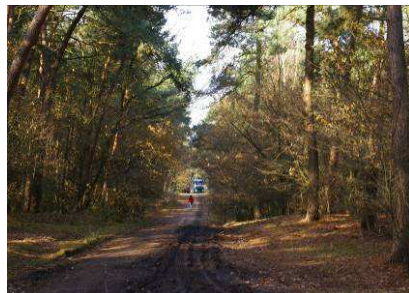


Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014

Gemeente Bergeijk



Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan
Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014

Gemeente Bergeijk

Datum:

27 september 2013

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	3
3	Vooroverleg	15
4	Aanpassingen	23
4.1	Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak	23
4.2	Ambtshalve aanpassingen	23

Bijlagen:

Bijlage 1: Verslag van de informatiebijeenkomst (20 juni 2013)

Bijlage 2: Advies verkeersgeneratie uitbreiding woonbos (30 augustus 2013)

Bijlage 3: Woningbouwcapaciteitsmonitor (versie 1 januari 2013)

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 6 juni 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn 5 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Op 20 juni 2013 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in het gemeentehuis. Het verslag van deze avond is als bijlage opgenomen. In de inleiding van hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het verslag en worden enkele onderdelen verder verduidelijkt.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

2 Inspraak

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' zijn 5 inspraakreacties ingediend. Hierna zijn de reacties weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014'.

Ten aanzien van vragen die zijn gesteld op de informatiebijeenkomst wordt het volgende opgemerkt. Op pagina 2 van het verslag is aangegeven dat erfafscheidingen slechts 1,25 meter hoog mogen zijn. Dit geldt met name voor de gronden met de bestemming 'Bos'. Op gronden met de bestemming 'Wonen – Woonbos' is het bouwen van erfafscheiding tot een hoogte van 2 meter vergunningvrij.

Op dezelfde pagina wordt ingegaan op de omvang van de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen – Woonbos' van maximaal 625 m². De percelen kunnen inderdaad groter zijn maar de 'gele' vlakken zijn bepalend voor de situering van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. De maat van maximaal 300 m² geldt daarbij niet alleen voor de woning maar voor de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Het perceel (bestemmingen 'Wonen – Woonbos' en 'Bos' tezamen) dient minimaal 1000 m² groot te zijn om van deze maximale mogelijkheden gebruik te maken. Naast het absolute maximum van 300 m² bebouwing per kavel (bestemming 'Wonen - Woonbos') geldt namelijk ook dat het bebouwingspercentage maximaal 30% van het bosperceel (gronden in eigendom, dus bestemming 'Wonen - Woonbos' en eventueel bestemming 'Bos') mag bedragen.

In de toelichting van het bestemmingsplan zullen deze bouwmogelijkheden uitvoeriger worden beschreven.

1 Inspreker 1

- a. *Inspreker vindt dat de specifieke kwaliteit van zijn woning, die vrij wonen in een bosrijke, groene omgeving inhoudt, volledig door de nieuwbouwplannen wordt aangetast.*
- b. *Volgens inspreker is onvoldoende onderzocht of er daadwerkelijk behoefte bestaat aan de nieuw te bouwen woningen. Hij is van mening dat er geen noodzaak voor de uitbreiding bestaat en alternatieven onvoldoende zijn onderzocht.*
- c. *Inspreker vindt, dat er ruim voldoende nieuwbouwwoningen in de directe omgeving beschikbaar zijn en daarom de noodzaak voor de nieuwbouw in het bosgebied ontbreekt.*
- d. *Het vrije uitzicht op een groene, bosrijke omgeving verdwijnt voor de inspreker door de nieuwbouw van woningen achter zijn woning.*
- e. *De nieuwbouwplannen tasten het woongenot/privacy van de inspreker aan. Vanuit de nieuwe woningen komt rechtsreeks uitzicht op tuin en woning van inspreker. De waarde van zijn woning daalt daardoor.*
- f. *De verkeersbewegingen in het gebied zullen door de uitbreiding toenemen waardoor geluidsoverlast en hinder ontstaat.*
- g. *De nieuwe woningbouw tast het unieke karakter van de woonomgeving van inspreker aan die nu bij bossen woont en daar uitzicht op heeft. De uitbreiding vormt geen logische afronding en de kwaliteit van het gebied gaat achteruit.*
- h. *De bouwhoogten in het bestemmingsplan van 9 en 12 meter rijmen niet met het karakter van de bosomgeving. Door het toelaten van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken zal de groene omgeving verstenen*
- i. *De waarde van de woning van de inspreker daalt en zal tot een planschadeclaim leiden. De woningbouw heeft een waardeverminderend effect op de omringende onroerende zaken waardoor ook voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan gevreesd moet worden. Een reden te meer om alternatieve locaties voor de nieuwbouw te zoeken.*
- j.

Uitsnede verbeelding



Uitsnede kadasterkaart



Beantwoording:

- a. De nieuwbouwplannen komen in het bosperceel, dat nabij de eigendom van de inspreker ligt. De woningen die het dichtst in de buurt van dat eigendom gesitueerd zijn, liggen op 80 meter met bos daartussen. Op kortere afstand ligt de dichtstbijzijnde woning uit het bestaande woonbos. Ook dat woonbos ligt nabij de eigendom van de inspreker. Het is dus niet zo, dat de omgeving van het perceel van de inspreker compleet anders wordt door de uitbreiding van het woonbos. Enerzijds grenst hij al aan het bestaande woonbos en anderzijds komen de nieuwe woningen op ruime afstand.
- b. Uit al lang bestaande inschrijvingen voor nieuwe bouwkavels in het woonbos en recentere verzoeken daarvoor is voldoende duidelijk geworden dat in dit specifieke gebied behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Het woonbos is een bijzonder woongebied door de ligging van woningen in bosgebied dat ook nog aan bos- en buitengebied grenst. Voor deze meer luxe woonsoort is nu geen aanbod. Uitbreiding van woonbos voorziet daarin. Een vergelijkbare alternatieve locatie is binnen de gemeente niet voorhanden. Daarnaast is de uitbreiding van het bestaande woonbos ook logischer en ontstaat daardoor een meer afgeronde en duidelijke woonlocatie in relatie tot de omgeving. Dit is ook uitgebreid beschreven in de stedenbouwkundige visie over de bouwplannen voor de tien woningen in het woonbos die in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.
- c. Zie hiervoor de beantwoording onder punt b.
- d. Zoals in de beantwoording van de inspraakreactie onder a is geschreven, ligt het perceel van de eigenaar al nabij het bestaande woonbos. Het vrij uitzicht van de inspreker wordt in de huidige situatie al belemmerd door de aanwezigheid van bestaande woningen in het woonbos. Daarnaast wordt en blijft de woning Nieuwstraat 70 omsloten door bosgebied. De dichtstbijzijnde nieuwe woning staat op 80 meter en heeft daarmee geen of nauwelijks invloed op het uitzicht.
- e. De aantasting van woongenot/privacy is nihil dan wel zeer gering vanwege de ruime afstand van de nieuwe woningen, zeker in relatie tot dichterbij gelegen bebouwing van het bestaande woonbos.
- f. De ontsluiting van de nieuwe bouwkavels vindt via een interne lus plaats die op de noordelijke weg de Sparrendreef uit komt. Verkeersbewegingen gaan van het perceel van de inspreker af en hebben voornamelijk invloed op de nieuwe woonlocatie zelf en niet op de omgeving ook vanwege het gesloten karakter van het bosgebied.
- g. Zie hiervoor de beantwoording onder punten a, b, d en e.
- h. De bouwhoogten zijn gelijk aan die in het bestaande woonbos en passen in een bosgebied, omdat de gebouwen in een bos gewoon in een meer afgeschermd omgeving, ook ten opzichte van elkaar, staan. De bouwhoogten hebben zo geen directe invloed op de omgeving. Dat blijkt ook al uit de ervaringen met de bouwhoogten in het bestaande woonbos. Dat geldt ook voor zwembaden en dergelijke.

