroomstoringen

Is er een gedegen studie geweest waaruit blijkt dat het energienetwerk, wat er momenteel ligt, voldoende capaciteit heeft om de huizen, welke momenteel gerealiseerd gaan worden in het lopende plan "De Hooge Berkt" en het nieuwe plan "Stökskesweg – Beisterveldenweg", te voorzien van voldoende stroom. Of lopen we misschien het risico dat er verstoringen gaan optreden? Graag zou ik hierin een onderbouwing zien.

Reactie gemeente

In het kader van de planologische procedure is niet getoetst of het energienetwerk voldoende capaciteit heeft om de nieuwe woningen te voorzien van energie. Dit aspect maakt ook geen onderdeel uit van de overweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aansluiting op het energienetwerk wordt geregeld tussen de energieleverancier en de initiatiefnemer.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

1.4 Behoud van groen

De indieners van de reacties 1,2,3,4,5 en 7 geven aan dat het plan leidt tot een afname van de hoeveelheid groen in de omgeving.

Het plan maakt de realisatie van in totaal 12 woningen mogelijk binnen het plangebied. De groene, bosrijke omgeving binnen het plangebied gaat daarmee verloren. Daarnaast moet het beeldbepalende openbare groen in de straat deels ruimte maken voor parkeervoorziening. Het groene beeld ten noordoosten van den Bommelaer wordt door toevoeging van de parkeervoorzieningen voor de 6 wooneenheden aan den Bommelaer totaal gewijzigd. Door herindeling van het plan zou het groen aan den Bommelaer meer gehandhaafd kunnen blijven.

Voor de bomen in het openbaar gebied is een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld. De indiener van zienswijze 1 geeft aan te twijfelen aan de conclusies van de BEA en vraagt deze te laten beoordelen door

een onafhankelijke deskundige. Daarnaast geeft de indiener aan dat ook de overige bomen waarop deze ontwikkeling mogelijk effect heeft onderzocht dienen te worden.

De indiener van zienswijze 7 geeft aan dat met de kap van een groot aantal bomen aan de Beisterveldenweg (voor het woningbouwproject Hooge Berkt II) recentelijk al veel groen verdwenen is in de wijk. Met de plannen voor de bouw van woningen en parkeervoorzieningen ten hoogte van Den Bommelaer dreigen er opnieuw karakteristieke bomen in combinatie met struiken te sneuvelen.

Reactie gemeente

De kap van bomen binnen het plangebied en het verlies van groen is inherent aan een woningbouwontwikkeling op een gedeeltelijk onbebouwd perceel. Het groen binnen het plangebied betreft particulier groen (tuinbeplanting). Het behoud van het groene karakter is een keuze voor de (toekomstige) eigenaar. Zowel het groen binnen het plangebied als het groen aan Den Bommelaer kent geen beschermde status. Door zorgvuldige inpassing van de parkeerplaatsen wordt echter gepoogd zo veel mogelijk van het groen aan Den Bommelaer te behouden. Het is echter niet mogelijk alle bomen te behouden. De beoogde parkeerplaatsen die in openbaar gebied worden gerealiseerd worden aangelegd binnen de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied' en zijn daarmee rechtstreeks toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' en 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

1.5 Belangenafweging

De indieners van de reacties 1, 2, 3, 4 en 5 geven aan dat het plan geen belangenafweging bevat of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dan wel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in het bestemmingplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan, ontbeert een deugdelijke motivering en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op grond van het in artikel 3:2 van de Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 van de Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel. U hebt in het ontwerpbestemmingplan onvoldoende blij gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van cliënte(n) onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen.

Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen.

