



# **BER**geijk**LEEF**

*Bourgondisch, bruisend en groen*

**INFORMATIEAVOND ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

## **MEERENDREEF**

**WOENSDAG 4 OKTOBER 2023**

# WELKOM

## Opening

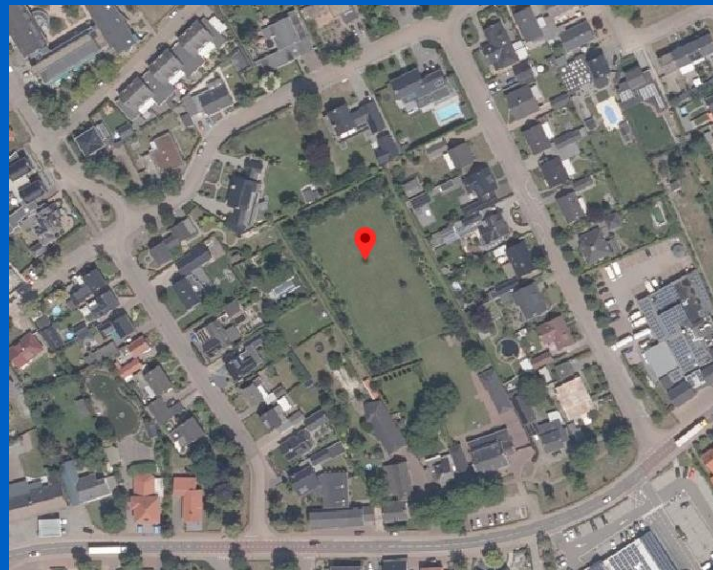
wethouder Kuijken

Toelichting bestemmingsplan,

door Karin Steijvers,  
gemeente Bergeijk

Toelichting ontwikkeling,

namens initiatiefnemer door  
architect Roland Vereijken



# WELKOM



## Doel

- Informeren over ontwerpbestemmingsplan en de procedure
- Terugkoppeling inspraakreacties

## Ontwerpplan ter inzage

- Van 28 september t/m 8 november.
- Mogelijkheid voor schriftelijke zienswijze
- Mondeling zienswijze? Op afspraak: Karin Steijvers / [k.steijvers@bergeijk.nl](mailto:k.steijvers@bergeijk.nl)  
tel: 088-497 0243

# WELKOM



## Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan “Meerendreef tussen 2 en 4, Luyksgestel”

1. Regels, verbeelding en toelichting bestemmingsplan  
‘Meerendreef’
2. Beantwoording inspraakreacties
3. Planning en procedure bestemmingsplan
4. Vragen?

# HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan, wat en hoe?

**Het bestemmingsplan regelt:**

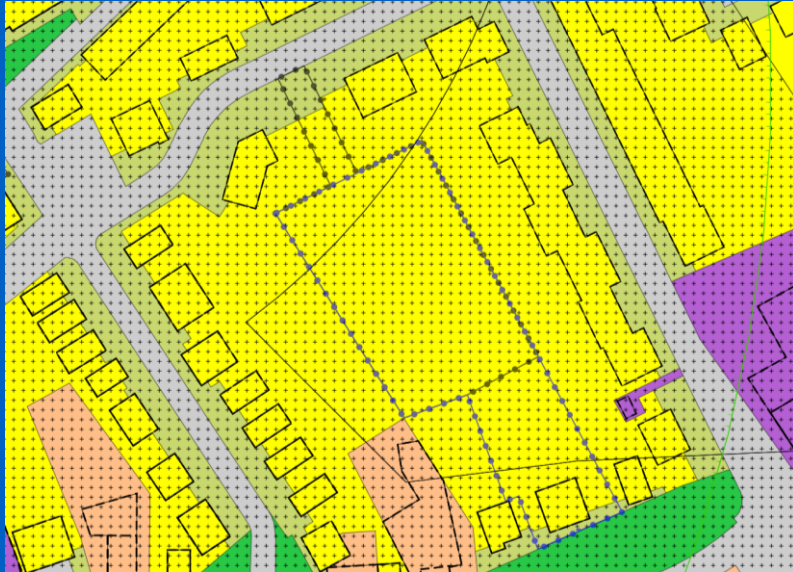
- het toegestane **gebruik** van bouwwerken en gronden
- het toegestane **bouwen** van bouwwerken

