NOTA VAN ZIENSWIJZEN

‘Ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel’

Son en Breugel
Vastgesteld: 05 maart 2026

Zaaknr. 1551126
Docnr. 2891563

INHOUD pagina

1. Inleiding 5

2. Opbouw van de nota van zienswijzen 9
2.1 Disclaimer / Verantwoording 9
2.2 Algemene beantwoording veelvoorkomende thema's 9
2.3 Beantwoording per inspreker 10
2.4 Aanpassingen ontwerp wijziging omgevingsplan 10

3. Zienswijzen per thema 11
3.1 Vestiging Wvg – Voorkeursrecht 11
3.2 Waarom een visie voor het gebied en de 'ontwerp wijzing omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel'? 11
3.3 Communicatie / participatie 14
3.4 De Awb en Algemene beginselen van behoorlijk bestuur 15
3.5 Omgevingswet 17
3.6 Verdrag inzake de rechten van het kind 19
3.7 Kapitaalvernietiging 19
3.8 Woningbouwopgave; hoeveel en waar? 20
3.9 Woningbouw; differentiatie / betaalbaarheid 21
3.10 Sociaal plan / terugkeerrecht / tijdelijke woonruimte 23
3.11 ETFAL; evenwichtige toedeling van functies aan locaties 24
3.12 Sociale structuur 24
3.13 Ladder voor duurzame verstedelijking 25
3.14 Weging van het waterbelang 25
3.15 Natuurtoets / groen / natuur / biodiversiteit 26
3.16 Berekening stikstofdepositie 27
3.17 Bouwhoogte / hinder / waardewijziging 27
3.18 Mobiliteit / STOMP / parkeren 28
3.19 Duurzaamheid / circulariteit 30
3.20 Toetsingskaders 30
3.21 Bouwperiode / overlast 31
3.22 M.e.r. 31
3.23 Financiering 31

4. Zienswijzen per inspreker 32

5. Samenvatting zienswijzen 99

6. Ambtshalve aanpassingen 100

1. Inleiding

In de periode 10 oktober 2025 tot en met 20 november 2025 heeft de “ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel” voor eenieder ter inzage gelegen.

Voor het vervolg zal in plaats van de “ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel“ gesproken worden over de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’.

In de genoemde periode zijn 130 zienswijzen op de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel’ ingediend en ontvangen.
Het gaat hierbij om:

- 1 zienswijze waarbij het adres van de indiener onbekend is;
- 67 reacties van bewoners woonachtig in het gebied Breeakker -noordelijk deel-.
  Zij zijn belanghebbende en daarom zijn de zienswijzen opgenomen in de nota van zienswijzen en van een antwoord voorzien;
  - het betreft reacties van 49 verschillende huisadressen van bewoners in het gebied Breeakker -noordelijk deel-;
- 24 reacties van bewoners die direct aan de rand van het gebied Breeakker -noordelijk deel- wonen.
  Zij zijn belanghebbende en daarom zijn de zienswijzen opgenomen in de nota van zienswijzen en van een antwoord voorzien;
  - het betreft reacties van 17 verschillende huisadressen van bewoners die direct aan de rand van het gebied Breeakker -noordelijk deel- wonen.
- 31 reacties van bewoners die elders in Son en Breugel wonen.
  Zij zijn geen belanghebbende, omdat ze buiten het gebied Breeakker -noordelijk deel- wonen. De ingebrachte zienswijzen zijn wel opgenomen in de nota van zienswijzen, maar de zienswijzen zijn niet-ontvankelijk;
- 7 reacties van bewoners die buiten Son en Breugel wonen. Zij zijn geen belanghebbende, omdat ze buiten het gebied Breeakker -noordelijk deel- wonen. De ingebrachte zienswijzen zijn wel opgenomen in de nota van zienswijzen, maar de zienswijzen zijn niet-ontvankelijk.

Alle 130 zienswijzen zijn in deze nota van zienswijzen opgenomen. De tijdig ingediende zienswijzen zijn in behandeling genomen en van een inhoudelijke reactie voorzien.

Van de in totaal 130 zienswijzen gaat het in 9 gevallen om pro-forma ingediende zienswijzen. Zienswijzen konden uiterlijk op 20 november 2025 worden ingediend.
De behandeling van de aanvullingen op de pro-forma ingediende zienswijze die na 20 november 2025 zijn ontvangen, is buiten beschouwing gelaten. Er is geen inhoudelijke reactie gegeven.

Het betreft zienswijzen van:

1. inspreker 1: [redacted]
2. inspreker 2: [redacted]
3. inspreker 3: [redacted]
4. inspreker 4: [redacted]
5. inspreker 5: [redacted]
6. inspreker 6: [redacted]
7. inspreker 7: [redacted]
8. inspreker 8: [redacted]
9. inspreker 9: [redacted]
10. inspreker 10: [redacted]
11. inspreker 11: [redacted]
12. inspreker 12: [redacted]

13. inspreker 13: [redacted]
14. inspreker 14: [redacted]
15. inspreker 15: [redacted]
16. inspreker 16: [redacted]
17. inspreker 17: [redacted]
18. inspreker 18: [redacted]
19. inspreker 19: [redacted]
20. inspreker 20: [redacted]
21. inspreker 21: [redacted]
22. inspreker 22: [redacted]
23. inspreker 23: [redacted]
24. inspreker 24: [redacted]
25. inspreker 25: [redacted]
26. inspreker 26: [redacted]
27. inspreker 27: [redacted]
28. inspreker 28: [redacted]
29. inspreker 29: [redacted]
30. inspreker 30: [redacted]
31. inspreker 31: [redacted]
32. inspreker 32: [redacted]
33. inspreker 33: [redacted]
34. inspreker 34: [redacted]
35. inspreker 35: [redacted]
36. inspreker 36: [redacted]
37. inspreker 37: [redacted]
38. inspreker 38: [redacted]
39. inspreker 39: [redacted]
40. inspreker 40: [redacted]
41. inspreker 41: [redacted]
42. inspreker 42: [redacted]
43. inspreker 43: [redacted]
44. inspreker 44: [redacted]
45. inspreker 45: [redacted]
46. inspreker 46: [redacted]
47. inspreker 47: [redacted]
48. inspreker 48: [redacted]
49. inspreker 49: [redacted]
50. inspreker 50: [redacted]
51. inspreker 51: [redacted]
52. inspreker 52: [redacted]
53. inspreker 53: [redacted]
54. inspreker 54: [redacted]
55. inspreker 55: [redacted]
56. inspreker 56: [redacted]
57. inspreker 57: [redacted]
58. inspreker 58: [redacted]
59. inspreker 59: [redacted]
60. inspreker 60: [redacted]
61. inspreker 61: [redacted]
62. inspreker 62: [redacted]
63. inspreker 63: [redacted]
64. inspreker 64: [redacted]

65. inspreker 65: [redacted] te [redacted];
66. inspreker 66: [redacted] te [redacted];
67. inspreker 67: [redacted] te [redacted];
68. inspreker 68: [redacted] te [redacted];
69. inspreker 69: [redacted] te [redacted];
70. inspreker 70: [redacted] te [redacted];
71. inspreker 71: [redacted] te [redacted];
72. inspreker 72: [redacted] te [redacted];
73. inspreker 73: [redacted] te [redacted];
74. inspreker 74: [redacted] te [redacted];
75. inspreker 75: [redacted] te [redacted];
76. inspreker 76: [redacted] te [redacted];
77. inspreker 77: [redacted] te [redacted];
78. inspreker 78: [redacted] te [redacted];
79. inspreker 79: [redacted] te [redacted];
80. inspreker 80: [redacted] te [redacted];
81. inspreker 81: [redacted] te [redacted];
82. inspreker 82: [redacted] te [redacted];
83. inspreker 83: [redacted] te [redacted];
84. inspreker 84: [redacted] te [redacted];
85. inspreker 85: [redacted] te [redacted];
86. inspreker 86: [redacted] te [redacted];
87. inspreker 87: [redacted] te [redacted];
88. inspreker 88: [redacted] te [redacted];
89. inspreker 89: [redacted] te [redacted];
90. inspreker 90: [redacted] te [redacted];
91. inspreker 91: [redacted] te [redacted];
92. inspreker 92: [redacted] te [redacted];
93. inspreker 93: [redacted] te [redacted];
94. inspreker 94: [redacted] te [redacted];
95. inspreker 95: [redacted] te [redacted];
96. inspreker 96: [redacted] te [redacted];
97. inspreker 97: [redacted] te [redacted];
98. inspreker 98: [redacted] te [redacted];
99. inspreker 99: [redacted] te [redacted];
100. inspreker 100: [redacted] te [redacted];
101. inspreker 101: [redacted] te [redacted];
102. inspreker 102: [redacted] te [redacted];
103. inspreker 103: [redacted] te [redacted];
104. inspreker 104: [redacted] te [redacted];
105. inspreker 105: [redacted] te [redacted];
106. inspreker 106: [redacted] te [redacted];
107. inspreker 107: [redacted] te [redacted];
108. inspreker 108: [redacted] te [redacted];
109. inspreker 109: [redacted] te [redacted];
110. inspreker 110: [redacted] te [redacted];
111. inspreker 111: [redacted] te [redacted];
112. inspreker 112: [redacted] te [redacted];
113. inspreker 113: [redacted] te [redacted];

114. inspreker 114: [redacted];
115. inspreker 115: [redacted];
116. inspreker 116: [redacted];
117. inspreker 117: [redacted];
118. inspreker 118: [redacted];
119. inspreker 119: [redacted];
120. inspreker 120: [redacted];
121. inspreker 121: [redacted];
122. inspreker 122: [redacted];
123. inspreker 123: , geen adresgegevens;
124. inspreker 124: [redacted];
125. inspreker 125: [redacted];
126. inspreker 126: [redacted];
127. inspreker 127: [redacted];
128. inspreker 128: [redacted];
129. inspreker 129: [redacted];
130. inspreker 130: [redacted]

2. Opbouw van de nota van zienswijzen

2.1 Disclaimer / Verantwoording

De mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is gegeven op de procedure ‘ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel‘ (hierna: ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘).