Reactie gemeente

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan past binnen de bestaande beleidskaders en dat er vanuit sectorale aspecten (milieu) niet op belemmeringen wordt gestuit met betrekking tot de regels van een goede ruimtelijke ordening. Ook de in de zienswijzen opgenomen belangen worden meegewogen in de besluitvorming. Daarmee is sprake van een zorgvuldige afweging

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

1.6 Omgevingsdialog

De indieners van de reactie 2, 3, 4 en 5 benoemen dat zij onvoldoende zijn betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Op basis van artikel 3.1.6, eerste lid, onder e, van het Bro moet in een bestemmingsplan worden neergelegd op welke manier burgers en maatschappelijke organisaties zijn betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Uit paragraaf 6.2.1 van de ontwerp-toelichting blijkt dat er een omgevingsoverleg heeft plaatsgevonden op 28 juli 2022, in de vorm van een inloopmiddag. Hieruit zou zijn gebleken dat vooral de omwonenden aan Den Bommelaer grote bezwaren hebben. Aan de zijde van initiatiefnemer is nimmer een serieuze poging gedaan om met elkaar in overleg te gaan en daadwerkelijk een dialoog te voeren. Enkel de inloopmiddag is gehouden. Hoewel daaruit is gebleken dat er grote bezwaren zijn bij de omwonenden, zijn de omwonenden daarna niet meer bij de besluitvorming betrokken, en is er ook niet naar de bezwaren geluisterd. Het plan is doorgezet, zonder naar de betrokkenen te luisteren. Nu in het bestemmingsplan niet is opgenomen hoe omwonenden daadwerkelijk zijn betrokken bij de totstandkoming en er geen poging vanuit de initiatiefnemer is gedaan om overleg te plegen, blijkt dat er geen serieuze poging is gedaan tot het houden van een dialoog. Cliënte stelt vast dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, eerste lid, onder e, van het Bro.

Reactie gemeente

Het voeren van de omgevingsdialoog is primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De uitvoering van de omgevingsdialoog is in principe vormvrij, hieraan zijn geen wettelijke kaders verbonden. De initiatiefnemer heeft de beoogde ontwikkeling gedeeld met de omwonenden en heeft kennisgenomen dat er vanuit de buurt bezwaren zijn. De initiatiefnemer geeft aan zoveel mogelijk tegemoet te hebben willen komen aan deze bezwaren. De verdere afhandeling van de omgevingsdialoog is een verantwoordelijkheid die hoofdzakelijk bij de initiatiefnemer ligt.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

1.7 Woon- en leefklimaat

De indieners van de reacties 2, 3, 4 en 5 geven aan dat het plan leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Indieners zijn van mening dat het woon- en leefklimaat in het geding komt door het ontwerpbestemmingsplan. Door de komst van de 11 woningen op de betreffende locatie verandert het woon- en leefklimaat ingrijpend. Op dit moment is er enkel één woning gelegen op het betreffende perceel. De rest van het perceel bestaat uit bosrijk gebied. Met de komst van 11 extra woningen verandert het bosrijke en groene gebied indringend. Het natuurlijke uitzicht van de indieners verandert daarmee ingrijpend. Het uitzicht over onbebouwde, bosrijke, groene gronden zal verdwijnen. Daarbij komen er woningen met verschillende bouwhoogtes, waarvan de hoogste wel 10 meter bedraagt. Het behoud van de groene omgeving en de ruimtelijke ligging in de omgeving zijn onvoldoende meegenomen in de afweging. Verder zal het woongebruik intensiveren, door de komst van de woningen. De privacy van de indieners wordt daardoor beperkt. Zij wonen nu vrij en ruimtelijk, en met de komst van deze woningen zal dit worden beperkt. Er komen immers 11 woningen bij, waardoor er ook een ruim aantal extra omwonenden bij komt. Door dit intensievere woongebruik zal er meer geluid, verkeer, geur, (fijn)stof worden veroorzaakt. De komst van de extra woningen, met bijbehorende parkeerplaatsen, heeft dan ook een aanzienlijke negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de indieners.