**Het bestemmingsplan bestaat uit:**

- een toelichting
- regels
- een plankaart (verbeelding)

# HET BESTEMMINGSPLAN

## Bestemmingsplan nu: “Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012”

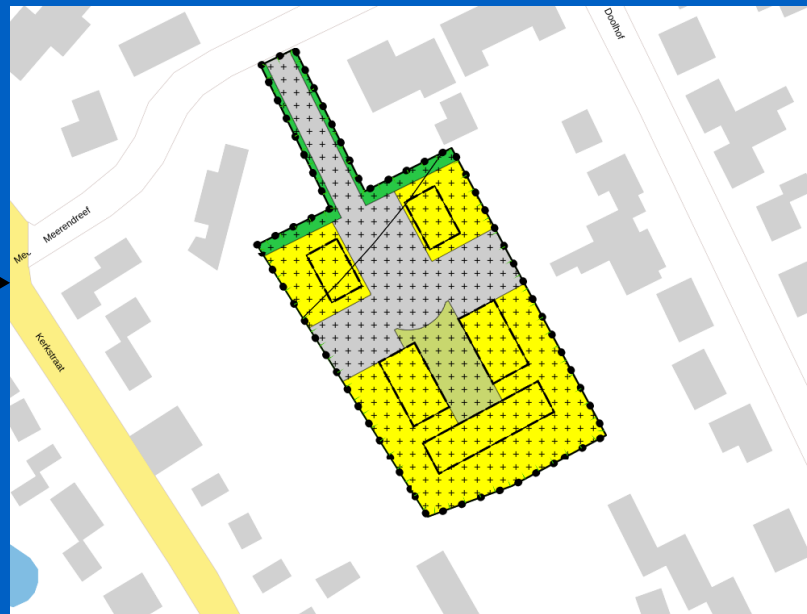


### Bestemmingen:

- Wonen
- Tuin
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie
- Vrijwaringszone - molenbiotoop