Veel zienswijzen gaan in op onderdelen die geen betrekking hebben op de inhoud van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘.
In de beantwoording in de nota van zienswijzen ziet u dit ook terug. Er is dan geen uitgebreidere beantwoording (in de vorm van een ‘reactie’) opgenomen omdat de zienswijzen geen betrekking hebben op de inhoud van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘.

Hoofdstuk 4 van de nota van zienswijzen bevat per inspreker een samenvatting van de tijdig ingediende zienswijzen. De zienswijzen zijn, vanwege de uitvoerigheid van de zienswijzen, naar de kernpunten teruggebracht. Daarbij is getracht om de kern van de zienswijzen tot zijn recht te laten komen.
Nuanceringen, voorbeelden, details, uitgebreide onderbouwingen als grondslag voor de zienswijze zijn niet overgenomen in de nota van zienswijzen.
De leden van de gemeenteraad hebben de beschikking over de complete zienswijzen. Zij beschikken over alle teksten en ingediende stukken.

Zienswijzen en aanvullingen op de ingediende pro-forma zienswijzen, die na 20 november 2025 zijn ontvangen, zijn buiten beschouwing gelaten.

Het gaat hier om de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘. Dit document bestaat uit een motivering, kaart, planregels en 5 bijlagen (onderzoeken). De stukken zijn van dusdanige aard en omvang dat er bij de start van de zienswijzenperiode geen aanleiding is gezien om de voorgeschreven termijn voor een periode van zienswijzen van 6 weken uit te breiden. De termijn van 6 weken is van dermate omvang dat hierbinnen reacties op de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ redelijkerwijs ingediend konden worden.

Er wordt geen reactie gegeven op zienswijzen die betrekking hebben op persoonlijke uitspraken, beloftes die gedaan zouden zijn, vermeende toezeggingen, persoonlijke bevindingen, oordelen over de werkwijze van werkteams, (externe) organisatie enzovoorts.
Dergelijke zienswijzen hebben geen betrekking op de inhoud van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘.

2.2 Algemene beantwoording van veelvoorkomende thema’s

Een aantal thema’s komt in meerdere zienswijzen terug.
Veel van de thema’s c.q. zienswijzen gaan in op de sloop van de woningen/wijk en pleiten voor het behoud van de wijk en het ongemoeid laten van de wijk. Dit zijn zienswijzen die niet gericht zijn op de inhoud van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘.
Er is toch voor gekozen, ondanks het gegeven dat er geen directe relatie ligt met de ter inzage gelegde ontwerp stukken, om op veel thema’s een uitgebreider antwoord te geven.
Dit biedt de kans zaken te verduidelijken en uit te leggen waarom gekozen is voor dit proces.

Voor de beantwoording is de keuze gemaakt om zienswijzen, die betrekking hebben op eenzelfde thema dan wel thema’s die zodanig samenhangen dat deze thema’s gebundeld konden worden, samen te voegen en van één (algemene) reactie te voorzien. De thema’s en de beantwoording hiervan zijn terug te vinden in hoofdstuk 3.

U moet er rekening mee houden, dat niet elke detaillering die is gebruikt bij de formulering en onderbouwing van een zienswijze, terug te vinden is in de beantwoording.

Voor de volgende, meerdere malen terugkerende thema's, is voor een algemene beantwoording gekozen:
1. Vestiging Wvg - Voorkeursrecht
2. Waarom een visie voor het gebied en de 'ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker - noordelijk deel-'?
3. Communicatie / participatie
4. De Awb en Algemene beginselen van behoorlijk bestuur
5. Omgevingswet
6. Verdrag inzake de rechten van het kind
7. Kapitaalvernietiging
8. De woningbouwopgave; hoeveel en waar?
9. Woningbouw; differentiatie / betaalbaarheid
10. Sociaal plan / terugkeerrecht / tijdelijke woonruimte
11. ETFAL; evenwichtige toedeling van functies aan locaties
12. Sociale structuur
13. Ladder voor duurzame verstedelijking
14. Weging van het waterbelang
15. Natuurtoets / groen / natuur / biodiversiteit
16. Berekening stikstofdepositie
17. Bouwhoogte / hinder / waardewijziging
18. Mobiliteit / STOMP / parkeren
19. Duurzaamheid / circulariteit
20. Toetsingskaders
21. Bouwperiode / overlast
22. M.e.r.
23. Financiering.

2.3 Beantwoording per inspreker
Bij elke inspreker is bij de beantwoording van de ingebrachte zienswijze zo veel als mogelijk gewerkt met een verwijzing naar het betreffende thema in hoofdstuk 3. Details zijn daarbij buiten beschouwing gelaten.
Een aantal keer is er voor een goed begrip en juiste context van de reactie, verwezen naar meerdere thema's uit hoofdstuk 3. Deze thema's vormen dan tezamen de reactie.

Waar een zienswijze om een (aanvullende) aparte reactie vraagt, is een afzonderlijke reactie gegeven.
Iedere inspreker staat het vrij om alle reacties als reactie op de zienswijze te zien.

2.4 Aanpassingen ontwerp wijziging omgevingsplan
In hoofdstuk 5 van de nota van zienswijzen wordt ingegaan op de gewenste aanpassingen van de 'ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel'.
Dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en/of de aanpassingen die ambtshalve noodzakelijk geacht worden.

3. Zienswijzen per thema

3.1 Vestiging Wvg – Voorkeursrecht

De procedure tot vestiging van de Wvg (inmiddels in het kader van de Omgevingswet genoemd ‘voorkeursrecht’) is doorlopen volgens de wettelijke procedures en is afgerond.
Zienswijzen die ingaan op dit proces of de grondslag voor de vestiging van dit voorkeursrecht zijn niet meer aan de orde. Inhoudelijk wordt daar verder niet op ingegaan.

3.2 Waarom een visie voor het gebied en de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘?

Begin 2024 is de gemeente gestart met het onderzoek naar de kansen en mogelijkheden die het gebied Breeakker -noordelijk deel- zou kunnen bieden om invulling te geven aan de ambities en opgaven waar de gemeente voor staat.

Met een dergelijk onderzoek wil de gemeente invulling geven aan de algemene zorgplicht die de gemeente heeft op gebieden als onder meer wonen, klimaatadaptatie en groene- en waterambities.
Wij hebben daarbij oog en zorg voor de bewoners in het gebied. Als er sprake gaat zijn van ontwikkelingen in het gebied (wijziging eigendomspositie, wijziging opzet en inrichting gebied) dan heeft de gemeente hierin een rol (zie hoofdstuk 3.10).
Zienswijzen die aangeven dat de gemeente geen oog zou hebben voor de bewoners delen wij niet.

Zienswijzen die ingaan op het gegeven dat de gemeente al bij de vestiging van de Wvg, dan wel bij het verdere proces, zou beschikken over een (uitgewerkt) plan, zijn onjuist. Het onderzoek naar kansen en mogelijkheden is pas begin 2024 gestart.

Zienswijzen die aangeven dat de mogelijke ontwikkeling c.q. sloop een aantasting vormt van de cultuurhistorische dan wel monumentale waarde van de wijk (er zou sprake zijn van cultureel erfgoed), zijn niet correct. De wijk heeft op geen enkele cultuurhistorische kaart (gemeentelijk, provinciaal of bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) een waarde waarbij de cultuurhistorische waarde een mogelijke ontwikkeling in de weg zou staan.

Het gaat om onderzoek naar een mogelijke invulling, waarbij geanticipeerd wordt op de toekomst. Met het onderzoek ontstaat inzicht over hoe aan huidige en nieuwe maatschappelijke vraagstukken, zoals de vraag naar meer woningen en andere woonvormen, hittestress, klimaat en aandacht voor waterberging invulling gegeven kan worden. Daarmee kan een wijk ontstaan die toekomstbestendig, leefbaar en klimaatadaptief is en waar er ruimte is voor iedereen, jong en oud.

In het onderzoek is gekeken naar de kansen en mogelijkheden voor een andere inrichting van de openbare ruimte (met een combinatie van water, groen/natuur, infrastructuur, beleving etc.) die tegemoet komt aan een meer gemeenschappelijk gebruik van deze openbare ruimte. Een openbare ruimte die ook mogelijkheden biedt en ten goede komt aan onder meer gewijzigde inzichten in wateropgaven, natuur / landschap en de woonomgeving. Een inrichting die rekening houdt met de maatschappelijke aandacht voor hittestress, klimaatadaptatie en dergelijke.

Ook is rekening gehouden met de grote vraag naar woningen. Daarnaast wordt er gekeken naar kansen en mogelijkheden voor andere woonvormen in de wijk, een grotere differentiatie naar woningtypes, de ontwikkeling naar andere vormen van samenwonen en samenleving.

In 2024 zijn de eerste stappen gezet. In de studie naar kansen en mogelijkheden voor dit gebied, zijn alle onderwerpen meegenomen. Deze fase van onderzoek heeft geleid tot de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’. Daarin is vastgesteld dat het gebied veel kansen en mogelijkheden heeft om in te spelen op maatschappelijke vraagstukken. Kansen en mogelijkheden die liggen op het terrein van een aangepaste inrichting van de openbare ruimte zoals groen, water, infrastructuur en situering van bebouwing. Met de groene kaders en een andere inrichting van de openbare ruimte, ontstaan andere mogelijkheden voor woningbouw.

Een visie die, met behoud van het aanwezige ‘groene raamwerk’ en de ‘ontwikkelvelden’, samengebracht in de ‘Raamwerkkaart’ (pagina 6 van de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’), kansen en mogelijkheden voor deze wijk in beeld brengt:
- voor de opgaven en de bijdrage die het gebied kan leveren op het terrein van wonen (gemeenschappelijk wonen, grotere woningdifferentiatie qua geschiktheid voor doelgroepen, vormgeving, woontypes en betaalbaarheid);
- het verstevigen en uitbreiden van het ‘groene raamwerk’;
- voor een aangepaste inrichting van het gebied en inrichting van de openbare ruimte, met opties voor een gewijzigde opzet van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur (water en wegen);
- de diversiteit in de wijk, sociale aspecten als samen wonen en leven, het naar elkaar blijven omkijken,
- een visie die kansen biedt aan klimaatadaptatie en andere ambities.