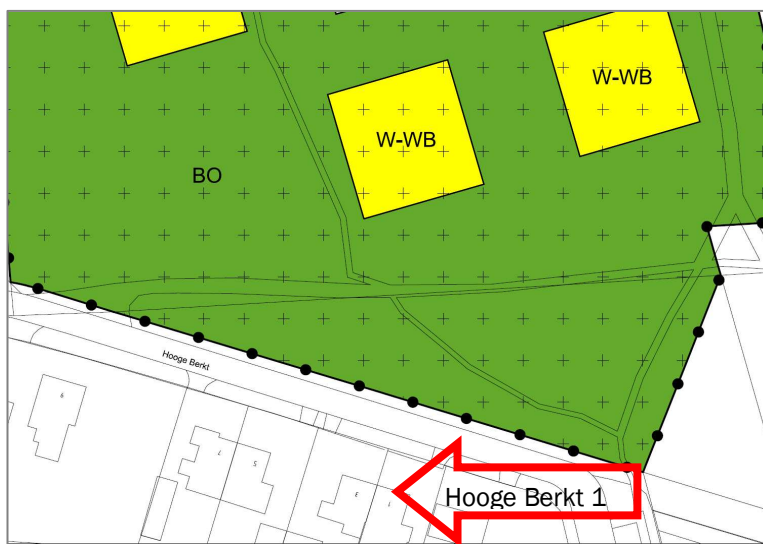
- i. De Wet ruimtelijke ordening heeft een regeling die voorziet in de behandeling van planschade. De inschatting van de gemeente is dat de omvang van eventuele planschade de financieel economische haalbaarheid van het plan niet in gevaar brengt.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Inspreker 2

- a. *Inspreker heeft grote problemen met de aantasting van het bos. Hij is in 2006 bewust gaan wonen aan de rand van Bergeijk nabij bossen en uitzicht daarop. Het karakter van dit bijzondere buitengebied zou gerespecteerd moeten worden en het bos zou intact moeten blijven.*
- b. *De noodzaak voor nieuwe woningen ontbreekt. De woningmarkt zit op slot. Door woningbouw op deze plaats blijven andere plekken langer leeg. Ook verminderen de bestaande woningen in de omgeving, zoals de woning van de inspreker, in waarde doordat het woon- en leefklimaat worden aangetast.*
- c. *In tegenstelling tot wat de toelichting vermeld, vindt inspreker de nieuwe woningen geen logische afronding van het woonbos.*
- d. *De toegelaten bouwhoogten van 9 en 12 meter tasten het bos verder aan. De mogelijkheden voor het realiseren van zwembaden, tennisbanen en paardenbakken moeten wegbestemd worden, omdat deze voorzieningen onwenselijk zijn in het bos.*

Uitsnede verbeelding:

Beantwoording:

- a. De dichtstbijzijnde nieuwe woning in de uitbreiding is voorzien op ruim 50 meter van de woning van de inspreker. Die woning wordt afgeschermd door het bestaande stuk bos recht tegenover de woning van de inspreker. Andere woningen liggen verder weg en hebben nog meer afscherming van bos. Van reële aantasting van uitzicht is geen sprake. Om te voorzien in de behoefte aan meer woningen in een woonbosomgeving is voor uitbreiding en afronding van het bestaande woonbos gekozen, maar ook voor compensatie in ruime mate op twee daarvoor bestemde percelen in de nabijheid aansluitend aan de groene gordel waarvan het woonbos en de omgeving deel uit maken.
- b. Uit al lang bestaande inschrijvingen voor nieuwe bouwkavels in het woonbos en recentere verzoeken daarvoor is voldoende duidelijk geworden dat in dit specifieke gebied behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Het woonbos is een bijzonder woongebied door de ligging van woningen in bosgebied dat ook nog aan bos- en buitengebied grenst. Voor deze meer luxe woonsoort is nu geen aanbod. Uitbreiding van woonbos voorziet daarin. Een vergelijkbare alternatieve locatie is binnen de gemeente niet voorhanden. Daarnaast is de uitbreiding van het bestaande woonbos ook logischer en ontstaat daardoor een meer afgeronde en duidelijke woonlocatie in relatie tot de omgeving. De aantasting van het woon- en leefklimaat is beperkt. Het nabij gelegen bestaande woonbos wordt weliswaar uitgebreid, maar die uitbreiding staat dus niet op zichzelf. De inspreker zal hoogstens te maken krijgen met intensievere bebouwing, maar wel binnen het specifieke groene karakter dat het bestaande woonbos ook al heeft.
- c. De uitbreiding van het woonbos vormt een logische afronding van het bestaande woonbos omdat de uitbreiding plaatsvindt op het bosperceel waarop het woonbos aan de westelijke kant uitkomt. Verder westelijk ligt het agrarische buitengebied. Samen met de bebouwing in het noordelijke deel van het woonbos aan de overkant van de Sparrendreef vormt dit gebied een groene bebouwingscluster tot aan de Eerselsedijk. Dit is ook uitgebreid beschreven in de stedenbouwkundige visie over de bouwplannen voor de tien woningen in het woonbos die in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Het bosperceel wordt inderdaad aangetast. Die aantasting wordt gecompenseerd door nieuw bos aansluitend aan de groengordel oostelijk aan het woonbos.
- d. De bouwhoogten passen in een bosgebied, omdat de gebouwen in een bos gewoon in een meer afgeschermd omgeving, ook ten opzichte van elkaar, staan. De bouwhoogten hebben zo geen directe invloed op de omgeving. Dat blijkt ook al uit de ervaringen met de bouwhoogten in het bestaande woonbos. Dat geldt ook voor zwembaden en dergelijke.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Inspreker 3

- a. *In tegenstelling tot wat de toelichting vermeldt vindt inspreker de nieuwe woningen geen logische afronding van het woonbos. Het bestaande bos is ruim 50 jaar bestuurlijk in ere gehouden als overgangsgebied van het woonbos naar de lintbebouwing van de Hooge Berkt. Het plangebied heeft belang voor 1300 handtekeningen van Bergeijkse burgers die tegen bebouwing van het bosperceel zijn.*
- b. *Inspreker betwijfelt de serieuze belangstelling voor de nieuwe woningen in het plangebied. De onderbouwing, dat de nieuwe woningen alleen in een bestaand bos gebouwd moeten worden is ondeugdelijk. In 2006 zijn in de kern Walik 20 vrije bouw kavels ontwikkeld op agrarisch gebied en daarvoor hoefde geen bos aangeast te worden.*
- c. *Het plangebied was in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant eerst aangeduid als agrarisch gebied. Door een wijziging ligt daar nu de aanduiding 'zoekgebied integratie stad-land' op, zodat de ontwikkeling wel tot stand kan komen. De opbrengsten komen niet helemaal ten gunste van dorpsontwikkelingen, omdat 5 kavels worden verkocht aan de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. De doelstelling van de gemeenteraad wordt zo niet gehaald, terwijl dat wel de bedoeling was. Het is ook niet zo eenvoudig de 2 miljoen aan verwachte opbrengsten te halen.*
- d. *Inspreker vraagt zich af of alle gemaakte kosten al in mindering zijn gebracht op de prognose van de inkomsten. Andere gronden in de gemeente verkopen sneller en hebben meer zekerheid aan opbrengsten. Inspreker verwijt het college dat zij niet eerst naar andere gronden voor de plannen hebben gezocht of de burger daarbij betrokken hebben.*
- e. *De financiële haalbaarheid in het voorontwerpbestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd. Kennelijk is ook nog geen rekening gehouden met planschades.*
- f. *Het voorontwerpbestemmingsplan geeft onvolledige informatie over de nieuwe kavels, omdat nergens vermeld staat dat daarbij ook nog bosgrond aangekocht kan worden.*
- g. *Bij verkoop van reststroken zullen de bestaande paden grotendeels verdwijnen en daarmee het boskarakter. De toekomstige hekken om de kavels en de aanleg van een nieuwe weg tasten het bos behoorlijk aan.*
- h. *De onzorgvuldige voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt uit de compensatie die veel te ver weg van het woonbos plaatsvindt en tekort schiet als reststroken verkocht kunnen worden.*
- i. *De compensatie voor de nieuwe kavels/ wegen is onvoldoende. Uit de tekening van de padenstructuur blijkt, dat na de realisatie van het plan van bos geen sprake meer is. Compensatie van het complete bosperceel ligt voor de hand in de verhouding 1 : 2. Inspreker wil dan graag overleggen waar die compensatie het beste plaats kan vinden.*
- j. *Inspreker constateert dat het college geen enkele moeite gedaan heeft met belanghebbenden te overleggen, alternatieven te zoeken en integer rekening te houden met gevoelens en opvattingen van degenen die het niet eens zijn met de ontwikkeling. Het zou het college sieren te luisteren naar de belanghebbenden.*