# HET BESTEMMINGSPLAN

## Van stedenbouwkundig plan naar ontwerpbestemmingsplan



# HET BESTEMMINGSPLAN



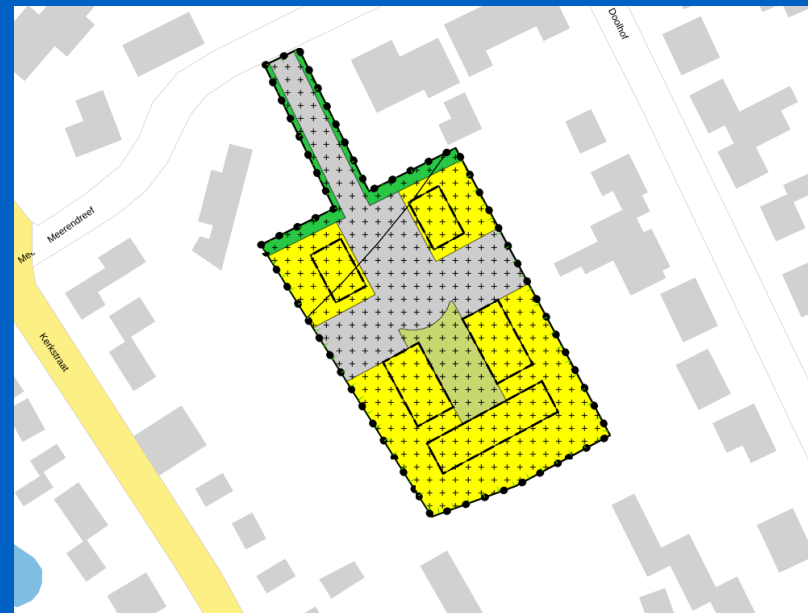
Gemeente Bergeijk

## Toelichting:

- Beschrijving initiatief / Gebiedsonderzoeken

## Regels:

- 20 nieuwe woningen, waarvan:
  - 6 sociale huur
  - 6 sociale huur of starterskoop
  - 8 senioren koop en huur
- Ontsluitingsweg
- Voldoende parkeerplaatsen





# NOTA VAN INSPRAAK

## Belangrijkste aandachtspunten inspraakreacties:

Omgevingsdialoog niet goed doorlopen:

- verantwoordelijkheid initiatiefnemer
- gebrekkige terugkoppeling initiatiefnemer
- reacties uit de dialoog komen terug in de inspraak
- dialoog hoeft niet te leiden tot overeenstemming, wel tot inzicht in belangen en eventueel aanpassingen in het plan.

# NOTA VAN INSPRAAK

## Belangrijkste aandachtspunten inspraakreacties:

Het plan is te groot, past niet in de omgeving en is in strijd met de omgevingsvisie, o.a. mbt het behoud van groen:

- vanuit omgevingsvisie en volkshuisvestingsbeleid is er behoefte aan kleine woningen
- daarom bevat het plan beneden-bovenwoningen waarvan de bouwmassa gelijk is aan eengezinswoningen
- gemeente maakt een afweging tussen behoefte aan woningen en behoud groen
- het perceel heeft geen openbare groenfunctie maar heeft een woonbestemming
- gemeente gaat uit van zuinig ruimtegebruik en het beginsel van inbreiding gaat voor uitbreiding (wettelijk verplicht: Ladder Duurzame Verstedelijking)

# NOTA VAN INSPRAAK

## Belangrijkste aandachtspunten inspraakreacties:

De ontsluiting naar de Meerendreef is verkeersonveilig en leidt tot aantast van woongenot

- De verkeersveiligheid is nader onderzocht, hieruit blijkt dat er geen sprake is van een onveilige verkeerssituatie.
- De huidige verkeersintensiteit is ongeveer 200-400 mvt/etmaal, met het plan worden 130-150 extra verkeersbewegingen per etmaal toegevoegd. Volgens de CROW normen zal de leefbaarheid bij deze weg pas in gevaar komen bij 5000 voertuigen per etmaal.
- Het onderzoek adviseert om de kruising een uitritconstructie te geven, waardoor het verkeer vanuit het plangebied voorrang moet verlenen aan het verkeer op de Meerendreef.
- De Meerendreef zal geen eenrichtingsweg worden.

# NOTA VAN INSPRAAK

## Belangrijkste aandachtspunten inspraakreacties:

De plannen leiden tot aantasting van het woongenot (aantasting privacy, inkijk, geluid, achterpaden)

- De goothoogte is lager aan de achterzijde, namelijk 4 meter.
- Achtertuinten grenzen aan achtertuinten, soms met een pad ertussen. Dit is een normale situatie in Nederland.
- De feitelijke vormgeving van de woningen (zoals plaatsing van ramen, bijgebouwen en erfafscheiding) wordt bepaald door de ontwikkelaar. Veel vormgevingszaken kunnen niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd omdat deze vergunningsvrij zijn. De ontwikkelaar zal wel in overleg gaan met individuele omwonenden. Dat geldt ook voor de sauna (bedrijf aan huis)