De ‘Raamwerkkaart’ is het uitgangspunt voor het maken van toekomstige keuzes en vormt de basis voor de vervolgstap naar een stedenbouwkundige visie.

> *De wijk Breeakker is bij de bouw in de jaren zestig in het bos geplaatst. Dit geeft de buurt het authentieke karakter van wonen in het bos. Deze sterke identiteit willen we inzetten en uitbreiden. De nog bestaande en nog originele bosnatuur, die zich nu veelal in de tuinen van de woningen bevindt, vormt de drager van het raamwerk. De bebouwingsclusters ontstaan op open plekken in het bos, ‘een laar‘, daar waar ook nu bebouwing staat. De clusters in de laren zijn georganiseerd rondom een moment waar men samen thuis komt. Ze kunnen verdicht worden door bestaande bebouwing te intensiveren, deels te slopen of geheel te slopen. Dit kan per laar verschillend zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige grote kavels verkleind worden waardoor er meer ruimte blijft voor groen/bos. Langzaam verkeer wordt dan door het groen georganiseerd. Parkeren niet meer laten plaats vinden op eigen grond, maar per laar te gaan organiseren. De buurt wordt autoluw, overtollige infra wordt verwijderd en weer opgeslokt door het bos. De centrale dreef wordt bij voorkeur auto vrij in de toekomst. En wordt een plek voor ontmoeten en spel en wellicht voorzieningen die het wonen ondersteunen. De Breeakker kan een veerkrachtige wijk worden door doelgroepen meer te gaan mixen dan nu het geval is. Verschil in leeftijden, grootte van huishouden en financiële draagkracht dragen bij aan veerkracht en biedt een waardevolle basis voor een leefbare woonomgeving. We raden aan om met verschillende typologieën te werken. Ook zal dit helpen bij de verdichtingsopgave. Denk aan woningen gericht op kleinere huishoudens, zowel grondgebonden en gestapeld.*

In 2025 is gestart met de uitwerking van de kaders van de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’. Tijdens de informatiebijeenkomsten zijn mogelijkheden voor een andere inrichting van het gebied toegelicht en besproken.

Voor de beeldvorming is onder andere gewerkt met een beeld van niets doen; alles blijft zoals het is. Dit impliceert echter direct dat er weinig gaat veranderen. De kansen die er liggen in het gebied, worden dan niet benut. Daarmee wordt niet ingespeeld op de ambities, maatschappelijke vraagstukken en kansen en mogelijkheden die het gebied heeft om hieraan invulling te geven.

Om die reden is als andere uiterste ook een beeld geschetst, waarbij alle bestaande woningen ruimte maken voor een geheel nieuwe opzet en inrichting van de wijk. Daarmee zou optimaal ingespeeld kunnen worden op de ambities, maatschappelijke vraagstukken en kansen en mogelijkheden die het gebied biedt hier invulling aan te geven.

Tegelijkertijd is vastgesteld dat er ook beelden geschetst kunnen worden, waarbij een deel van de bestaande woningvoorraad wordt behouden en in andere delen van de wijk wel ruimte gemaakt wordt voor een nieuwe opzet en inrichting van de wijk. Een combinatie van gedeeltelijk behoud van de bestaande woningen en een nieuwe invulling van de ontstane ruimte, kan prima inspelen op de ambities, maatschappelijke vraagstukken en kansen en mogelijkheden voor het gebied.

Er is geen keuze gemaakt. Uit de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ staat niet dat er sprake is van volledige sloop. De aanname in de zienswijzen, die aangeven dat er wel sprake is van 100% sloop, klopt daarmee niet.

Er is geen sprake van een definitief (ontwikkel)plan of stedenbouwkundig plan dat exact bepaalt / aangeeft hoe de wijk wordt ingevuld en hoe de wijk op termijn er exact gaat uitzien.
De ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ houdt rekening met een gewenste flexibiliteit. De ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’ geeft alleen vorm aan de ‘Raamwerkkaart’. Het is geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan op grond waarvan alles (locaties, aantallen en dergelijke) precies is ingetekend en is vastgelegd.
Dat wordt pas duidelijk als initiatiefnemers / (toekomstige) eigena(a)r(en) komen met concrete bouwinitiatieven.

De ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ biedt de ruimte aan initiatiefnemers / (toekomstige) eigena(a)r(en) om binnen de gestelde kaders (en planregels) van het gewijzigde ‘omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ te komen met ideeën en bouwinitiatieven.
Binnen de kaders van het gewijzigde ‘omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ kan de bestaande woningvoorraad gehandhaafd blijven. Diezelfde kaders bieden ook ruimte voor nieuwbouw. De nieuwbouw van woningen moet voldoen aan de regels die in het omgevingsplan zijn opgenomen. Zie hiervoor artikel 21.24 van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’.

De ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ biedt als invulling van de kansen en mogelijkheden ruimte aan maximaal 375 woningen. De exacte locatie van woningen is niet vastgelegd. Er is daarin niet aangegeven welk deel hiervan bestaande woningen zijn en het overige deel nieuwe woningen zijn. Pas op het moment dat er invulling gegeven wordt aan nieuwe ideeën voor het gebied, door de huidige eigenaren dan wel door nieuwe toekomstige eigenaren, is er sprake van concrete initiatieven.

De gemeente heeft er zelf voor gekozen om, met de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’ als basis, verder onderzoek te doen naar de kansen en mogelijkheden als verdere uitwerking van ‘de ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’. Deze nadere uitwerking is in 2025 opgepakt, maar niet afgerond. Er is dus nog geen ‘ontwikkelplan Breeakker -noordelijk deel-‘.
De studies zijn uitgevoerd om meer zicht te krijgen op de kansen en mogelijkheden van het gebied. Deze inzichten worden benut ter voorbereiding van gesprekken met onder meer Woonbedrijf over een mogelijke aankoop door de gemeente van het bezit van Woonbedrijf in dit gebied. Deze gesprekken / onderhandelingen zijn nog niet afgerond.
Op de inhoud van deze gesprekken wordt niet verder ingegaan.

Om de regiefunctie voor de gemeente met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen in het gebied te behouden, is het van belang dat het voorkeursrecht gevestigd blijft. Er zijn immers geen concrete bouwinitiatieven en er zijn geen andere afspraken vastgelegd met andere partijen, op grond waarvan de gemeente kan overwegen te besluiten dat het voorkeursrecht niet meer nodig is om invulling te kunnen geven aan de kansen en mogelijkheden voor het gebied.

Het voorkeursrecht loopt van rechtswege af op 19 april 2026. Een vereiste om het voorkeursrecht door te laten lopen, is de vaststelling van de ‘wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel‘.

3.3 Communicatie / participatie

Een aantal zienswijzen van insprekers gaat over de participatie en communicatie met betrekking tot het eerdere proces van de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’ en de studies van een verdere uitwerking. Dit valt (deels) buiten de strekking van de procedure. Een volledige reactie kan daarmee achterwege blijven. Hieronder staat in het kort meer over de informatievoorziening over de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ en wordt kort ingegaan op het participatieproces van de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’ en de verdere uitwerking.

Ontwerp wijziging omgevingsplan

De inwoners van Breeakker -noordelijk deel- zijn met een bewonersbrief geïnformeerd over de procedure ‘ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel’. De stukken zijn gepubliceerd op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en op het online platform www.toekomstbreeakkernoord.nl. Op deze laatstgenoemde site staat ook informatie over het vervolg van besluitvorming en de mogelijkheid tot het maken van bezwaar. Omdat de procedure zelf een wettelijk voorgeschreven procedure is, is voor dit traject geen participatieproces ingericht.

De ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ kan een lastig te lezen document zijn. Dit komt door de wettelijk voorgeschreven wijze van presentatie.
De gemeente moet voor de onderhavige procedure de stukken, in het kader van de Omgevingswet, publiceren in het Digitaal Stelsel Omgevingswet. De wijze van publiceren van de vereiste stukken, en de vorm waarin, moet gebeuren volgens de wettelijke voorschriften van de Omgevingswet en het Digitaal Stelsel Omgevingswet. Daar heeft de gemeente geen invloed op.

Parallel aan het presenteren van de stukken in het Digitaal Stelsel Omgevingswet, worden de stukken ook conform de wettelijke vereisten gepresenteerd op www.overheid.nl . Dat zijn vereenvoudigde pdf-documenten. Het is dan niet mogelijk om alle kaartlagen in te zien, die wel gepresenteerd worden in het Digitaal Stelsel Omgevingswet.

De gemeente heeft ook een ‘papieren versie’ van de stukken ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Het gaat hier om een vereenvoudigde uitdraai van pdf-documenten. Ook hier is het niet mogelijk om alle kaartlagen te laten zien, die wel gepresenteerd worden in het Digitaal Stelsel Omgevingswet.
Een terinzagelegging van een ‘papieren versie’ zal, in het kader van de wettelijke vereisten, hierna niet meer kunnen plaatsvinden.

Participatie ontwikkelvisie en verdere uitwerking

Vanaf 2023 zijn bewoners uitgenodigd mee te denken. In bijeenkomsten en via www.toekomstbreeakkernoord.nl is bewoners gevraagd inbreng te leveren. Veel van wat er inhoudelijk is ingebracht, is meegewogen en opgenomen in de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’ en de verdere uitwerking hiervan.
Ook was er de mogelijkheid een persoonlijk gesprek te hebben (met gemeente of externe adviseur). Van deze uitnodiging hebben een aantal inwoners gebruik gemaakt. Het is dus niet zo dat deze adviseur iedereen huis aan huis heeft gesproken. Er is alleen ingegaan op verzoeken daartoe van de inwoners zelf.