Reactie gemeente

In algemene zin is in de toelichting van het bestemmingsplan, al dan niet via onderzoek, aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de vereisten voor een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen significante negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Specifiek voor het aspect parkeren is het van belang dat de nieuwe openbare parkeerplaatsen buiten het plangebied en in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming is het realiseren van parkeerplaatsen rechtsreeks toegestaan. Het bestemmingsplan 'Stökskesweg-Beisterveldenweg, Bergeijk' heeft hierop geen invloed. Verder past de beoogde (maximale) bouwhoogte van 10 meter bij de maximale bouwhoogten zoals deze voorkomen in Den Bommelaer. De maximale bouwhoogte bedraagt hier overwegend 10 en 12 meter voor de bestaande woningen. De nieuwe woningen zijn daarmee niet hoger dan de bestaande bebouwing. Gezien de beoogde hoogte en de afstand tot de bestaande woningen kan vanuit de nieuwe woningen niet rechtstreeks binnen of in de tuinen van de indieners worden gekeken. De privacy van de indieners is dan ook niet in het geding.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

1.8 Strijd met het beleid

De indieners van reacties 2, 3, 4 en 5 geven aan dat het plan niet in overeenstemming is met het beleid uit de omgevingsvisie.

Uit artikel 4.3.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat uit de Omgevingsvisie van de gemeente Bergeijk volgt dat de gemeente haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente wil koesteren. Hierin staat:

"De gemeente Bergeijk streeft bij het toevoegen van woningen naar een kwaliteitsverbetering op het gebied van landschap, natuur, klimaatadaptatie, toerisme of recreatie. Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten en het historische karakter."

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt dus evident in strijd met de Omgevingsvisie gehandeld. De komst van de woningen gaat immers ten koste van de groene kwaliteit van de omgeving. Daarmee wordt dan ook het woon- en leefklimaat van de omwonenden beperkt. Van de vereiste kwaliteitsverbetering is daarentegen geen sprake. Van woningbouw op deze locatie dient te worden afgezien. De locatie is immers gelegen op de rand van een bosrijk gebied, waardoor ook deze locatie als zodanig aanwezig moet blijven.

Reactie gemeente

De beoogde woningbouwontwikkeling is verbonden met de sloop van de bestaande loods binnen het plangebied. De sloop van deze loods wordt gezien als kwaliteitsverbetering. Daarnaast is het inderdaad juist dat ten behoeve van de realisatie van de woningen, bomen gekapt zullen worden. Het groen binnen het plangebied en ter plaatse van Den Bommelaer heeft echter geen beschermde status. Het groen binnen het plangebied maakt deel uit van de bestemming wonen en betreft derhalve particulier groen (tuinbeplanting). De (toekomstige) eigenaar kan kiezen om het groen (grotendeels) te behouden. Het groen aan Den Bommelaer valt buiten het plangebied van deze ontwikkeling en ligt binnen de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied. Conform de bestemmingsregels is het realiseren van parkeerplaatsen hier rechtstreeks toegestaan.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

1.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

Indieners van reacties 1, 2, 3, 4 en 5 geven aan dat ten onrechte de ladder voor duurzame verstedelijking niet is doorlopen.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt dus een uitgebreide motiveringsplicht. Uw gemeente is van mening dat de locatie ligt binnen het stedelijk gebied van de gemeente Bergeijk. Daarnaast is uw gemeente van mening dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien kleinschalige plannen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn volgens vaste jurisprudentie. Uw gemeente is van mening dat er geen toets aan de ladder van duurzame verstedelijking plaats hoeft te vinden. Indieners zien dit echter anders. In dit geval worden er 11 woningen toegevoegd, op een locatie waar eerst vrijwel alleen groen en bos aanwezig was. De locatie betreft het buitengebied van Bergeijk en ligt aan de rand van het bos. Daardoor had er onderzocht moeten worden of er geen andere, betere locatie is voor deze ontwikkeling. De betreffende locatie is immers niet de beste locatie. Ten onrechte is de laddertoets dan ook niet uitgevoerd.

De indiener van zienswijze 1 voegt hieraan toe dat, met inbegrip van de reeds bestaande woning, het plan betrekking heeft op meer dan 11 woningen. Dat zou betekenen dat het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat een laddertoets moet worden uitgevoerd.