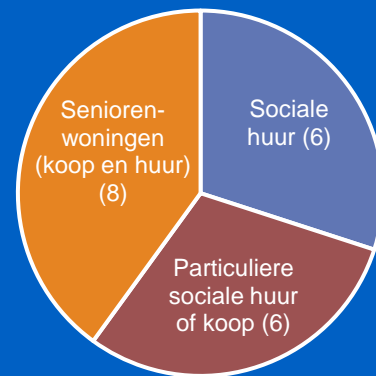


# NOTA VAN INSPRAAK

## Belangrijkste aandachtspunten inspraakreacties:

### Er worden teveel sociale huurwoningen gebouwd

- Gemeentelijk beleid bepaalt dat minimaal 30% van een woningbouwontwikkeling sociale huur dient te zijn. Dit mag ook meer zijn.
- Het vorige plan (voorontwerp bestemmingplan) ging uit van 12 sociale huurwoningen (60%).
- Het nieuwe plan bevat in ieder geval 6 sociale huurwoningen die door de woningbouwcorporatie verhuurd zullen worden. De andere 6 woningen mogen in nader overleg ofwel verhuurd ofwel verkocht worden. Voor deze woningen geldt een maximale huur- danwel verkoopprijs, waardoor sprake is van (particuliere) sociale huur of starterskoop.



# NOTA VAN INSPRAAK

## Belangrijkste aandachtspunten inspraakreacties:

Het stikstofonderzoek en de natuurtoets zijn niet juist uitgevoerd.

- Het stikstofonderzoek is aangevuld en toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De conclusie blijft gelijk, het plan heeft geen nadelige effecten op Natura-2000 gebieden.
- De omwonenden hebben laten weten dat er door hen boommarters en vleermuizen in de buurt zijn gezien. Dit is gedeeld met de bioloog die het onderzoek heeft uitgevoerd, hij ziet geen reden om nader onderzoek te doen omdat er geen mogelijke verblijfsplaatsen zijn gevonden. Voor deze ontwikkeling is de QuicksanFlora en Fauna voldoende.

# NOTA VAN INSPRAAK

## Belangrijkste aandachtspunten inspraakreacties:

Omwonenden krijgen te maken met planschade;

- Planschade is wettelijk geregeld
- Planschade dient aangevraagd te worden bij de gemeente binnen 5 jaar na onherroepelijk worden bestemmingsplan
- Groot maatschappelijk risico: planschade wordt niet volledig vergoed. De wet bepaalt dat een schade van minimaal 2% van de waarde van het onroerend goed voor eigen rekening dient te komen.

# PROCEDURE

## Inzien:

- digitaal via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of [www.bergeijk.nl/](http://www.bergeijk.nl/)
- op gemeentehuis op afspraak Karin Steijvers / [k.steijvers@bergeijk.nl](mailto:k.steijvers@bergeijk.nl), tel: 088-497 0243

## Hoe kunt u een zienswijze indienen?

- Schriftelijk
- Mondeling: Karin Steijvers



# PROCEDURE

- **Ontwerpbestemmingsplan**
  - Inzageperiode t/m 8 november 2023
  - Verwerken zienswijzen
  - Opstellen bestemmingsplan en inrichtingsplan
- **Vaststellen bestemmingsplan**
  - Besluitvorming door raad (februari/maart 2024)

# PROCEDURE

- **Vastgesteld bestemmingsplan**
  - Terinzagelegging bestemmingsplan (6 weken)
  - Mogelijkheid tot indienen beroep bij Raad van State (indien u een zienswijze heeft ingediend en indien u belanghebbende bent)
  - Bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn
  - Inwerkingtreding kan worden geschorst door het indienen van een 'voorlopige voorziening' (alleen bij spoedeisendheid)