Op alle ingediende vragen is door de gemeente een reactie gegeven. De indieners van deze vragen hebben hierop een antwoord ontvangen. Alle vragen en antwoorden zijn ook beschikbaar gesteld via www.toekomstbreeakkernoord.nl zodat iedereen over dezelfde informatie beschikt. Alle bewoners zijn hierover via meerdere bewonersbrieven geïnformeerd (per brief of via het platform www.toekomstbreeakkernoord.nl).

De terugkoppelingen, verslagen en alle relevante informatie zijn gedeeld op het online platform. Met de bijeenkomst van 23 juni 2025 is het participatieproces beëindigd om daarna toe te werken naar de afronding van de 'ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel'. Inwoners zijn via bewonersbrieven, emails en dergelijke hiervan op de hoogte gehouden.

De zienswijzen van insprekers die ingaan op het feit dat er niets is gedaan met de suggesties of dat er niet is gereageerd op vragen dan wel dat er niets is teruggekoppeld delen we, zoals hiervoor uitgelegd, niet.

De communicatie en participatie voor deze fase van het proces is afgesloten.

Voor de verdere beoordeling van bouwinitiatieven (die er nu niet zijn) wordt aan de initiatiefnemers gevraagd (dat is een standaard procedure) om voor het verdere proces te communiceren en/of te participeren.

3.4 De Awb en Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Een aantal zienswijzen van insprekers gaan over aspecten in relatie tot de Awb en Algemene beginselen van behoorlijk bestuur met betrekking tot het eerdere proces van de 'ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel' en de verdere studies om toe te werken naar een ontwikkelplan. Dit valt (deels) buiten de strekking van de procedure. Een volledige reactie kan daarmee achterwege blijven, echter hierna staat een korte toelichting.

Insprekers stellen dat er sprake is van strijd met de Awb en de daarin verankerde 'algemene beginselen van behoorlijk bestuur'. Meer specifiek wordt gesteld dat er sprake is van het in strijd zijn met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

De Algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn ontstaan uit jurisprudentie met het doel de gedragsregels van de overheid ten opzichte van de burger te regelen. De meeste van deze beginselen zijn met de komst van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) ook daadwerkelijk vastgelegd.

Het zorgvuldigheidsbeginsel

Op grond van artikel 3:2 Awb dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren.

Het bovenstaande wordt ook wel aangeduid als 'het zorgvuldigheidsbeginsel'.

Insprekers zijn bezorgd over het ontbreken van een concreet sociaal plan. Insprekers zijn ook van mening dat de gemeente, nu er nog onduidelijkheden bestaan, niet zorgvuldig jegens hen handelt.

Zorgvuldig handelen ziet toe op handelen met de nodige en relevante kennis. Dit vertaalt zich naar een op de gemeente rustende onderzoeksplicht. De reikwijdte van de onderzoeksplicht omvat in de basis 'de relevante feiten en de af te wegen belangen'. De gemeente neemt de onderzoeksplicht heel serieus. Dit blijkt onder andere uit de door de gemeente gedane studie

naar kansen en mogelijkheden in het gebied Breeakker -noordelijk deel-. Binnen de onderzoeksplicht bestaat ook ruimte voor een gedachtewisseling met betrokkenen. Dit heeft de gemeente gedaan door actief met bewoners in overleg te gaan en daarbij informatie op te halen en te delen.

Het motiveringsbeginsel
Op grond van artikel 3:46 Awb dient een besluit te berusten op een deugdelijke motivering.

Ten eerste moet de motivering begrijpelijk zijn. Dat wil zeggen, de feiten en omstandigheden die onder het besluit liggen zijn juist, volledig en worden deugdelijk gewaardeerd. De conclusie die uit deze feiten en omstandigheden volgt is logisch.
Ten tweede is het van belang dat uit de motivering duidelijk blijkt wat de gedachtegang van het bestuursorgaan is geweest.

In april 2023 heeft de gemeente Son en Breugel het voorkeursrecht gevestigd op de onroerende zaken / percelen in het gebied Breeakker -noordelijk deel-. Hiermee wil de gemeente regie nemen op de ontwikkelingen die mogelijk zijn in deze wijk. Deze kansen en mogelijkheden zijn uitgewerkt in de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel‘. Dit document is voor iedereen beschikbaar. De gemeente vindt het belangrijk dat de ontwikkeling, zoals die is omschreven in de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’, mogelijk blijft. Daarom wil de gemeente het voorkeursrecht voortzetten. Zo kan er ruimte gegeven worden en kunnen er tevens kaders worden gesteld. De mogelijkheden en kaders zijn vastgelegd in het document ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’.

Ter onderbouwing van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ is een uitgebreide en duidelijke motivering opgesteld, waarbij uitvoerig is ingegaan op het geldende beleidskader, de relevante omgevingsaspecten, de uitvoerbaarheid en bijbehorende juridische aspecten.

Vooral de motivatie rondom het stuk ‘uitvoerbaarheid’ staat voor meerdere insprekers centraal. Waar onder oude wetgeving (artikel 3.1.6, eerste lid, onder f van het Besluit op de ruimtelijke ordening) nog een expliciete bepaling over de uitvoerbaarheid was opgenomen, is dat onder de huidige wetgeving niet langer het geval. Het uitvoerbaarheidsvereiste wordt gezien als een aanzienlijke onderzoekslast. Daarbij gaat het om de vraag of de gemeente zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het niet op voorhand aannemelijk is dat de voorziene ontwikkelingen binnen de planperiode niet kunnen of zullen worden uitgevoerd. Op de gemeente rust daarmee niet de taak om ten tijde van de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie ook daadwerkelijk zal worden verwezenlijkt. Het gaat er alleen om dat ten tijde van de vaststelling bezien wordt of een functie kan worden verwezenlijkt. Dat is dus minder verstrekkend dan dat de daadwerkelijke verwezenlijking van de functie op voorhand aannemelijk moet worden gemaakt. Dat het niet op voorhand aannemelijk mag zijn dat regels niet kunnen worden uitgevoerd, betekent dat in beginsel kan worden volstaan met beschikbare gegevens uit een gebiedsinventarisatie en beperkt onderzoek dat zich richt op de eventuele aanwezigheid van evidente belemmeringen die aan de verwezenlijking van een bepaalde functie in de weg staan. Vastgesteld moet kunnen worden dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling die in het omgevingsplan is voorzien, niet kan worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van de wijk Breeakker -noordelijk deel- is dynamisch. Het gaat nu om een eerste wijziging, waar mogelijk nog meerdere wijzigingen op gaan volgen. Dit doet echter niets af aan het feit dat deze eerste wijziging volgt uit een reeks van zorgvuldig gedane onderzoeken op basis waarvan de gemeente zich in alle redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat niet aannemelijk is dat de uitvoerbaarheid, op zowel economisch als ook op maatschappelijk vlak,

niet haalbaar is. Het feit dat bepaalde documenten (nog) niet zijn opgesteld, dan wel (nog) niet definitief zijn, doet daar niets aan af.

Het vertrouwensbeginsel
Insprekers zijn bezorgd dat de gemeente niet naar hen heeft geluisterd en niets met de uitgesproken meningen of ideeën doet en/of heeft gedaan.

Het vertrouwensbeginsel schrijft voor dat een burger erop moet kunnen vertrouwen, dat een bepaalde toezegging van een bestuursorgaan ook nagekomen wordt of dat een wettelijke bepaling wordt nageleefd.

De gemeente participeert actief in de wijk Breeakker-noordelijk deel. Er wordt veel waarde gehecht aan het meenemen van de bewoners in de in dit gebied te zetten stappen. De gemeente vindt het dan zeer belangrijk om de ideeën van bewoners daarover herhaaldelijk op te halen en mede te overwegen. Immers kan er alleen dan voldoende draagvlak gevonden dan wel gecreëerd worden voor het succesvol ontwikkelen van de wijk Breeakker -noordelijk deel-.

Zodoende zijn bewoners vanaf 2023 uitgenodigd mee te denken in het proces rondom de ontwikkeling. In bijeenkomsten en via het online platform is gevraagd inbreng te leveren. Veel van wat er inhoudelijk is ingebracht, is meegewogen en opgenomen in de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’ en verdere uitwerking hiervan. Dat niet alle geopperde ideeën zijn overgenomen of zijn vormgegeven zoals insprekers graag hadden gezien, betekent niet dat er sprake is van een schending van het vertrouwensbeginsel. De gemeente voert immers een consistent beleid en geeft invulling aan eerder vastgesteld beleid en kaders.

3.5 Omgevingswet
Een aantal zienswijzen van insprekers gaan over aspecten in relatie tot de Omgevingswet met betrekking tot het eerdere proces van de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel‘ en de verdere studies om toe te werken naar een ontwikkelplan. Dit valt (deels) buiten de strekking van de procedure. Een volledige reactie kan daarmee achterwege blijven. Hieronder staat een korte toelichting.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. De Omgevingswet is van toepassing op de fysieke leefomgeving en op activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving.

Artikel 1.3 Ow bevat de algemene maatschappelijke doelen van deze wet. Artikel 2.1 Ow heeft betrekking op de uitoefening van taken en bevoegdheden door de bestuursorganen van onder meer een gemeente. In het eerste lid is bepaald dat bestuursorganen hun taken en bevoegdheden op grond van de Ow uitoefenen ‘met het oog op de doelen van de wet’ (tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld). Dit betreft de eerdergenoemde maatschappelijke doelen van artikel 1.3 Ow.

Op grond van het tweede lid moeten bestuursorganen daarbij rekening houden ‘met de samenhang van de relevante onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en van de rechtstreeks daarbij betrokken belangen’. Hierbij is ruimte voor een onderlinge weging van de verschillende belangen. Aan het ene belang kan meer gewicht worden toegekend dan aan het andere belang.

De maatschappelijke doelen van de wet omvatten verschillende aspecten. Niet elke taak- of bevoegdheidsuitoefening is per definitie op alle aspecten gericht. Op grond van het derde lid

kunnen de onderdelen, aspecten of belangen worden geduid en begrensd, in ieder geval met het oog op de in dat lid opgenomen onderwerpen.