Reactie gemeente

Binnen het plangebied bevinden zich in de beoogde situatie inderdaad 12 woningen. Het betreft hier echter 11 nieuwe wooneenheden en 1 bestaande woning. Op basis van jurisprudentie worden nieuwe ontwikkelingen waarbij minder dan 12 nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd niet aangemerkt als nieuwe

stedelijke ontwikkeling. Tevens vindt de beoogde ontwikkeling plaats binnen het bestaande stedelijk gebied overeenkomstig de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Conclusie:

Deze zienswijze is ongegrond.

1.10 Onderzoeken

Indieners van reacties 2, 4 en 5 geven aan dat er onvoldoende onderzoeken ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan.

Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar het gebied, de flora- en fauna, het geluid, stikstof en bezonning. Derhalve is het onduidelijk of het mogelijk is om hier 11 extra woningen te plaatsen. Voor wat betreft de uitvoerbaarheid en meer in het bijzonder de toelaatbaarheid van de ontwikkeling volgens het beleid en op basis van 'sectorale onderzoeken' is in de ontwerptoelichting aangegeven dat de initiatieven afzonderlijk zijn beoordeeld en onderzocht. Volstaan wordt met een verwijzing naar deze onderzoeken. Voor het overige is er geen toetsing aan het vigerende beleid opgenomen en is onderzoek naar de gevolgen voor sectorale aspecten achterwege gelaten.

In het bijzonder wordt verwezen naar de aspecten archeologie, stikstofdepositie en bezonning. Op de betreffende locatie was onder het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde — Archeologische Verwachtingswaarde' van toepassing. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt dit de dubbelbestemming 'Waarde — Archeologie 6'. De grens waarbij een archeologisch onderzoek voor ontwikkelingen verplicht is, wordt hierdoor opgerekt van 100 m² naar wel 25.000 m². De te verwachten archeologische waarden moeten worden beschermd. Van een realistische mate van bescherming is door deze wijziging geen sprake meer. Feitelijk wordt hiermee carte blanche gegeven voor verstoring van alle archeologische waarden in het hele plangebied. Met de belangen van archeologische waarden is bij de vaststelling van het plan dan ook geen rekening gehouden. Ten onrechte is er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Aan het ontwerpbestemmingsplan liggen een 'voortoets stikstofdepositie' en twee AERIUSberekeningen ten grondslag. Vastgesteld is dat de stikstofdepositie in de beoogde situatie 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Daardoor komt uw gemeente tot de conclusie dat de negatieve effecten ten aanzien van de stikstofpositie op de omliggende Natura 2000 gebieden uit zijn te sluiten. Cliënt ziet dit echter anders. Onvoldoende is onderbouwd dat er daadwerkelijk geen invloed is op de Natura 2000 gebieden door deze ontwikkeling. Enkel de stelling naar aanleiding van de AERIUSberekening is onvoldoende. Dit had nader onderbouwd moeten worden.

Direct aangrenzend aan de woning van een van de indieners worden 11 extra woningen gerealiseerd. Deze woningen worden maximaal 10 meter hoog. Daarmee hebben de woningen een negatief effect op het perceel van de indiener van reactie 2. Ten onrechte is er geen bezonningsonderzoek uitgevoerd.

Reactie gemeente

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Stökskesweg-Beisterveldenweg, Bergeijk en de bijbehorende bijlagen wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet op bezwaren stuit met betrekking tot het aspect milieu. Indien noodzakelijk zijn ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd om het bovenstaande te bevestigen. Onderstaand wordt verder ingegaan op een aantal aspecten:

- *Archeologie: naast het bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 zijn ook de herzieningen van dit bestemmingsplan van toepassing binnen het plangebied. Conform de 2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017 geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6. De dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde conform het bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 is met de tweede herziening komen te vervallen. In het ontwerpbestemmingsplan Stökskesweg-Beisterveldenweg, Bergeijk is aangesloten bij de regeling uit de tweede herziening. Derhalve is de juiste dubbelbestemming toegepast. Aangezien de verstoringsvrije voet van 25.000 m² niet wordt overschreden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ook niet noodzakelijk.*
- *Natura 2000-gebieden: wanneer een ruimtelijke ontwikkeling stikstofdepositie veroorzaakt op een Natura 2000-gebied kan dit negatieve gevolgen hebben. De grenswaarde die voor het aspect stikstofdepositie wordt gehanteerd bedraagt 0,00 mol/ha/jaar. Uit de Aeriusberekening blijkt dat deze grenswaarde niet wordt overschreden. Een nader onderzoek met betrekking tot gebiedsbescherming is derhalve niet noodzakelijk.*

- *Bezonning: aangrenzend aan het de woning van de indiener van reactie 2 is reeds een woning aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Bergeijk 2011 en diens herzieningen) kan reeds worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 10 meter. Aangezien in het ontwerpbestemmingsplan Stökskesweg-Beisterveldenweg, Bergeijk deze hoogte is overgenomen, is er geen sprake van een wijziging ten opzichte van de huidige situatie. Tenslotte bevindt de nieuwe bebouwing zich volledig ten noorden van de woning van indiener. Aangezien de zon zich van oost via zuid naar west beweegt, heeft de nieuwbouw geen effect op de hoeveelheid zon op het huis en tuin van indiener.*

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

1.11 Woningvoorraad

De indiener van reactie 7 geeft aan dat een alternatieve invulling van het type woningen wenselijker is.

Wij hebben (overigens) geen bezwaar tegen de bouw van woningen op de beoogde locatie. We begrijpen dat er krapte is op de woningmarkt. Het verbaast ons wel dat er door de projectontwikkelaar voor wordt gekozen om op de grote percelen maar twee woningen in te tekenen. Dit komt helemaal niet overeen met de ambitie van de gemeente Bergeijk om, gezien de extreme vraag naar woningen, maximaal in te zetten op de bouw van betaalbare woningen. Wij begrijpen niet dat, met de huidige krappe woningvoorraad, de projectontwikkelaar de kans niet aangrijpt om op deze twee grote percelen meer woningen te realiseren. Daarmee creëer je niet alleen de eerdere door ons geschetste benodigde ruimte voor het parkeren maar geef je ook doelgroepen zoals starters en jonge gezinnen nog meer kans op het kunnen verwerven van een woning binnen hun eigen dorp.

Reactie gemeente

In aanvulling op de lokale woonvisie heeft de raad kaders vastgesteld voor medewerking aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Hierbij wordt het principe gehanteerd van bouwen voor maatschappelijk belang. Dit betekent dat er enkel woningen mogen worden toegevoegd die een bijdrage leveren aan het maatschappelijk belang. Realisatie van woningen voor de doelgroepen (sociale huur, starters en senioren) wordt gezien als een groot maatschappelijk belang. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen zoals deze dient minimaal 60% voor de doelgroepen starters, senioren (met zorg) en sociale huur te worden gebouwd. Daarbinnen dient de helft (dus 30% van het totaal aantal woningen) gerealiseerd te worden in de sociale huur.

Het initiatief voorziet in de bouw van in totaal elf nieuwe woningen, waarvan één vrijstaande woning en 10 aaneengebouwde woningen. Deze 10 woningen zijn als volgt opgedeeld:

- *vier senioren woningen (36 %);*
- *Zes rijtjeswoningen, waarvan vier sociale huur (36 %).*

In totaal worden er 8 woningen gebouwd voor doelgroepen. Dit is 72 % van het totaal. Hiermee wordt voldaan aan het beleid om minimaal 60% te bouwen voor doelgroepen en wordt er tevens voldaan aan de voorwaarde om minimaal 30% voor sociale huurwoningen te bouwen.

Conclusie

Deze zienswijze is ongegrond.

3. Ambtshalve wijzigingen.

Geen