- k. De afweging tussen het belang van de huidige bestemming voor de gebruikers maar ook het belang van de leefbaarheid is onvoldoende en onvolledig geweest. Het voorontwerpplan hoort dan niet in procedure te worden gebracht.*

Beantwoording:

- a. De uitbreiding van het woonbos vormt een logische afronding van het bestaande woonbos omdat de uitbreiding plaatsvindt op het bosperceel waarop het woonbos aan de westelijke kant uitkomt. Verder westelijk ligt het agrarische buitengebied. Samen met de bebouwing in het noordelijke deel van het woonbos aan de overkant van de Sparrendreef vormt dit gebied een groene bebouwingscluster tot aan de Eerselsedijk. Dit is ook uitgebreid beschreven in de stedenbouwkundige visie over de bouwplannen voor de tien woningen in het woonbos die in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Het bosperceel wordt inderdaad aangetast. Hoewel niet verplicht wordt die aantasting gecompenseerd door nieuw bos aansluitend aan de groengordel oostelijk aan het woonbos. Dat het bosperceel eerder als overgangs- en wandelgebied werd gebruikt betekent niet dat dit een uitbreiding van het bebouwde bos uitsluit of minder logisch maakt. De compensatie voorziet in voldoende herstel van natuur in het gehele gebied en behoud van bijbehorende functies. Dit nog los van de gebruiksmogelijkheden voor recreatie en natuur die het uitgebreide woonbos houdt, omdat de nieuwe bouwkavels het bosperceel niet vervangen maar gedeeltelijk andere functies geven.
- b. Uit al lang bestaande inschrijvingen voor nieuwe bouwkavels in het woonbos en recentere verzoeken daarvoor is voldoende duidelijk geworden dat in dit specifieke gebied behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Het woonbos is een bijzonder woongebied door de ligging van woningen in bosgebied dat ook nog aan bos- en buitengebied grenst. Voor deze meer luxe woonsoort is nu geen aanbod. Uitbreiding van woonbos voorziet daarin. Een vergelijkbare alternatieve locatie is binnen de gemeente niet voorhanden. De vergelijking met de woningen op de ruimte-voor-ruimtelocatie in Walik gaat scheef. Verschil is dat het woonbos direct het karakter van een bos heeft terwijl de aanplant bij de locatie in Walik pas over vele jaren bos is. Daardoor heeft die locatie een ander karakter en niet vergelijkbaar met het woonbos. Bovendien ligt Walik in een andere kern.
- c. In de voorlopige grondexploitatie is onder andere rekening gehouden met de aankoop van ruimte-voor-ruimterechten en planschade. Daarnaast is rekening gehouden met een ruime looptijd tot 2020. Ook met deze voorzichtige financiële benadering blijft de ontwikkeling financieel/economisch haalbaar. De opbrengsten van de uitbreiding worden gebruikt voor investeringen in de verbetering van de leefbaarheid van het centrumgebied van Bergeijk.
- d. In de exploitatie van de uitbreiding van het woonbos zijn alle mogelijke kosten en inkomsten verwerkt. De uitkomst daarvan is het verwachte resultaat dat ingezet wordt voor verbetering van de leefbaarheid van het centrumgebied van Bergeijk. De bouwkavels in het woonbos zijn bedoeld voor een doelgroep van kopers die op ruime kavels midden in een volwassen bos-omgeving wil wonen. Zij hebben daarvoor ook aanvragen bij de gemeenten ingediend. Verwachting is dan ook dat de verkoop van de kavels niet anders loopt dan de huidige verkoop van bouwkavels in het algemeen. Het bosperceel waar het bestaande woonbos aan de westelijke kant in overgaat, is de meest logische plaats voor de uitbreiding.

Dit is ook uitgebreid beschreven in de stedenbouwkundige visie over de bouwplannen voor de tien woningen in het woonbos die in bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

- e. In de exploitatie van de uitbreiding van het woonbos zijn alle mogelijke kosten en inkomsten verwerkt zoals de te verwachten planschade. Dit zal nader in de toelichting worden onderbouwd.
- f. Het bestemmingsplan heeft de bebouwingsvlakken voor de woningen en bijgebouwen bestemd. De omringende gronden houden de bosbestemming. De feitelijke verkaveling met toevoeging van reststroken vindt plaats bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Hierbij gelden dezelfde spelregels als in het bestaande woonbos met robuuste bos aan de randen van ten minste tien meter tussen de kavels. De bebouwing is echter geconcentreerd op het bebouwingsvlak. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan nog verduidelijkt worden.
- g. Bij de verkoop van de bouwkavels is de gemeente bereid in overleg te treden als aanpassing van paden onvermijdelijk is.
- h. Het woonbos maakt deel uit van de groene (bos)gordel. Die gordel krijgt versterking door de compensatie van bos, dat moet wijken voor de bouwvlakken. De compensatie versterkt daarmee ook het woonbos, omdat de directe aanverwante omgeving groener wordt. Het bos buiten de bouwvlakken blijft bos en wijkt niet. De compensatie hoeft daar dus niet in te voorzien.
- i. Zie hiervoor de antwoorden bij punt g en h. Compensatie is in deze niet verplicht. Vanuit de verantwoordelijkheid van de gemeente wordt toch gecompenseerd. Daarbij wordt uitgegaan van het daadwerkelijk verlies aan areaal. Dit wordt 1:2 gecompenseerd. De plaatsen waar bos gecompenseerd wordt vullen de groene gordel waarvan het woonbosgebied deel uit maakt verder aan en zijn dus geschikte plekken voor compensatie.
- j. Om de uitbreiding van het woonbos mogelijk te maken zijn evenwichtige inspanningen en afwegingen door alle betrokken partijen geleverd. De verkaveling van het totale woonbos, inclusief reststroken en uitbreiding heeft vanaf 2009 in samenspraak met bewoners van het woonbos en via inspraak op de bestemmingsplannen en burgerinitiatief plaatsgevonden. Daarmee is ruim voldoende gelegenheid geboden voor meningsvorming en gedegen afwegingen. Dat de uiteindelijk plannen niet iedereen tevreden stellen, betekent dus niet dat geen deugdelijke totale afweging heeft plaatsgevonden.
- k. Zie hiervoor het antwoord bij punt j.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de exploitatie van het bestemmingsplan en de bouwmogelijkheden uitvoeriger beschreven.