In het vierde lid is geregeld dat bij het stellen van de regels met betrekking tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Concluderend ziet artikel 2.1 Ow alleen toe op de uitoefening van de bevoegdheid van het college bij het stellen van de regels die betrekking hebben op de doelen die de wet voorschrijft. Daarbij geeft dit artikel een opsomming van onderwerpen die bij het stellen van de regels uitgewerkt of begrensd kunnen worden. Dit artikel ziet niet toe op een inhoudelijke beoordeling. Dat recht is aan het bevoegd gezag voorbehouden.

Artikel 4.1 Ow
In de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ worden regels gesteld over de activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

De ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ is een stap om uiteindelijk te komen tot een omgevingsplan. De ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ heeft ter inzage gelegen. Er is een aantal zienswijzen ingebracht. In deze nota van zienswijzen wordt daarop ingegaan. Als de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van zaken, dan zijn deze aanpassingen gedaan.

Artikel 2.18 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
Dit artikel wordt ook aangehaald. Er zou een omissie zijn met betrekking tot dit artikel (kwetsbare groepen). Dit artikel gaat echter over water (kaderrichtlijn water, krw-oppervlaktewaterlichaam, grondwaterlichaam). Het is daarmee niet duidelijk wat met deze inbreng wordt bedoeld.

Artikel 8.10 Ow en artikel 7.19 Omgevingsbesluit
Deze artikelen worden naar voren gebracht in een aantal zienswijzen. Deze artikelen bestaan echter niet. Hier kan dan ook niet verder op worden ingegaan.

Artikel 2.3 Ow
Artikel 2.3 Ow bevat de algemene criteria voor de verdeling van taken en bevoegdheden tussen de gemeente, de provincie en het Rijk in het Omgevingsrecht. Op basis van dit artikel worden de taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zoveel mogelijk overgelaten aan de bestuursorganen van de gemeente. Het artikel heeft geen betrekking op de verdeling van de bevoegdheden tussen de bestuursorganen van de gemeente zelf. Ook niet op de afweging van alle betrokken belangen. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met artikel 2.3 Ow.

Artikel 4.2 Ow
De Omgevingswet bepaalt dat de gemeente er voor moet zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow). Wat in een concreet geval onder ‘evenwichtig’ moet worden verstaan, is primair ter beoordeling van de gemeente. De gemeente heeft op dat punt een grote mate van beleidsruimte. Zie hiervoor onder meer de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State d.d. 18 december 2024, ECLI:NL:RVS:2024:5222 (r.o. 2): “*Het college neemt een besluit tot wijziging van het omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het college heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of met het besluit tot wijziging van het omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot wijziging van het omgevingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij*

kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het besluit onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen".
In de motivering van de 'ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel' is nader uiteengezet dat er met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met artikel 4.2 Ow.

Artikel 16.55 Ow
In enkele zienswijzen wordt verwezen naar artikel 16.55 Ow met betrekking tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit artikel ziet toe op aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning en niet op een wijziging van het omgevingsplan, zoals in de onderhavige situatie het geval is. Op grond van dit artikel kan het bevoegd gezag in het omgevingsplan regels stellen met betrekking tot een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met artikel 16.55 Ow.

3.6 Verdrag inzake de rechten van het kind
Volgens insprekers handelt de gemeente in strijd met artikel 3 en artikel 12 van het Verdrag inzake de rechten van het kind (IVRK).

De belangen van kinderen worden niet in het bijzonder geraakt door de 'ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel'. Met de 'ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel' worden juridische kaders gegeven voor ontwikkelingen. De belangen van kinderen komen als gevolg van de wijziging van het omgevingsplan niet in het gedrang. Toepassing van artikel 3 een artikel 12 van het IVRK is niet aan de orde.

3.7 Kapitaalvernietiging
Meerdere zienswijzen van insprekers gaan in op aspecten als 'kapitaalvernietiging'. Dit valt (deels) buiten de strekking van de procedure. Een volledige reactie kan daarmee achterwege blijven. Hieronder staat in het kort een toelichting.

Meerdere zienswijzen refereren aan de kapitaalvernietiging die samenhangt met de eveneens veelvuldig genoemde sloop van de woningen. Voor het aspect sloop verwijzen wij u naar hetgeen hierover is opgemerkt in paragraaf 3.2.

Indien sloop aan de orde zou zijn, dan zal niet betwist worden dat er sprake is van een zekere kapitaalvernietiging. Daar staat echter tegenover dat, wanneer de transformatie van het gebied in welke vorm dan ook, daadwerkelijk gaat plaatsvinden, er nieuwe kwaliteiten aan en nieuw kapitaal in het gebied worden toegevoegd.

Als iedereen alles zou willen behouden zoals het nu is, omdat bij welke wijziging dan ook er sprake is van onder meer kapitaalvernietiging, de huidige structuur wordt aangepakt of waarden anders inhoud gegeven worden, dan zou elke ontwikkeling stilgezet moeten worden. Dat is niet realistisch.

Gezien de maatschappelijke opgaven waar de gemeente een bijdrage aan wil leveren, zijn herontwikkelingen niet ondenkbaar. Herontwikkelingen zijn onontkoombaar om aan minimaal de woningbouwopgave invulling te geven (transformaties ten behoeve van de energievoorzieningen, klimaatadaptaties en dergelijk worden hier nog buiten beschouwing gelaten).
Al eerder zijn agrarische gebieden, bestaande panden etcetera getransformeerd en vervangen door woningbouwlocaties of andere functies. Er is daarmee kapitaal vernietigd en er heeft zich nieuw kapitaal gevormd.

Behalve de kapitaalvernietiging die samenhangt met sloop van de bestaande woningen, refereren veel insprekers aan de goede onderhoudsstaat van de woningen.
De woningen van Woonbedrijf zijn in 2018 nog gerenoveerd. De woningen zijn nog in een redelijk tot goede staat en goed van kwaliteit. Volgens insprekers is sloop van deze woningen ongewenste kapitaalvernietiging.

De gemeente is op de hoogte van de uitgevoerde renovatie c.q. aanpassingen van de woningen die Woonbedrijf in 2018 heeft uitgevoerd.
Het onderzoek naar de kansen en mogelijkheden voor het gebied heeft hier los van gestaan. Indien initiatiefnemers straks gebruik willen maken van de ontwikkelingsmogelijkheden die de 'ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel' biedt, dan is het aan deze initiatiefnemers om een eigen afweging te maken of er redenen zijn woningen niet aan te passen, te renoveren of te slopen.

Een slechte staat van onderhoud van de woningen of de grootte van de huidige huurwoningen zijn niet de redenen geweest onderzoek te doen naar de kansen en mogelijkheden van het gebied.
Aanvullend vormen onder meer ook de (in de toekomst) noodzakelijke aanpassing van het rioolstelsel, financiële overwegingen, waterhuishouding of leeftijdsopbouw van de wijk geen directe aanleiding om naar andere kansen en mogelijkheden van het gebied te kijken.

Veel insprekers brengen naar voren dat zij zelf veel hebben geïnvesteerd in de huurwoning in de vorm van onder meer aanpassingen van of in de woning of uitbreiding van de woning.
Het is aan de huurders om hierover goede schriftelijke afspraken te hebben (vastgelegd) met de huidige verhuurder. In het geval dat de huurwoning om wat voor reden dan ook wordt verlaten vereisen verhuurders veelal dat de huurwoning weer in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, tenzij anders is overeengekomen.
Deze zienswijzen vormen geen aanleiding een andere afweging te maken.

3.8 De woningbouwopgave; hoeveel en waar?

Meerdere zienswijzen van insprekers gaan over het onderdeel 'hoeveel woningbouw en elders bouwen'. Dit valt (deels) buiten de strekking van de procedure. Een volledige reactie kan daarmee achterwege blijven. Hieronder staat een korte toelichting

De gemeente heeft in het kader van het algemeen belang een woningbouwopgave in te vullen. Op basis van de diverse onderzoeken, de 'Regionale Woondeal Zuidoost Brabant' (2023) waaraan de gemeente deelneemt, is in het 'Volkshuisvestingsprogramma gemeente Son en Breugel, Bouwen aan gemeenschappen' (hierna 'Volkshuisvestingsprogramma) opgenomen (zie www.sonenbreugel.nl / zoeken op 'Volkshuisvestingsprogramma') dat de gemeente Son en Breugel tot en met 2040 tussen 770 woningen (minimale variant) en 1.030 woningen moet toevoegen. Ook moet de gemeente rekening houden met het uitvallen van bouwplannen of extra groei. Het Rijk wil dat gemeenten sturen op 130% plancapaciteit. Dat komt voor Son en Breugel neer op een plancapaciteit tussen 1.000 en 1.350 woningen (afgerond) tot 2040.

Om invulling te geven aan deze woningbouwopgave, wordt gewerkt aan woningbouwplannen op individuele locaties. Daarnaast zijn er mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad in de vorm van kamergewijze verhuur, het splitsen van woningen of een laag er op zetten (optoppen).

Om te beoordelen waar invulling gegeven kan worden aan de woningbouwopgave, is in het 'Volkshuisvestingsprogramma' (waaraan in hoofdstuk 3 van de motivering aandacht is besteed) een overzicht opgenomen van locaties voor woningbouw. Dit overzicht is een resultante van

afwegingen die bij de totstandkoming van het ‘Volkshuisvestigingsprogramma’ zijn gedaan. Dit is echter geen eindbeeld. Er bieden zich weer nieuwe locaties aan of er vallen locaties af.

Het in het ‘Volkshuisvestingsprogramma’ opgenomen overzicht betreft een scala aan mogelijke en concrete woningbouwlocaties.
Het betreft locaties waar inmiddels recent gebouwd wordt of waar gewacht wordt op de uitkomst van juridische procedures dan wel waar een initiatiefnemer wacht op de bouwvergunning. Tegelijkertijd betreft het locaties waar is vastgelegd dat er woningen komen dan wel dat er plannen ontwikkeld worden of studies / onderzoeken plaatsvinden of er kansen zijn voor woningbouw (en zo ja hoeveel), maar de plannen of studies nog niet definitief zijn of zijn afgerond. Hieronder ook de locatie ‘Wvg-gebied Breeakker’.