## **Informatie avond ontwikkeling woningbouw Meerendreef**

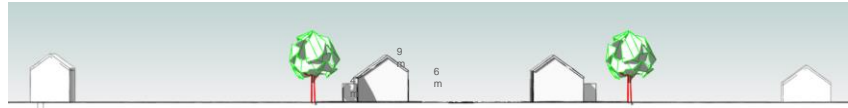
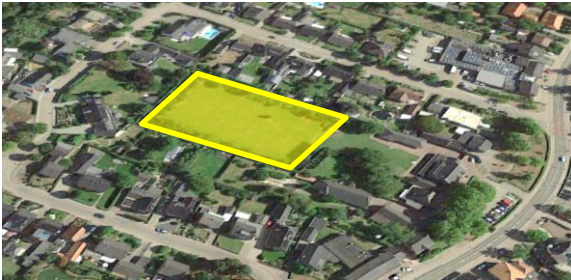
4 oktober 2023

A: 4 seniorenwoningen koop

B: 6 seniorenwoningen huur/koop

B: 6 starterswoningen huur/koop

C: 4 seniorenwoningen huur



initiatief Ard en Luc van de Huijgevoort  
 proces Carlo van Dorngelien  
 ontwerp Roland Vereijken



Zicht vanaf tuinen toegangsweg



Zicht vanaf 'rondje'

## KOOPWONINGEN TYPE A



Zicht vanaf tuinen Doolhof



Zicht vanaf tuinen Doolhof

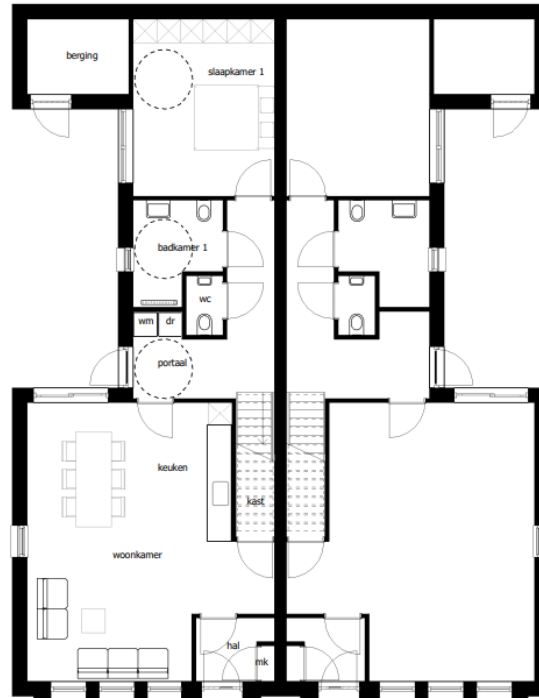


Zicht vanaf tuinen Meerendreef



Zicht vanaf tuinen Meerendreef

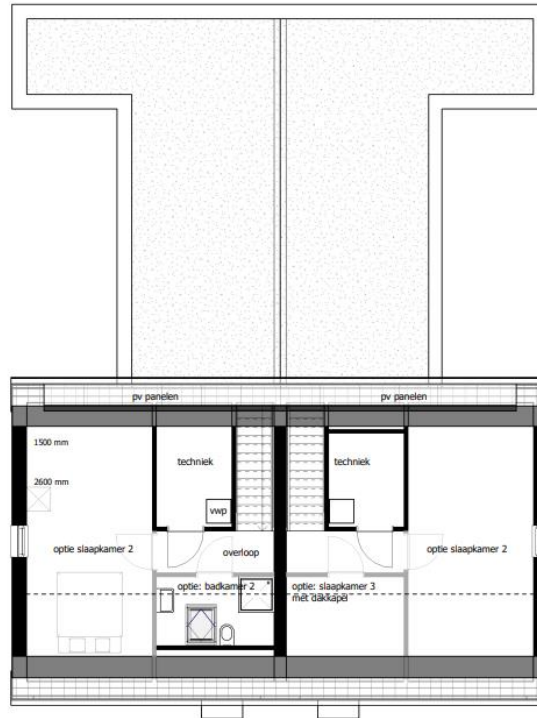
## KOOPWONINGEN TYPE A (4x)