4 Inspreker 4

- a. *Volgens de inspreker blijkt geen bewezen behoefte aan uitbreiding van woonmogelijkheden in Bergeijk. Bestaande plannen voorzagen al in 355 woningen in alle soorten terwijl volgens de bestemmingsplannen 335 woningen nodig zijn. Met het aantal te koop staande woningen van 350 is een voorraad van 700 woningen beschikbaar. Ruimschoots voldoende voor Bergeijk.*
- b. *Er is geen rekening gehouden met het beschikbaar komen van de bestaande woningen van de oudere bewoners van het woonbos. Uitbreiding belemmert verkoop van die woningen en de leegstand neemt toe.*
- c. *Verstoring van het archeologische erfgoed in het plangebied leidt tot onherstelbare schade.*
- d. *De uitbreiding leidt tot een grotere verkeersintensiteit en afname van de verkeersveiligheid in het gebied. Afsluitingen van de Dopheidedreef en/of Sparrendreef zijn niet in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, terwijl dat wel toegezegd is.*
- e. *Door de uitbreidingsplannen en de plannen voor de golfbaan gaat 60 ha voor de recreant verloren.*
- f. *De uitruil van bos tegen bouw kavels voor een handje vol geïnteresseerden getuigt niet van liefde voor de natuur.*

Beantwoording:

- a. Uit al lang bestaande inschrijvingen voor nieuwe bouw kavels in het woonbos en recentere verzoeken daarvoor is voldoende duidelijk geworden dat in dit specifieke gebied behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Het woonbos is een bijzonder woongebied door de ligging van woningen in bosgebied dat ook nog aan bos- en buitengebied grenst. Voor deze meer luxe woonsoort is nu geen aanbod ook niet binnen de bestaande of geplande woningbouw. Uitbreiding van het woonbos voorziet daarin.
- b. De gevreesde leegstaand van de bestaande woningen in het woonbos en afname van de verkoopbaarheid van woningen daar is een aanname van inspreker. Net zo min als een hoos aan verkochte bouw kavels in de gemeente wordt verwacht geldt dat ook voor de leegstand van woningen. Dat geldt ook voor het woonbos. Met de uitbreiding van bouw kavels komen we een specifieke doelgroep tegemoet. Het is niet uit te sluiten dat voor die doelgroep ook bestaande woningen in het woonbos aantrekkelijk zijn. Zo vormen te koop staande bestaande woningen ook in het woonbos een aanvulling op de woonwensen. Het aantal woningen past in de lokale woningbehoefte van de gemeente. Om de ontwikkeling in de uitbreiding van het woonbos mogelijk te maken is restcapaciteit van woningen in de uitbreidingslocaties Tiliaans-Noord in Luyksgestel en Terlo in Bergeijk 't Loo komen te vervallen.
- c. Het gebied waar de uitbreiding van het woonbos plaatsvindt, is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het gebied bevindt zich geen archeologisch (rijks)monument. Op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid, dat is vastgesteld in april 2012, is in het voorontwerpbestemmingsplan een regeling opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Deze regeling voorziet in een onderzoeksverplichting voor verstoringen die dieper reiken dan 0,3 meter onder maaiveld én groter zijn dan 500 m².

Hoewel deze planregeling in overeenstemming is met het door de gemeenteraad vastgestelde beleid, moet worden geconstateerd dat de regeling niet voorziet in de gewenste bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. De verstoring bedraagt per bouwperceel/bouwaanvraag namelijk minder dan 500 m² (er is maximaal 300 m² bebouwing toegestaan per boskavel), waardoor onderzoek op de woonpercelen niet nodig zou zijn. De totale verstoring (10 woonboskavels) bedraagt echter meer dan 500 m² en is ingevolge het gemeentelijk beleid dus onderzoeksplichtig. Om dit te ondervangen is het bestemmingsplan aangepast. Op de gronden met de bestemming 'Wonen - Woonbos' is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied'. Deze dubbelbestemming kent geen ondergrens voor de oppervlakte. Voor iedere verstoring dieper dan 0,3 meter dient derhalve in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning archeologisch onderzoek te worden verricht. Als archeologische waarden worden aangetroffen, kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden stellen ter bescherming van deze waarden. Hiermee wordt in een passende bescherming voorzien, waarbij per bouwaanvraag wordt onderzocht of archeologische waarden aanwezig zijn.

Daarbij kan worden opgemerkt dat het uitvoeren van representatief archeologisch onderzoek op dit moment niet goed mogelijk is vanwege de aanwezige beplanting. Indien nu al archeologisch veldonderzoek (in de vorm van boringen en/of proefsleuven) plaats zou vinden, zouden daarvoor mogelijk bomen moeten worden gekapt of beschadigd. Door de onderzoeksverplichting te koppelen aan de aanvraag om omgevingsvergunning, hoeft alleen het gebied dat daadwerkelijk wordt verstoord (en waar dus toch al bomen moeten worden gekapt) te worden onderzocht. Hiermee blijft de impact van het archeologisch onderzoek op het bosgebied beperkt.

- d. De ontsluiting van de nieuwe bouw kavels vindt plaats via een interne lus die op de noordelijke weg de Sparrendreef uitkomt. De uitbreiding van het aantal woningen leidt tot meer verkeersbewegingen, maar gezien het beperkte aantal nieuwe woningen is de invloed daarvan op de verkeersveiligheid zeer beperkt. Dit blijkt ook uit een advies omtrent de verkeersgeneratie, dat als bijlage is opgenomen. De bouw van de nieuwe woningen leidt volgens dit advies tot een toename van maximaal 86 motorvoertuigbewegingen per etmaal, waarmee de intensiteit op de Sparrendreef rond de 400 mvt/etmaal uitkomt. De intensiteiten op de Sparrendreef blijven dus laag, waardoor geen sprake is van problemen met betrekking tot doorstroming, verkeersveiligheid of leefbaarheid. Afsluiting van wegen betreft verkeersmaatregelen die niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Dit is pas aan de orde bij de uitvoering van het bestemmingsplan.
- e. De recreatieve waarde van het bestaande woonbos wijzigt niet door de uitbreiding en de huidige padenstructuur die in de uitbreiding loopt wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. De recreatieve beleving van het woonbos ontstaat vooral via het gebruik van de paden. Uitzicht op nieuwe bouw kavels wordt grotendeels weggenomen door het bos dat de bouw kavels omringd. De compensatie voegt nieuwe recreatieve waarde aan het gebied toe. Van grote achteruitgang van de recreatieve waarde van het woonbos is dan ook geen sprake.

- f. De uitbreiding van het woonbos voorziet enerzijds in een specifieke woonbehoefte en krijgt anderzijds een vrijwillige compensatie die een kwaliteitsverhoging in de totale groene gordel, waartoe het woonbos behoort, met zich mee brengt. In die zin wordt serieus met de natuurwaarden van het gebied omgegaan.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot gedeeltelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De gronden met de bestemming 'Wonen - Woonbos' krijgen een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied'. Deze dubbelbestemming regelt een onderzoeksverplichting voor alle bodemverstoringen dieper dan 0,3 meter, ongeacht de oppervlakte van de verstoring.

5 Inspreker 5

- a. *Het verkopen van bos rijmt niet met de titel van groenste gemeente van Nederland/Europa.*
- b. *Een zwak argument is nieuw bos te compenseren, waar burgers lang op moeten wachten, voor het verwijderen van bos voor enkele mensen. Bouwers moeten op landbouwgronden bouwen en daar hun bos ontwikkelen.*
- c. *Het verkwaselen van groen om geld vrij te maken voor andere projecten is een slecht argument. Het is beter pas op de plaats te maken als er geen geld is. Zijn dan 1300 stemmers voor Woonbos nee niet voldoende?*
- d. *Met 450 woningen die te koop staan en bouwplannen voor 150 woningen is er nauwelijks noodzaak om huizen bij te bouwen.*

Beantwoording:

- a. De uitbreiding van het woonbos voorziet enerzijds in een specifieke woonbehoefte en krijgt anderzijds een vrijwillige compensatie die een kwaliteitsverhoging in de totale groene gordel, waartoe het woonbos behoort, met zich mee brengt. In die zin wordt serieus met de groene waarden van het gebied omgegaan.
- b. Zie hiervoor het antwoord onder punt a.
- c. De opbrengsten van de uitbreiding worden gebruikt onder andere gebruikt voor investeringen in de verbetering van de leefbaarheid van het centrumgebied van Bergeijk. Daarnaast wordt met de ruimte-voor-ruimtewoningen ook nog een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van het buitengebied. Als voor uitbreiding van het woonbos moest worden gekozen, dan is deze locatie de meeste logische plaats daarvoor. Daardoor wordt het bosperceel inderdaad aangetast. Die aantasting wordt gecompenseerd door nieuw bos aansluitend aan de groengordel oostelijk aan het woonbos. Dat het bosperceel eerder als overgangs- en wandelgebied werd gebruikt, betekent niet dat dit een uitbreiding van het bebouwde bos uitsluit of minder logisch maakt. De compensatie voorziet in voldoende herstel van natuur in het gehele gebied en behoud van bijbehorende functies. Dit nog los van de gebruiksmogelijkheden voor recreatie en natuur die het uitgebreide woonbos houdt, omdat de nieuwe bouwkeuzes het bosperceel niet vervangen maar gedeeltelijk andere functies geven.