Het totaalbeeld geeft aan dat, indien al deze plannen door zouden gaan, er een capaciteit aan de orde is van circa 900 – 1050 woningen.
Indien de mogelijkheden voor het ‘optoppen’, ‘woning- en/of kavelsplitsing’ hieraan worden toegevoegd, dan gaat het om een potentieel van circa 1050 tot 1200 woningen. Dit houdt in dat de gemeente naar al deze genoemde locaties, waaronder het Wvg-gebied Breeakker, blijft kijken.

Meerdere zienswijzen noemen als alternatieve woningbouwlocaties veel van de in het ‘Volkshuisvestingsprogramma’ genoemde locaties. Ook worden er door insprekers locaties ingebracht die door de gemeente eerder zijn afgewogen, maar niet zijn overgenomen. Daardoor is er op dit moment geen aanleiding om eerst te starten met de alternatief ingebrachte locaties.

Tegelijkertijd zijn er ook grenzen aan waar woningen mogen komen. De gemeente heeft ook te maken met wetgeving die uitsluit dat er woningen kunnen komen. De gemeente heeft onder meer rekening te houden met gebiedswaarden waar niet gebouwd mag worden of heeft te maken met milieuaspecten waardoor woningbouw niet aan de orde kan komen. Tevens heeft de gemeente te maken met een gemeentegrens.

De gemeente kijkt structureel naar mogelijkheden en locaties om woningbouw te kunnen realiseren. Strategische aankopen maken daar ook onderdeel van uit. Dat is een continu proces. De reikwijdte betreft de hele gemeente.

De invulling van de woningbouwopgave is niet beperkt tot Breeakker -noordelijk deel-. Het gebied Breeakker -noordelijk deel- is één van de mogelijke locaties waar kansen en mogelijkheden liggen om woningen toe te voegen.

De woningmarkt van Son en Breugel is, in het kader van de regionale afspraken, niet alleen bedoeld voor woningzoekenden / inwoners uit Son en Breugel. Waar inwoners uit Son en Breugel ook een beroep kunnen doen op de woningen in de overige regiogemeenten, geldt dit ook andersom. Woningzoekenden uit de regio kunnen ook een beroep doen op de woningmarkt in Son en Breugel. Dat geldt voor zowel de bestaande woningvoorraad als de nieuwe woningen.

Zienswijzen die aanvoeren dat er gebouwd wordt voor alleen woningzoekenden die buiten de gemeente wonen of werken, zijn daarmee niet correct.

3.9 Woningbouw; differentiatie / betaalbaarheid

Meerdere zienswijzen van insprekers gaan over het onderdeel ‘differentiatie’ en ‘betaalbaarheid’ van de woningen’. Dit valt (deels) buiten de strekking van de procedure. Een volledige reactie kan daarmee achterwege blijven. Hieronder staat een korte toelichting.

Bij de opzet en beoordeling van woningbouwplannen, volgt de gemeente de gemaakte afspraken uit de ‘Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant’ (2023 en eventueel latere opvolgers hiervan). Deze lijn is opgenomen in het ‘Volkshuisvestingsprogramma’ (paragraaf 4.2 ‘Woningbouwprogramma’).

Dat houdt in dat toekomstige ontwikkelingen van de woningvoorraad in Breeakker -noordelijk deel- met nieuwbouw en het al dan niet behouden van (een deel van) de bestaande woningen, invulling moet hebben gegeven aan (prijspeil 2025):
- 66% betaalbare woningen;
    - 30% sociale huur (< € 900,-)
    - 16% middenhuur (< € 1.185,-)
    - 20% betaalbare koop (< € 405.000,-)
- 34% vrije sector (nader te bepalen en in te vullen).

De segmenten ‘sociale huur’, ‘middenhuur’ en ‘betaalbare koop’ vormen samen de categorie ‘betaalbare woningen’. Het percentage ‘overig’ omvat alle categorieën, waaronder dus ook dure koop- en huurwoningen.

Deze verdeling wordt bij nieuwe gebiedsontwikkelingen door de gemeente aan initiatiefnemers al enige jaren meegegeven.
In de opzet van de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel’ en verdere uitwerkingen is deze lijn doorgezet. Een en ander staat ook in de ‘Brochure voor bewoners Inloopbijeenkomst voorkeursrechtgebied Breeakker -noordelijk deel- ter voorbereiding op de inloopbijeenkomst van 23 juni 2025’.

Mocht het gebied Breeakker -noordelijk deel- in ontwikkeling komen, dan zal na afronding van deze ontwikkeling, de samenstelling van de woningbouwvoorraad hier moeten bestaan uit de hierboven aangegeven percentages.

Daarmee wordt tegelijkertijd invulling gegeven aan een benodigde differentiatie van woonvormen en woontypes in de vorm van grondgebonden woonvormen, appartementen of woonvormen waar het gezamenlijk kunnen wonen centraal staat. Van een gedwongen terugplaatsing van bewoners na een eventuele herontwikkeling, naar een bepaald type woning is helemaal geen sprake en niet aan de orde.

Met dit uitgangspunt ontstaat er qua financiering en woningtypes een bredere mix aan woningen ten opzichte van de huidige situatie, zodat huishoudens met een diversiteit aan inkomens hier terecht kunnen. Dit in tegenstelling tot de huidige woningvoorraad die bijna helemaal bestaat uit sociale -en middeldure huurwoningen.

In de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ is in de motivering (paragraaf 3.2.3 en 3.4.2) in combinatie met artikel 21.15 van de planregels en de algemene kostenverhaalsregels (paragraaf 21.2.4.1 van de planregels) af te leiden dat bij nieuwe ontwikkelingen met dit kader van verschillende financieringscategorieën van de woningen rekening is gehouden. Het gaat om sociale huur, betaalbare huur, betaalbare koop en koop vrije sector.

In de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ is aangegeven dat er maximaal 375 woningen mogen komen. Gaan we uit van de hiervoor aangegeven percentages, dan gaat het om circa 113 sociale huurwoningen, 60 middenhuur, 75 betaalbare koop en 127 overig.
Op dit moment staan er 151 huurwoningen van Woonbedrijf. Het gaat om circa 85 sociale huur en 66 middenhuur (peildatum juli 2024). Woonstichting ‘thuis beheert 23 sociale huurwoningen.

Tevens is in de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ in de planregels (artikel 21.14) vastgelegd dat *“… het minimum aantal te realiseren sociale huurwoningen binnen de locatie Breeakker-noordelijk deel is 30% van het maximum aantal te realiseren woningen als bedoeld in artikel 21.13, eerste lid …”* (375 woningen).

De zienswijzen van een aantal insprekers, dat het aandeel sociale woningen afneemt ten opzichte van de huidige situatie, is daarmee niet correct.

Over de prijzen van de woningen is niets aan te geven. De woningen moeten wel vallen binnen de hiervoor genoemde prijscategorieën. Exacte prijzen zijn nu niet te vermelden, omdat er geen sprake is van concrete bouwinitiatieven of bouwplannen.

3.10 Sociaal plan / terugkeerrecht / tijdelijke woonruimte

Een aantal zienswijzen van insprekers gaat over aspecten van een sociaal plan, terugkeerrecht en tijdelijke woonoplossingen. Dit valt (deels) buiten de strekking van de procedure. Een volledige reactie kan daarmee achterwege blijven. In de ‘Brochure voor bewoners Inloopbijeenkomst voorkeursrechtgebied Breeakker – noordelijk deel – ter voorbereiding op de inloopbijeenkomst van 23 juni 2025’ is al eerder ingegaan op aspecten van een sociaal plan. Hieronder staat een korte toelichting.

Insprekers verzoeken de gemeente om eerst een sociaal plan vast te stellen, waarin als resultaatverplichting zaken zijn geregeld over onder meer de tijdelijke vervangende woonruimte, terugkeerrecht of terugkeergarantie naar het gebied c.q. dezelfde woning en -garantie etc.

Een initiatiefnemer voor nieuwe plannen dan wel een (toekomstige) eigena(a)r(en) van de woningen, zal bij een nieuwe ontwikkeling rekening moeten houden met alle huidige huurders, ongeacht leeftijd of levensfase. Een gedwongen verhuizing zonder nadere afspraken tussen huurder en verhuurder kan wettelijk niet.

Op het moment dat er sprake is van een transformatie van (delen van) het gebied Breeakker - noordelijk deel -, dan zal de gemeente de hieronder genoemde inspanningen of zelf dienen uit te voeren (in het geval de gemeente eigenaar wordt van het bezit van Woonbedrijf) of deze dwingend opleggen bij andere initiatiefnemers / (toekomstige) eigena(a)r(en) die plannen hebben voor (woningbouw)ontwikkelingen in het gebied.

Voordat er sprake is van een transformatie van (delen van) het gebied Breeakker -noordelijk deel-, dient er een sociaal plan te komen, dat:

a. opgesteld moet worden door de eigenaar / eigenaren van de huurwoningen;
b. geldt voor alle huurders van woningen in bezit van nieuwe eigenaar of eigenaren / verhuurder(s);
c. in ieder geval ingaat op de volgende onderwerpen :
   - als u als huurder tijdelijk elders moet gaan wonen om uitvoering te geven aan een toekomstig bouwplan, u als huurder de mogelijkheid krijgt dat u kunt terugkeren naar een andere of nieuwe huurwoning in de wijk;
   - u altijd een dak boven uw hoofd houdt;
   - er sprake is van alternatieve huisvesting in het geval dat u uw huidige huurwoning moet verlaten.

Er moeten daarnaast afspraken gemaakt worden, over hoe een initiatiefnemer / (nieuwe) eigenaar zich gaat inspannen om bij de uitvoering van het toekomstige bouwplan voorrang te geven aan een bouwproject / bouwprojecten dat voorziet / die voorzien in woningen geschikt voor doorstroming van bewoners uit de wijk Breeakker -noordelijk deel-.