BEGANE GROND



## KOOPWONINGEN TYPE A



### VERDIEPING

**HUUR/KOOPWONINGEN TYPE  
B**



Zicht vanaf erf

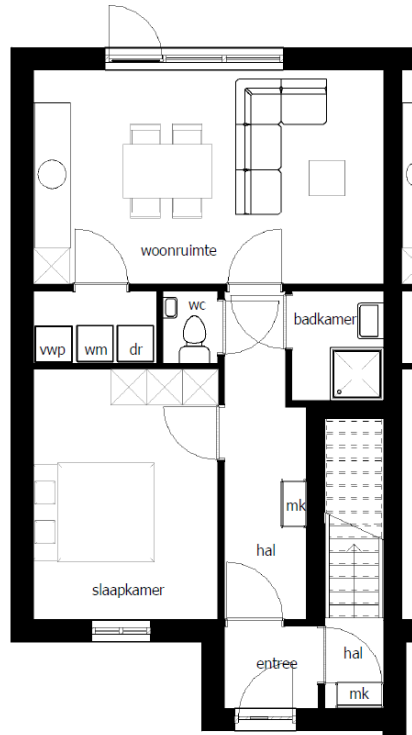


Zicht vanaf 'rondje'



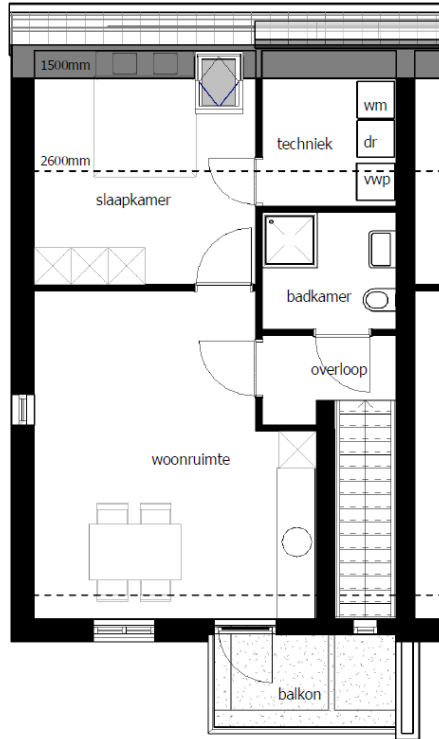
**Zicht vanaf tuinen Kerkstraat**

## HUUR/KOOPWONINGEN TYPE B



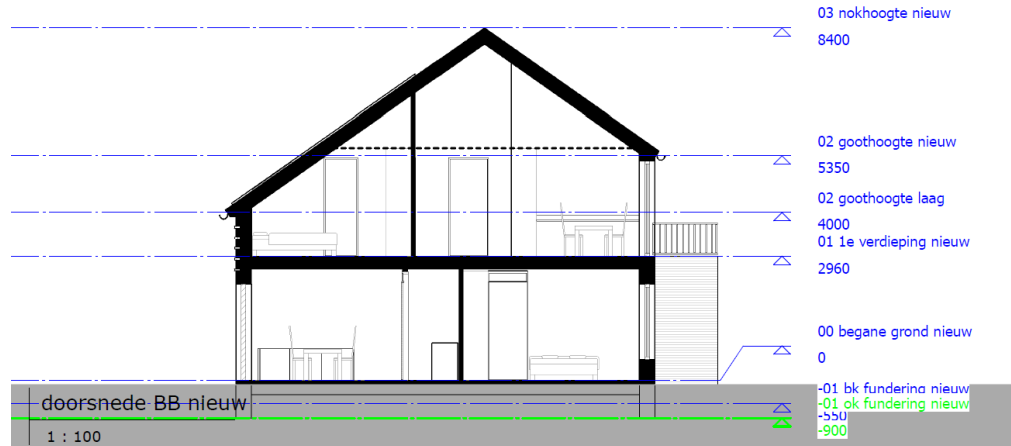
BEGANE GROND (6x)