- d. Uit al lang bestaande inschrijvingen voor nieuwe bouwkavels in het woonbos en re-centere verzoeken daarvoor is voldoende duidelijk geworden dat in dit specifieke gebied behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Het woonbos is een bijzonder woongebied door de ligging van woningen in bosgebied dat ook nog aan bos- en buitengebied grenst. Voor deze meer luxe woonsoort is nu geen aanbod ook niet binnen de bestaande of geplande woningbouw. Uitbreiding van woonbos voorziet daarin. Om de ontwikkeling in de uitbreiding van het woonbos mogelijk te maken is restcapaciteit van woningen in de uitbreidingslocaties Tiliaans-Noord in Luyksgestel en Terlo in Bergeijk 't Loo komen te vervallen.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Kanttekening:

Bij het voeren van beroep met betrekking tot bestemmingsplannen geldt dat de bezwaarmaker een rechtstreeks betrokken belang bij het bestemmingsplan moet hebben. In beroepsprocedures bij de Raad van State leidt dan een niet aangetoond rechtstreeks betrokken belang tot niet-ontvankelijkheid.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar:

- Ministerie LNV;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio-Zuid;
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Gasunie.

De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- 1 Provincie Noord-Brabant;
- 2 Waterschap De Dommel;
- 3 Gasunie.

Hierna zijn de vooroverlegreacties weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014'.

1 Provincie Noord-Brabant

- a. *De provincie constateert dat de kwaliteitsverbetering van het landschap inhoudelijk op goede wijze gestalte wordt gegeven door het inrichten en bestemmen van twee agrarische kavels als bos. De provincie merkt echter op dat de realisering en duurzame instandhouding niet is zekergesteld en stelt voor om in de gebruiksregeling voor de nieuwe woningen een regel op te nemen dat de woningen pas in gebruik kunnen worden genomen nadat de vereiste compensatie heeft plaatsgevonden. De provincie verwijst in dit verband naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State waarin is geoordeeld dat een dergelijke voorwaarde-lijke verplichting in het bestemmingsplan had moeten worden geregeld.*
- b. *De provincie verzoekt om aan te tonen dat de financiële, juridische of feitelijke mo-gelijkheden ontbreken om de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied te situeren. De aanduiding 'gebied integratie stad-land' betekent immers niet dat het gebied automatisch voor verstedelijking in aanmerking komt: aan eventuele ont-wikkelingen zijn eisen gesteld vanuit zorgvuldig ruimtegebruik. Concreet betekent dit dat de bouw van woningen moet passen binnen het regionaal afgestemde wo-ningbouwprogramma en dat een afweging moet plaatsvinden conform de SER-ladder. De provincie verzoekt een meer concrete onderbouwing van het plan in re-latie tot de andere plannen in de gemeente en de regionale woningbouwafspraken. Tenslotte verzoekt de provincie om een deel van Tiliaans-Noord uit de harde plan-capaciteit te halen.*
- c. *De provincie constateert dat de locatie past binnen de regeling voor de ontwikke-ling van ruimte-voor-ruimtekavels en dat inmiddels een overeenkomst is gesloten met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.*

Beantwoording:

- a. De gronden waar compensatie voor de nieuwe woningen zal plaatsvinden zijn in gemeentelijk eigendom en zijn in het bestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014' bestemd als 'Bos'. Er zijn financiële middelen gereserveerd om de be-treffende percelen als bos in te richten. De compensatiemaatregelen waarmee de provincie heeft ingestemd zijn hierdoor op een passende wijze bestemd en zijn zon-der meer (financieel en praktisch) uitvoerbaar. De compensatie wordt door de ge-meente Bergeijk juist van belang geacht om het verlies aan bosgronden in het woonbos te compenseren. Hiermee is ons inziens voldoende verzekerd dat com-pensatie daadwerkelijk kan én zal plaatsvinden. Het vastleggen van de compense-rende maatregelen in de vorm van een voorwaardelijke verplichting wordt daarom in beginsel niet noodzakelijk geacht.

Desondanks wordt aan het verzoek van de provincie tegemoet gekomen. Daarbij moet worden opgemerkt dat het instrument van de voorwaardelijke verplichting in dit geval eigenlijk niet het geëigende instrument is om de compensatie te regelen. Voornaamste bezwaar tegen het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is namelijk dat de partij die de compensatie uitvoert (de gemeente Bergeijk) niet de-zelfde is als de partij die de woningen zal realiseren en bewonen (particuliere wo-ningeigenaren). Een particulier die een perceel aankoopt en een woning wil realise-ren, heeft het al dan niet realiseren van de compensatie dus niet in eigen hand.

De situatie is daarmee wezenlijk anders dan in de uitspraak waar de provincie naar verwijst: daar had een voorwaardelijke verplichting moeten worden opgenomen voor de landschappelijke inpassing van een veehouderij. De inpassing werd in dat geval gerealiseerd door de eigenaar van de veehouderij. Bovendien werd de landschappelijke inpassing in dat bestemmingsplan beschouwd als noodzakelijk voor de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief. Ook daarvan is in het geval van het woonbos geen sprake. Compensatie is weliswaar nodig om het verlies aan bosgrond te compenseren, maar is niet noodzakelijk voor de ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuwe woningen. Door een zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de nieuwe woningen op afstand van elkaar zijn geprojecteerd en brede bosstroken behouden blijven, worden de woningen al op een goede manier ingepast. De compensatie, die buiten de grenzen van het woonbos plaatsvindt, speelt hierin geen rol.

Om tegemoet te komen aan de reactie van de provincie, is besloten om toch een aanvullende regel in het bestemmingsplan op te nemen. De voorwaardelijke verplichting wordt echter niet gekoppeld aan het gebruik van de woningen, maar aan het bouwen van de woningen. In de regels wordt opgenomen dat geen omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend als de compensatie (nog) niet heeft plaatsgevonden. Hiermee wordt voorkomen dat strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat als te zijner tijd, om wat voor reden dan ook, de compensatie teniet wordt gedaan. De bewoners van de woningen hebben immers geen enkele invloed op de aanleg en instandhouding van de compensatie en kunnen dus ook niet verantwoordelijk worden gehouden als de compensatie vervalst. Overigens is dit uiteraard niet de verwachting: voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunningen moeten de percelen immers zijn ingericht als bos.

Tenslotte kan nog worden aangegeven dat de voorwaardelijke verplichting niet geldt voor het verlenen van de eerste vijf omgevingsvergunningen voor het bouwen. Voor de vijf ruimte-voor-ruimtekavels is compensatie op basis van het provinciaal beleid immers niet nodig. Pas bij de kavels 6 tot en met 10 is derhalve op grond van de Verordening Ruimte sprake van een verplichte compensatie. Dit is vertaald in de planregels.

- b. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is ingegaan op de relatie van het initiatief met het bepaalde in de Verordening Ruimte en het regionaal en lokaal woningbouwprogramma. Hierna wordt nogmaals puntsgewijs gemotiveerd waarom de uitbreiding van het woonbos past binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' en de Verordening Ruimte vormen hiervoor het kader.

Behoefte

Uit al lang bestaande inschrijvingen voor nieuwe bouwkavels in het woonbos en recentere verzoeken daarvoor die bij de gemeente zijn gedaan, blijkt dat er in de gemeente Bergeijk behoefte bestaat aan het type woningen dat met de uitbreiding van het woonbos mogelijk wordt gemaakt, namelijk grote vrijstaande woningen op ruime percelen in een bosrijke omgeving. Voor deze meer luxe woonsoort is op dit moment binnen de gemeentegrenzen geen aanbod, zodat nieuwbouw de enige realistische optie is.