Een huidige bewoner kan ook zelf aan de slag. Woont u in het gebied en wilt u op korte termijn verhuizen, dan heeft u diverse mogelijkheden:
- u kunt zich inschrijven bij Wooniezie voor een andere huurwoning;
- bij het SeniorenPunt (www.seniorenpunt.nl) kunt u terecht voor informatie over de mogelijkheden voor wonen, zorg en welzijn voor senioren in de regio Eindhoven;
- u kunt informatie inwinnen over woningbouwprojecten in Son en Breugel en in de regio. Deze informatie vindt u op Publieke Woningbouw Monitor Woningbouwkaart - Gemeente Son en Breugel (https://woningbouwkaart.sonenbreugel.nl).

De gemeente heeft uitgedragen dat huidige bewoners een plaats moeten kunnen blijven houden in het gebied. Nieuwe woonvormen die uitnodigen om binnen de wijk de stap te zetten om 'door te verhuizen'. Een wens die ook door een deel van de bewoners is geuit tijdens de participatiemomenten.

3.11 ETFAL; evenwichtige toedeling van functies aan locaties

ETFAL staat voor een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Een aantal zienswijzen van insprekers geven aan dat er geen sprake zou zijn van een evenwichtige toedeling van functies. Een ontwikkeling in het gebied zou frictie geven c.q. aantasting betekenen van onder meer 'natuurwaarden', 'groenwaarden', aantasting van de woonkwaliteit, gezondheid en dergelijke.

Het gebied Breeakker -noordelijk deel- biedt in het vigerende omgevingsplan dat op 01 januari 2024 van rechtswege is ontstaan de mogelijkheid voor de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer', 'Groen, 'Maatschappelijk' en 'Bos'. Zie hiervoor ook figuur 1.3 'uitsnede 'Son Midden' van de motivering van de 'ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker -noordelijk deel'.

De 'ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel' omvat dezelfde bestemmingen in de vorm van functies (nieuwe terminologie in het kader van de Omgevingswet en het omgevingsplan). Er worden geen nieuwe functies toegevoegd aan het gebied. De functies zijn onderling niet strijdig met elkaar. Er worden geen nieuwe (milieu)belemmerende activiteiten aan het gebied toegevoegd en/of juridisch mogelijk gemaakt.
Er blijft sprake van een mengeling van wonen, openbare ruimte, natuur, groen, water en infrastructuur. Om die reden is er blijvend sprake van een evenwichtige toedeling van de functies aan de locatie Breeakker -noordelijk deel-.

In artikel 21.18 van de planregels wordt verwezen naar bijlage III 'aan-huis-verbonden bedrijven'. Deze lijst is niet gewijzigd ten opzichte van de huidige mogelijkheden die het omgevingsplan dat op 01 januari 2024 van rechtswege is ontstaan, biedt. Er is geen aanleiding om hier wijziging in aan te brengen. Het gaat daarbij om aan huis verbonden bedrijven die qua categorie (nr. 1 resp. nr. 2) door de wetgever passend worden geacht in een woonomgeving.

3.12 Sociale structuur

Een aantal zienswijzen van insprekers gaan over de aantasting of wijziging van de sociale structuur. Dit valt (deels) buiten de strekking van de procedure. Een volledige reactie kan daarmee achterwege blijven. Hieronder staat een korte toelichting.

De 'ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel' geeft aan dat een opzet met nieuwe woningen, een andere ligging en een gewijzigde inrichting van de openbare ruimte bij draagt aan een gemeenschappelijkheid. Dit als voorzetting van het beleid uit het 'Volkshuisvestingsprogramma' (hoofdstuk 1 'Bouwen aan gemeenschappen').

Een wijk waar bewoners naar elkaar om kijken. Woningbouw die inspeelt op gemeenschappelijk wonen. Een gebruik van de openbare ruimte in de vorm van gemeenschappelijk groen. Daarmee blijft de, zij het in een aangepaste vorm, sociale structuur bestaan.

3.13 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is, overeenkomstig de richtlijnen, toegepast. De beoordeling van de diverse onderdelen die deel uit maken van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (bijlage 1 behorende bij de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker - noordelijk deel’) is samengevat in hoofdstuk 3.1.3 van de motivering van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘.
De onderbouwing geeft aan dat de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ op alle onderdelen in lijn is met de criteria van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de ‘wauw’ factor wordt de intentie uitgesproken om met nieuwe woongebieden waar dit kan, invulling te geven aan andere woonmilieus c.q. andere woontypologieën ten opzichte van wat er al veelvuldig aanwezig is in de regio c.q. de eigen gemeente.
De ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel‘, het ‘Volkshuisvestingsprogramma’ en de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ spelen nadrukkelijk in op het bieden van kansen en mogelijkheden voor andere woonvormen.

3.14 Weging van het waterbelang

Ten behoeve van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ is de weging van het waterbelang uitgevoerd. Het waterbelang is conform de gangbare methoden en richtlijnen uitgevoerd passend bij de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘.

Doel van de ‘weging van het waterbelang’ is dat, in relatie tot de ontwikkelingsruimte van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘, rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van het watersysteem. Om die reden is ook het waterschap om reactie gevraagd. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap zijn enkele verbeteringen met betrekking tot het waterbelang doorgevoerd (zie hoofdstuk 5.).

Het is niet zo dat er een problematische situatie zou zijn met betrekking tot het aspect water. Het onderdeel water vormt daarmee niet de aanleiding om een andere inrichting van de openbare ruimte en bebouwing te organiseren, zoals enkele insprekers aangeven.
De redenen voor het onderzoek naar kansen en mogelijkheden voor een aangepast inrichting van het openbaar gebied en bebouwing zijn veel ruimer. Zie voor een verdere uiteenzetting hoofdstuk 3.2 van deze nota van zienswijzen.

Bij de studies naar kansen en mogelijkheden is het wateraspect meegewogen. Los van de technische opgave (zie hiervoor) die meegenomen moet worden, is ook aandacht besteed aan de kansen en mogelijk voor een gelijktijdige benodigde aanpassing van de ondergrondse riolering en maatregelen in het kader van de klimaatverandering en hittestress. Daarbij is aandacht besteed aan enkele problematische situaties die zich in het gebied (kunnen) voordoen. Zie met name de hoofdstukken 2.8, 4.4 en 4.8 van het onderzoeksrapport ‘weging van het waterbelang’.

De zienswijzen die door insprekers zijn ingebracht, geven geen aanleiding om ‘de weging van het waterbelang’ aan te passen met uitzondering van een aantal technische aanpassingen van de planregels. Het onderzoek is voldoende uitgevoerd. Zie voor een overzicht hiervan hoofdstuk 5 van de nota van zienswijzen

3.15 Natuurtoets / groen / natuur / biodiversiteit

Insprekers zijn bezorgd over de aantasting van de huidige natuur, het effect op het groen en de biodiversiteit.

In de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel‘ is vastgelegd dat de ‘Raamwerkkaart’ (zie hoofdstuk 3.2) uitgangspunt is voor het maken van toekomstige keuzes en de basis vormt voor de verdere uitwerking. Het ‘groene raamwerk’ van de ‘Raamwerkkaart’ vormt daarin het robuuste groene kader.
De opmerkingen en visies die in de zienswijzen aangeven dat er sprake zou zijn van een (rigoureuze) kap van bomen, waardoor er een groene kaalslag aan de orde is, zijn niet correct. In het kader van de ‘Raamwerkkaart’ die als uitgangspunt geldt bij de verdere studies, is dit namelijk niet aan de orde.

Het blijft mogelijk, om met rekenschap van dit ‘groene raamwerk’ te denken aan grondgebonden woningtypes en aan woningtypes in gestapelde vorm.

Ten behoeve van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ is een natuurtoets uitgevoerd. De natuurtoets is volgens de gangbare methoden en richtlijnen uitgevoerd passend bij de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘.

De natuurtoets is gericht om de meest ingrijpende variant (sloop van alle woningen, herinrichting van het openbaar groen, inclusief het rooien van aanwezige bomen en aanpassing van de infrastructuur). Doel van de natuurtoets is inzicht te krijgen in de beschermde soorten en beschermde gebied in en rondom het plangebied.

De natuurtoets geeft een beeld van de waarden van de flora en fauna. In het kader van het veldonderzoek zal het ongetwijfeld zo zijn dat niet alle soorten, die in de zienswijzen van insprekers worden genoemd, zijn vermeld. Op het moment dat plannen verder uitgewerkt worden zal er in ieder geval aanvullend onderzoek gedaan moeten worden naar beschermde soorten.

Het natuuronderzoek geeft voor de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ aan dat er sprake is van de aanwezigheid van flora- en faunawaarden. In hoofdstuk 3 van de natuurtoets zijn de nadere stappen, nadere vereisten beschreven.
Een initiatiefnemer die komt met concrete initiatieven tot (her)ontwikkeling van (delen van) het gebied, zal rekening moeten houden met deze uitkomsten. Zonder dit kan aan een initiatiefnemer geen vergunning voor een activiteit verleend worden.

In de wijk Breeakker -noordelijk deel- (waar de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ op toeziet), is geen bestemming ‘natuur’ aanwezig. Er is enkel sprake van de bestemming ‘Bos’ of ‘Groen’.
Evenmin is er sprake van een beschermde of monumentale status van dit groen.

De ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel‘ schetst de ‘groene mal’ als kader voor toekomstige ontwikkelingen (woningen en openbare ruimte). Dit kader is ook verwoord in de motivering van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ (hoofdstuk 2 ‘Planbeschrijving’).

Er wordt niet getornd aan het gebied Sonse Bergen (bestemming ‘Natuur’). Sonse Bergen is geen onderdeel van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’.

De in Breeakker -noordelijk deel- aanwezige flora en faunastructuur is geïnventariseerd en beoordeeld (zie bijlage ‘Natuurtoets’ behorende bij de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’).