## HUUR/KOOPWONINGEN TYPE



VERDIEPING (6x)

## HUUR/KOOPWONINGEN TYPE B



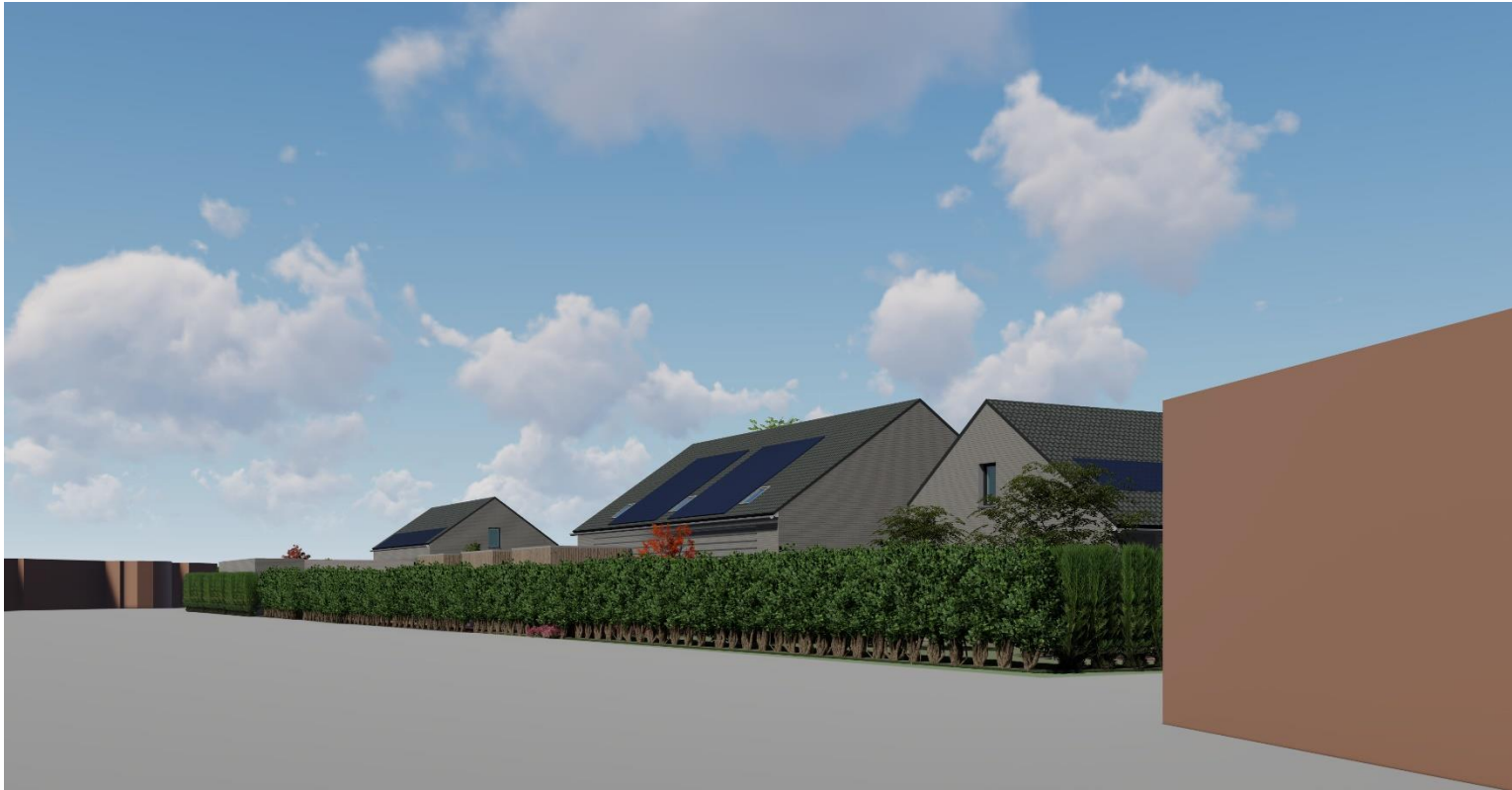
### DOORSNEDE



Zicht vanaf erf

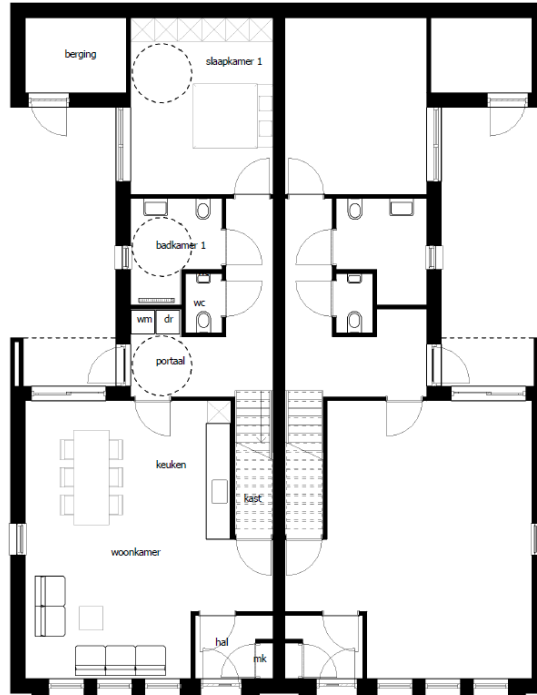






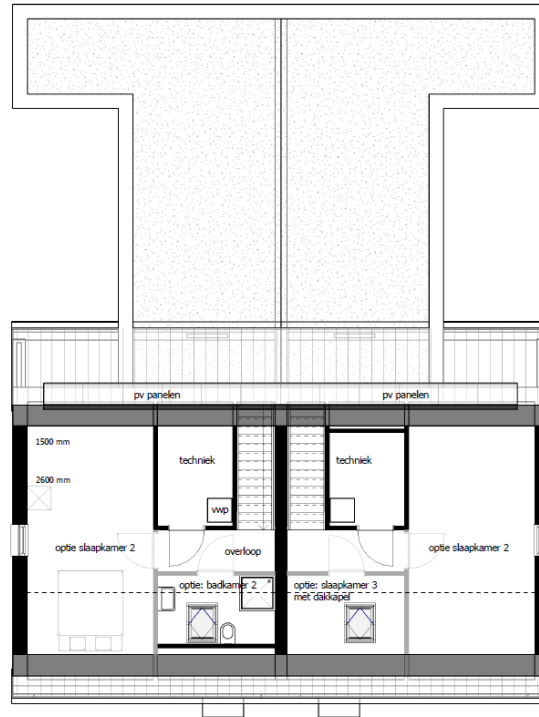
Zicht vanaf tuinen Dorpstraat

## HUURWONINGEN TYPE C (4x)



BEGANE GROND

## HUURWONINGEN TYPE C



### VERDIEPING

## PLANNING PROGNOSE

Bestemmingsplan in procedure	eind 2023
Omgevingsvergunning	2024
Start verkoop	Q2/Q3 2024
Start bouw	Q3/Q4 2024
Oplevering	Q3/Q4 2025

[www.nieuwbowluyksgestel.nl](http://www.nieuwbowluyksgestel.nl)



Zicht vanaf noord-west

# VRAGEN?

## Inhoudelijke vragen? Maak een afspraak!

- Wij geven graag in een gesprek tekst en uitleg.
- Mogelijkheid tot geven van een mondelinge zienswijze: via Karin Steijvers / [k.steijvers@bergeijk.nl](mailto:k.steijvers@bergeijk.nl), tel: 088-497 0243

## Vragen naar aanleiding van de presentatie?