Alternatieven binnen stedelijk gebied

Het is niet mogelijk om het gewenste woonmilieu (vrijstaande woningen op ruime kavels in een bosgebied) te realiseren op een locatie in één van de kernen binnen de gemeentegrenzen. Op inbreidingslocaties worden over het algemeen woningen in de goedkope tot middeldure sector gerealiseerd, in een verkaveling die past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het ligt uit ruimtelijk oogpunt niet voor de hand om binnen het bestaand stedelijk gebied een bosgebied aan te planten en daarin vrijstaande woningen te realiseren. Bovendien ontbreekt daarvoor over het algemeen de ruimte. Realisering van het gewenste woonmilieu, dat door zijn ruimtelijke opzet een grote oppervlakte vraagt, in één van de kernen zou ten koste gaan van de mogelijkheden voor de bouw van de overige gewenste woningen. De verkavelingsplannen en de grondexploitaties van de inbreidingsplannen die deel uitmaken van de harde plancapaciteit bieden geen mogelijkheid voor het realiseren van grotere kavels in een bosomgeving. Het is dus feitelijk (en financieel) onmogelijk om binnen het bestaand stedelijk gebied te voorzien in dit bijzondere woonklimaat. Afronding van het woonbos in westelijke richting, aansluitend op het bestaand stedelijk gebied, biedt wel de mogelijkheid om te voorzien in ruimte voor een tiental extra woonboskavels. Een vergelijkbare alternatieve locatie is in de gemeente niet voorhanden.

Regionaal woningbouwprogramma

Op 13 juni 2012 is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Zuidoost het regionale woningbouwprogramma 2012 t/m 2021 vastgesteld. Het regionale woningbouwprogramma is gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 en gaat uit van de bouw van circa 30.000 woningen in de periode tot en met 2021. Voor de gemeente Bergeijk is in de periode 2012 t/m 2021 een toename van 662 woningen becijferd, exclusief de woningbouw die op basis van de ruimtevoor-ruimteregeling wordt gerealiseerd. De gemeenten in de regio werken het regionale woningbouwprogramma uit op gemeentelijk niveau, waarbij is afgesproken dat de hoeveelheid 'harde' plancapaciteit in principe niet meer mag bedragen dan 100% van de woningbehoefte.

Inmiddels is door de provincie een nieuwe prognose gegeven voor de periode 2013 t/m 2022. In deze prognose wordt voor de gemeente Bergeijk uitgegaan van de bouw van 619 woningen.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijk woningbouwprogramma is gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma. In de woningbouwcapaciteitsmonitor, die periodiek wordt geactualiseerd, zijn alle woningbouwprojecten binnen de gemeente opgenomen en is per project aangegeven hoeveel woningen in welke periode (2013 t/m 2017, 2018 t/m 2022 of 2023 en verder) worden gerealiseerd. De projecten zijn verdeeld in 'harde' plancapaciteit (onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) en 'zachte' plancapaciteit (ontwerpbestemmingsplan, planologische voorbereiding of potentieel project).

De meest recente capaciteitsmonitor dateert van 1 januari 2013 (zie bijlage). In de capaciteitsmonitor is zichtbaar dat op 1 januari 2012 sprake was van een totale plancapaciteit ('harde' en 'zachte' plancapaciteit) van 1.046 woningen. Door het gereedkomen van woningen (111 stuks in 2012) en het bijstellen van de capaciteit van de plannen Terlo (- 35 woningen) en Tiliaans Noord (- 36 woningen) bedraagt de plancapaciteit op 1 januari 2013 nog 864 woningen. Hiervan vallen 473 woningen in de 'harde' plancapaciteit en 391 in de 'zachte' plancapaciteit. De 'harde' plancapaciteit voor de periode 2013 t/m 2022 ligt dus ruim onder de regionale prognose van 619 woningen. Dit betekent dat, verspreid over deze periode, 146 woningen uit de 'zachte' plancapaciteit kunnen worden gerealiseerd. Voor de periode 2013 t/m 2017 wordt uitgegaan van de realisering van 38 woningen uit de 'zachte' plancapaciteit en voor de periode 2018 t/m 2022 van 32 woningen. De 10 geplande woningen in de uitbreiding van het woonbos maken hier deel van uit. Overigens zijn de 5 ruimte-voor-ruimtewoningen, die ingevolge de regionale afspraken geen deel uitmaken van het 'reguliere' woningbouwprogramma, hierin nog opgenomen. De toevoeging van 10 woningen in het woonbos past derhalve binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de regionale afspraken met betrekking tot woningbouw.

Uitruil Tiliaans Noord

Om de toevoeging van 5 reguliere woningen (naast de 5 ruimte-voor-ruimtewoningen) in het woonbos mogelijk te maken, is een deel van de plancapaciteit van Tiliaans Noord bevroren. In het bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012', dat op 29 november 2012 is vastgesteld, is de wijzigingsbevoegdheid uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Tiliaans Noord' vervallen en vervangen door een beperktere wijzigingsbevoegdheid. In plaats van 40 woningen kunnen nu slechts 4 woningen worden gebouwd. Het leeuwendeel van de 'harde' capaciteit van Tiliaans Noord is dus al uit de plancapaciteit gehaald, zowel op de woningbouwcapaciteitsmonitor (-36 woningen) als in juridisch-planologische zin. Hiermee is dus al voldaan aan het verzoek van de provincie.

Conclusie

Op grond van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening) en de regels van de provinciale Verordening Ruimte, is de volgende afweging gemaakt:

- 1 er is in de gemeente Bergeijk sprake van een actuele behoefte aan woningen in een woonbosmilieu, wat blijkt uit concrete belangstelling voor dit soort kavels bij de gemeente;
- 2 het aantal toe te voegen woningen (5 reguliere woningen en 5 ruimte-voor-ruimtewoningen) past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat is gestoeld op het regionale woningbouwprogramma;
- 3 het woonbosmilieu (grote woningen op ruime kavels in een bosomgeving) is zo specifiek dat dit niet door middel van inbreiding of herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Realisering van dit woonmilieu op een uitbreidingslocatie, in een bestaand bosgebied, is daarom onontkoombaar.

Op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vervolgens gekozen voor de uitbreiding van het woonbos op gronden die direct aansluiten aan het bestaande deel van het woonbos. In samenhang met de realisering van woningen wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het bosgebied én in de aanplant van extra bos in de noordelijke bosgordel. Hiermee is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zowel in het woonbos zelf ('integratie stad-land', artikel 3.4 van de Verordening Ruimte) als in het gebied ten noorden van Bergeijk ('kwaliteitsverbetering van het landschap', artikel 2.2 van de Verordening Ruimte').

Geconcludeerd kan worden dat sprake is geweest van een zorgvuldige afweging, die past binnen het provinciale beleidskader en recht doet aan de status van 'gebied voor integratie stad-land' die door de provincie aan het gebied is toegekend.

c. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels van de bestemming 'Wonen - Woonbos' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat de 6^e tot en met de 10^e omgevingsvergunning voor het bouwen pas kunnen worden verleend als de compensatie op de percelen in de noordelijke bosgordel is gerealiseerd. Daarnaast wordt de toelichting aangevuld voor wat betreft de verantwoording van het initiatief in relatie tot het provinciaal beleid en het regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma.

2 Waterschap De Dommel

Het waterschap verzoekt om in paragraaf 4.4.4 van de toelichting op te nemen dat de, in de als bijlage 5 toegevoegde HNO-tool, berekende waterberging van 19 m³ bij een verhard oppervlak van 450 m² naar verhouding vergroot wordt als meer verhard wordt dan 450 m². Ook moet worden vermeld, dat het schone hemelwater tot een T=10 situatie (bui die eens in de 10 jaar voorkomt) volledig binnen de betreffende woonpercelen moet worden geborgen/geïnfiltreerd.

Beantwoording:

Met het verzoek van het waterschap wordt ingestemd.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.4.4 van de toelichting wordt opgenomen dat de met de HNO-tool in bijlage 5 berekende waterberging van 19 m³ bij een verhard oppervlak van 450 m² naar verhouding vergroot wordt als meer oppervlak wordt verhard. Verder wordt opgenomen dat het schone hemelwater tot een T=10 situatie volledig binnen de betreffende woonpercelen moet worden geborgen/geïnfiltreerd.

3 Gasunie

Het voorontwerpbestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor wat betreft de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Aanpassingen

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak

In voorgaand hoofdstuk zijn de vooroverleg- en inspraakreacties beantwoord en beoordeeld. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

- In de toelichting worden de exploitatie van het bestemmingsplan en de bouw mogelijkheden uitvoeriger beschreven.
- De gronden met de bestemming 'Wonen - Woonbos' krijgen een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch onderzoeksgebied'. Deze dubbelbestemming regelt een onderzoeksverplichting voor alle bodemverstoringen dieper dan 0,3 meter, ongeacht de oppervlakte van de verstoring.
- In de regels van de bestemming 'Wonen - Woonbos' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat de 6^e tot en met de 10^e omgevingsvergunning voor het bouwen pas kunnen worden verleend als de compensatie op de percelen in de noordelijke bosgordel is gerealiseerd.
- De toelichting wordt aangevuld voor wat betreft de verantwoording van het initiatief in relatie tot het provinciaal beleid en het regionale en gemeentelijke woningbouwprogramma.
- In paragraaf 4.4.4 van de toelichting wordt opgenomen dat met de HNO-tool in bijlage 5 berekende waterberging van 19 m³ bij een verhard oppervlak van 450 m² naar verhouding vergroot wordt als meer oppervlak wordt verhard. Verder wordt opgenomen dat het schone hemelwater tot een T=10 situatie volledig binnen de betreffende woonpercelen moet worden geborgen/ geïnfiltreerd.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Door ambtelijke toetsing en voortschrijdend inzicht vindt ook een aantal ambtshalve aanpassingen plaats.

- In de toelichting staat vermeld dat het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit wordt aangepast in SVBP2012; de regels en verbeelding voldeden hier al aan.
- In de bestemmingsomschrijving van artikel 3 Bos worden 'in- en uitritten voor woonpercelen' toegevoegd.
- In de bestemming 'Bos' wordt de aanleg van verharding (voor inritten, parkeervoorzieningen en paden) omgevingsvergunningplichtig gemaakt. Hierdoor is het niet meer mogelijk om zonder vergunning paden of inritten te verharden.
- De aanhef van 5.2.1 en 5.2.1 sub b worden als volgt aangepast:
Voor het bouwen van hoofdgebouwen en *bijbehorende bouwwerken* gelden de volgende bepalingen:
b. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen en *bijbehorende bouwwerken* mag niet meer bedragen dan 300 m².

- 5.2.3 sub c wordt - ter verduidelijking - als volgt aangepast
De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 6,5 meter, maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m.
- De regeling voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de bestemming 'Wonen - Woonbos' (artikel 5.4.1) is aangepast. De regeling in het voorontwerpbestemmingsplan ging uit van een staffeling waarbij de oppervlakte voor aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten was gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. Omdat het bouwperceel (de gronden met de bestemming 'Wonen - Woonbos') in alle gevallen even groot is (625 m²) is deze gestaffelde regeling niet zinvol. Daarom is de regeling vereenvoudigd. Op ieder perceel is maximaal 60 m² aan beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Bijlage 1

Verslag van de informatiebijeenkomst (20 juni 2013)

Verslag van de informatiebijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014', gehouden op donderdag 20 juni 2013 in het gemeentehuis van Bergeijk.

Aanwezig namens gemeente:

De heer M. Kuijken
De heer A. Oosterwijk
F. van Rijthoven

Wethouder
Projectleider bestemmingsplan
Notulist

Wethouder Kuijken opent de avond met een woord van welkom aan de aanwezigen en legt vervolgens de gang van zaken van deze avond uit. Hij gaat eerst nog even in op de voorgeschiedenis. Het gemeentebestuur heeft in 2009 besloten om gedeelten van de reststroken van het woonbos te verkopen en 14 kavels toe te voegen. Het woonbos had een groot achterstallig onderhoud. De opbrengsten kunnen worden aangewend ter verbetering van het centrumgebied 't Hof. In nauw overleg met de ingestelde werkgroep is een voorstel voor de herverkaveling tot stand gekomen. De raad heeft uiteindelijk het groene licht gegeven met een aantal randvoorwaarden:

- Het boskarakter moet behouden blijven;
- Er moeten ruime tussenstroken blijven en groene ankerpunten mogen niet bebouwd worden;
- Er moet een plan voor een kwaliteitsimpuls voor het woonbos komen. Dat plan wordt in september 2013 besproken.

4 nieuwe bouwkavels in het bestaande woonbos zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonbos/Hooge Berkt en omgeving'. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. 10 bouwkavels zijn in het nieuwe bestemmingsplan "Uitbreiding Woonbos, Bergeijk 2014" opgenomen. Dit plangebied viel in het buitenstedelijk gebied. Hiervoor moest de Verordening ruimte van de provincie worden aangepast. De gemeente heeft daarvoor een toekomstvisie voor het betreffende gebied en bijbehorende omgeving opgesteld. De provincie heeft de Verordening in februari 2013 aangepast. Nu is het uitbreidingsgebied van het woonbos aangemerkt als een gebied van integratie stad/land, vanwege de ligging naast bebouwd gebied.

De gemeente compenseert 2 hectare bos en koopt daarnaast ook nog rechten voor 5 kavels in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Naar flora en fauna is onderzoek gedaan.

Vervolgens geeft de heer Oosterwijk een toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan.

Planning:

- * Het voorontwerpbestemmingsplan ligt vanaf 6 juni tot en met 17 juli ter inzage;
- * Daarna verwerken inspraak- en vooroverlegreacties en opstellen ontwerpbestemmingsplan;
- * Ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd in oktober gedurende 6 weken;
- * Vervolgens zal het plan in januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld worden;
- * Het vastgestelde bestemmingsplan gaat dan weer 6 weken ter inzage waarbij beroep bij Raad van State mogelijk is.
- * Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Vanuit de zaal komen de volgende vragen en/of opmerkingen. De gegeven antwoorden staan in cursief lettertype.

Vraag: Bart Schoenmakers

Waarom op basis van 20 verzoeken voor een woonboskavel zo'n plan realiseren terwijl er 1300 handtekeningen liggen van het comité WoonbosNee.?

Antwoord:

Het gemeentebestuur heeft geconstateerd, dat er behoefte was aan dit soort bouwkavels. Het woonbos was verder toe aan revitalisering. Daar wilde men de bewoners bij betrekken. Daarnaast wilde men de leefbaarheid in het dorp verhogen door herinrichting van het centrumgebied 't Hof en dit mede laten financieren door de opbrengsten uit de verkoop van de kavels.

Vraag: Bart Schoenmakers

Waarom heeft de gemeente de flora en fauna laten verslonzen om dit jaren later op een ander plek te compenseren?

Antwoord:

Onderzoek heeft uitgewezen dat de flora en fauna aan verbetering toe is. Daarnaast waren sommige percelen al in gebruik genomen door bewoners. De raad heeft vervolgens besloten tot verkaveling die een kwaliteitsimpuls met zich mee zou brengen.

Vraag: Hennie Kunnen

Zijn in het verleden ook geluidsopnamen gemaakt van de bijeenkomsten over dit onderwerp?

Antwoord:

Op informatieavonden wordt wel altijd genotuleerd. Nu is er een formele presentatie van een voorontwerpbestemmingsplan waarin opmerkingen als zienswijzen gezien worden. De zienswijzen worden meegenomen in de verdere beoordeling.

Vraag: Hennie Kunnen

De toezegging is gedaan, dat de padenstructuur behouden zou blijven. In de schets van de 10 woningen is daar niet zoveel meer van terug te zien. Welke garantie kan de wethouder geven, dat deze padenstructuur gehandhaafd kan blijven? Bij de kavels aan de Sparrendreef zijn ook al aanpassingen gedaan aan de padenstructuur. Verder wil hij weten of de bouwhoogte van erfafscheidingen van 1.20 meter wel wordt gehandhaafd omdat in de praktijk er hogere afscheidingen staan. Verder vraagt de heer Kunnen zich af of de opbrengsten wel voldoende zijn om de ambities van de gemeente te dekken nu de grondprijs wordt verlaagd.

Antwoord:

De padenstructuur om van oost naar west en van noord naar zuid te gaan blijft gehandhaafd. Dit kan wel inhouden dat een bestaand pad enigszins verlegd moet worden, maar de toegankelijkheid blijft gewaarborgd.

De afrasteringen mogen volgens het bestemmingsplan 1,25 meter hoog zijn. Het is de wethouder niet bekend, dat hiervan wordt afgeweken anders zou overwogen kunnen worden om handhavend op te treden.

De wethouder hoopt op een financiële meevaller van ongeveer € 2.000.000,- na realisatie van het plan.

Vraag: Bart Schoenmakers

Hoe worden de 4 westelijke percelen aangesloten op de weg? De inrit zou dwars over de bestaande padenstructuur gaan.

Antwoord:

Er is rekening gehouden met brede stroken die eigendom blijven van de gemeente waarop niet gebouwd mag worden. Het zou kunnen dat een inrit door een pad loopt.

Vraag: Hennie Kunnen

Hoe groot zijn de gele bestemmingsvlakken?

Antwoord:

Maximaal 625 m2. Dat is de ruimte waarin een woning van maximaal 300 m2 opgericht kan worden. Er worden totale kavels aangeboden. Die kavels kunnen groter zijn. Aan de voorkant blijft een brede bosstructuur die eigendom blijft van de gemeente, waardoor de paden gewaarborgd blijven.

Vraag: heer Maas

Als de percelen 1500 m2 kunnen worden dan komen de woningen toch veel dichter bij elkaar te liggen en mag er onbeperkt gekapt worden? Is er sprake van bodemverontreiniging?

Antwoord:

De perceelgroottes zijn nog niet bekend. Voor elke boom die gekapt wordt moet een kapvergunning worden verleend. Dit zal worden beoordeeld door een bosdeskundige. Er is een inventariserend bodemonderzoek gedaan. Daaruit is gebleken dat er binnen de bestaande verontreiniging die overal in de Kempen voorkomt geen bijzonderheden zijn ontdekt waarbij ook op de plaats van de mogelijke vuilstortplaats is geboord.

Reactie raadslid Fred Das

Wil toch even memoreren, dat bij de besluitvorming is geluisterd naar de reacties van de actiegroep. In het gehele besluitvormingsproces zijn verschillende belangen afgewogen. Hij hoopt, dat door de boscompensatie men toch kan genieten van de wandelroutes waardoor de kwaliteit toch gewaarborgd blijft. Hij heeft begrip voor de reacties van het comité. In de voorbereiding zijn er waarborgen ingebouwd ter behoud van de kwaliteit en leefomgeving.

Het Comité spreekt zijn teleurstelling uit dat toch gekozen is voor het financiële plaatje gelet op de 1300 tegenstanders.

Hernnie Kunnen nodigt het college en de raad uit om over een paar jaar nog maar eens langs te komen om te kijken of de beloften die zijn geuit ook waar gemaakt zijn.

De wethouder omarmt deze uitnodiging waarbij hij er aan wil toe voegen, dat de gemeente in gesprek wil blijven met de bewoners wanneer de gemeente wil investeren in de kwaliteit van het gebied. In september van dit jaar volgt een nieuwe afspraak wanneer het plan voor de kwaliteitsimpuls van het woonbos wordt besproken.

Bijlage 2

Advies verkeersgeneratie
uitbreiding woonbos
(30 augustus 2013)

Memo

Aan: Kevin Penninx, Gemeente Bergeijk
Van: Michiel van Rooij
Datum: 30 augustus 2013
Betreft: Verkeersgeneratie uitbreiding Woonbos

De gemeente Bergeijk is bezig met de opstelling van een bestemmingsplan voor uitbreiding van het bestaande woonbos met 10 nieuwe woonbestemmingen ten westen van het huidige woonbos. Tegen het voorontwerp-bestemmingsplan is bezwaar gemaakt. In het bezwaar van dhr. Van Bree wordt onder meer de toename van de verkeersbewegingen op de Sparrendreef als argument gebruikt. In deze memo is beschreven wat de gevolgen zijn van de uitbreiding met 10 kavels op de verkeersbewegingen op de Sparrendreef.

Huidige situatie

De Sparrendreef ligt ten noorden van de kern in Bergeijk, nog wel binnen de bebouwde kom. De Sparrendreef ontsluit op de Eerselsedijk. Intensiteiten van de Sparrendreef zijn niet bekend. Er zijn in de afgelopen jaren geen tellingen uitgevoerd en bovendien is de Sparrendreef niet opgenomen in het verkeersmodel. Aangenomen mag worden door de ligging in het netwerk dat de Sparrendreef met name wordt gebruikt door lokaal verkeer en dient voor de ontsluiting van het omliggende gebied. Sluipverkeer zal in beperkte mate aanwezig zijn. De intensiteiten kunnen worden ingeschat op maximaal 300 motorvoertuigen per etmaal



Ligging Sparrendreef en uitbreidingslocatie

Verkeersgeneratiecijfers CROW

Om een inschatting van de verkeersgeneratie te maken is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratiecijfers (publicatie 317) van het CROW. Het CROW is het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De kencijfers voor verkeersgeneratie zijn ontwikkeld als hulpmiddel bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Deze cijfers geven een indicatie van de te verwachten verkeersproductie per functie. De verkeersgeneratie van woningen is mede afhankelijk van de ligging van de locatie en de stedelijkheidsgraad van de gemeente. Voor de uitbreiding van het woonbos is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk
- Gebied: buitengebied
- Type woning; koop, vrijstaand

De verkeersgeneratie per woning ligt tussen 7,8 en 8,6 ritten per woning.

Verkeersgeneratie Sparrendreef

Op basis van de verkeersgeneratiecijfers van het CROW kan de verkeersproductie voor de uitbreiding als volgt worden vastgesteld:

Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Toename Verkeer
10	7,8	78
10	8,6	86

De te verwachten toename van verkeersintensiteiten op de Sparrendreef ligt tussen 78 en 86 motorvoertuigen per etmaal. Uitgaande van de vuistregel dat 10% van het verkeer in de spits rijdt zou dit voor het drukste uur 8-9 auto's extra betekenen.

Conclusie

De huidige intensiteit op de Sparrendreef ligt rond de 300 mvt/etmaal. De uitbreiding van het woonbos met 10 kavels zorgt voor een toename van maximaal 86 bewegingen waarmee de intensiteit rond de 400 mvt/etmaal uitkomt. Hoewel procentueel dit een grote toename is, blijven intensiteiten op de Sparrendreef laag. Ter vergelijking; voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km zones) worden intensiteiten van 3.000 tot 4.000 mvt/etmaal geaccepteerd.

De intensiteiten op de Sparrendreef blijft ook na de uitbreiding met de woningen laag. De uitbreiding en de daarbij horende verkeersgeneratie hebben dus nauwelijks invloed op doorstroming, verkeersveiligheid of leefbaarheid.

Bijlage 3

Woningbouwcapaciteitsmonitor (versie 1 januari 2013)

Matrix Bergeijk 1-1-2013 1 van 2 27-9-2013 11:44

VERZICHT WONINGBOUWCAPACITEIT PER GEMEENTE																				DEEL 2 Bergeijk 1 jan. 2013										DEEL 2A NIEUWBOUW IN PLANNEN PLANNING KOMENDE 5 JAREN										DEEL 2B PLANNING 5-10 JAAR EN VERDER																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Kern																				prioritair pilot / RvR / extramuralisatie bijzondere categorieën	Projectnaam	controleveld	totale woningbouw- capaciteit per 1 jan. 2013	Capaciteit te realiseren binnen 5 jaar																									Capaciteit te realiseren binnen 5-10 jaar										Capaciteit na 10 jaar totale woningbouw- capaciteit 2023 e.v.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
															koop									huur															totale woningbouw- capaciteit 2018 t/m 2022					waarvan																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
															goedkoop		nultreden		middelduur					nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop		nultreden		middelduur		nultreden		duur		nultreden		goedkoop			