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de bomen zo veel als mogelijk in stand gehouden. Een 100% garantie is er niet, omdat er altijd de mogelijkheid bestaat dat bomen moeten wijken om op effectieve wijze de inrichting van de openbare ruimte c.q. de realisatie van nieuwbouw woningen mogelijk te maken.

Door het (zoveel mogelijk) behouden van de aanwezige groenstructuur, bomen en natuur, vindt er geen (nauwelijks) wijziging plaats van de huidige biodiversiteit.

Een voorwaardelijke verplichting ‘natuurtoets’, ‘vergunningen’, mitigerende maatregelen en compensaties toevoegen aan artikel 21.24 of artikel 21.25 kan niet. Pas als er concrete plannen komen is dat aan de orde.

3.16 Berekening stikstofdepositie

Ten behoeve van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De berekening stikstofdepositie is volgens de gangbare methoden en richtlijnen uitgevoerd passend bij de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘.

Doel van de berekening stikstofdepositie is inzicht te krijgen in het effect op de luchtkwaliteit. De berekening stikstofdepositie is gericht op het maximale programma van 375 woningen en voor de luchtkwaliteit meest ongunstige situatie. Daarmee is het maximale effect berekend. Vastgesteld is dat de maximale ontwikkeling in niet betekenende mate bijdraagt aan de toename van luchtverontreinigende stoffen. Zie paragraaf 4.10 ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker -noordelijk deel’.

Bij het onderzoek is het verplicht gestelde rekenprogramma AERIUS Calculator (versie 2024.2.1) gebruikt. Op 07 oktober 2025 vond een update plaats van het rekenprogramma. Om die reden is in december 2025 een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd. Om stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden te berekenen, is gebruik gemaakt van het verplicht gestelde nieuwste rekenprogramma AERIUS Calculator (versie 2025).
De nieuwe berekening is als bijlage 5 toegevoegd aan de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘

De conclusie blijft dat er geen belemmeringen op het gebied van stikstof, voor de voorgenomen ontwikkeling, zijn te verwachten.

3.17 Bouwhoogte / hinder / waardewijziging

Een aantal zienswijzen van insprekers gaat in op de gevolgen van hoogbouw in relatie tot aspecten als privacy, bezonning en/of waardevermindering indien er ontwikkelingen plaatsvinden. Hoogbouw zou daarnaast strijdig zijn met het beleid van de gemeente en niet bij het dorpse karakter van de gemeente passen.

Voor het gebied is onderzocht welke kansen en mogelijkheden er zijn om zowel een kwalitatieve leefomgeving te behouden en invulling te geven aan de ambities en opgaven waar de gemeente voor staat (zie ook hoofdstuk 3.2). Daarbij wordt ook bij de stedenbouwkundige opzet gekeken of ingespeeld kan worden op andere woonvormen en woningtypen.

Het onderzoek heeft aangetoond dat er kansen en mogelijkheden liggen om met behoud van de omgevings- en groene kwaliteit van het gebied, naast de huidige uniformiteit aan grondgebonden eengezinswoningen, ook ruimte te geven aan andere woonprogramma’s (zoals bijvoorbeeld erfwonen, zorgwonen, wonen in appartementen). Daardoor ontstaat er een grotere diversiteit aan

woonvormen en woningtypen dan in de huidige situatie. Dit geeft tegelijkertijd invulling aan de ambities en kaders zoals deze ook in het ‘Volkshuisvestingsprogramma’ zijn geformuleerd.

Er is vastgesteld dat het gebied kansen biedt voor gestapelde woonvormen. De bouwhoogte is in planregel 21.24 van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ gemaximaliseerd tot 4 bouwlagen, hoewel studies aangeven dat hogere bebouwing ook passend is in het gebied (met behoud van het groene kader van de ‘Raamwerkkaart’).

Er liggen nog geen ontwerpen voor woningen op tafel. Daarmee is het te voorbarig om concreet in te gaan op de vraag of er sprake is van een aantasting van de privacy, grotere inkijk, schaduwwerking en dergelijke.
Verzoeken tot nadeelcompensatie zijn, bij het ontbreken van concrete bouwplannen, nu evenmin aan de orde.

In de vigerende ‘Omgevingsvisie Son en Breugel; OOg op een zonnige toekomst!’ (hierna: ‘Omgevingsvisie Son en Breugel’) is aangegeven dat er bij woningbouwontwikkelingen ‘niet voorbij wordt gegaan aan het dorps karakter’.
Een dorps karakter omschreven als ‘*… kenmerkt zich door het hoogwaardige woonmilieu in ruim opgezette groene wijken met een goed aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen en andere (maatschappelijke) voorzieningen. Richting de toekomst wordt ingezet op aantrekkelijke, gezonde en duurzame wijken voor jong en oud …*’ (pag. 46 ‘Omgevingsvisie Son en Breugel’).

Hoogbouw is als intentie van de gemeente echter niet uitgesloten in de ‘Omgevingsvisie Son en Breugel’.
Waar insprekers verwijzen naar teksten in de ‘Omgevingsvisie Son en Breugel’ waar aangegeven zou zijn dat hoogbouw in de gemeente is uitgesloten, gaat het om een weergave van meningen die door enkele deelnemers is ingebracht.

In de ‘Omgevingsvisie Son en Breugel’ is echter niet als beleid opgenomen dat hoogbouw in de gemeente wordt uitgesloten.
Indien studies aantonen dat hoogbouw binnen locaties en de beoogde gebiedskwaliteit aan de orde kan zijn, dan is ook deze vorm, als verdere differentiatie van de woonvormen, hanteerbaar.

Er is evenmin een maat voor deze hoogbouw aangegeven in de ‘Omgevingsvisie Son en Breugel’. Een generieke uitspraak over heel Son en Breugel is ook niet haalbaar. Er zijn gebieden waar hoogbouw passend is in de omgeving. De hoogte kan per locatie anders zijn.

De zienswijzen van insprekers die aangegeven dat hoogbouw is uitgesloten in de ‘Omgevingsvisie Son en Breugel’ of strijdig is met de intenties van de ‘Omgevingsvisie Son en Breugel’, worden niet onderschreven.

3.18 Mobiliteit / STOMP / parkeren

Een aantal zienswijzen van insprekers gaat onder meer in op aspecten van verkeersveiligheid, verkeerslawaai, parkeerplaatsen en bereikbaarheid.

In de huidige situatie is er in de wijk veel parkeren aanwezig. Daarnaast kenmerkt de wijk zich door de aanwezigheid van veel infrastructuur.
De ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel‘ geeft aan dat er bepaalde infrastructuur kan verdwijnen. Daarmee blijft de woonwijk wel bereikbaar.

Ten aanzien van de mobiliteit zijn de door de gemeenteraad vastgestelde ‘Visie op mobiliteit; mobiliteitsvisie Son en Breugel’ en het ‘mobiliteitsplan Son en Breugel’ het uitgangspunt.

De gemeenteraad heeft in de mobiliteitsvisie en het mobiliteitsplan https://www.sonenbreugel.nl/mobiliteitsvisie-en-mobiliteitsplan diverse uitgangspunten vastgesteld. Daaronder de wens om in te zetten op een mobiliteitstransitie waarbij verkeersdeelnemers verleid worden om meer gebruik te maken van voet, fiets en openbaar vervoer en minder van de auto. Ingezet wordt op het 'STOMP ontwerpprincipe' bij de inrichting van de openbare ruimte (zie pagina 2 van de 'Visie op mobiliteit').

STOMP staat voor 'Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit-als-dienst (deelmobiliteit), Privé auto'. De lettervolgorde geeft aan wat de prioriteit is. Het ontwerpprincipe gaat in eerste instantie uit van wat er nodig is voor de voetganger. Pas op het eind wordt er rekening gehouden met de auto. Dat betekent dat de auto niet overal kan komen en dat er minder ruimte voor is. Daarvoor in de plaats is er veel aandacht voor lopen, fietsen en fietsen stallen.

In de door de gemeenteraad in december 2024 vastgestelde 'ontwikkelvisie de Breeakker – noordelijk deel' is vastgelegd dat in dat kader ook nagedacht wordt over de parkeernorm in dit gebied. In het verlengde hiervan wil de gemeente met lagere parkeernormen werken. In de gedachtegang dat aangepaste beschikbare ruimte ook leidt tot aangepast gebruik.
Bij de verdere uitwerking van de 'ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel' is bij de studies gewerkt met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning.
Met welke parkeernorm uiteindelijk gewerkt gaat worden is afhankelijk van de aanvullende voorzieningen en de verwachte effecten daarvan op het verminderen van autobezit en daarmee de verminderde vraag naar parkeervoorzieningen.

Hierbij zijn aanvullende maatregelen nodig om dit gedrag daadwerkelijk te veranderen (denk bijvoorbeeld aan vergunninghoudersystemen, verplichten deelvoertuigvoorzieningen, enz.). Maar het is nu nog te vroeg om dit al te bepalen en uitgewerkt te hebben. Enkele consequenties die al wel terug te vinden zijn in de 'Ontwikkelvisie Breeakker -noordelijk deel' en in de 'ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel', is het werken met parkeerkoffers aan de randen, waardoor niet iedere woning voor de deur parkeervoorzieningen heeft en het aangepaste stratenpatroon, zonder doorgaande wegen, die voor auto's beschikbaar zijn.

In de 'ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel' is aangegeven in welke mate dit ontwerpprincipe is meegenomen en meegewogen. Zo is er gekeken naar de aanwezige infrastructuur en is aangeduid aan welke andere opzet van de infrastructuur gedacht wordt.

Zo ook een andere invulling van het parkeren. Het parkeren wordt meer geconcentreerd in gebieden of meer specifieke locaties (aangeduid met o.a. het begrip 'parkeerkoffers'). Dat houdt direct in dat niet iedere woning een parkeervoorziening voor de deur heeft. Door het parkeren op deze wijze vorm te geven, komt dit ten goede aan de verbetering van de woon- en leefomgeving.

De nieuwe inrichting van de openbare ruimte, met een gewijzigde situering van wegen en organisatie van het parkeren, draagt bij aan de ambities om het autoverkeer te ontmoedigen, wat ook een bijdrage levert aan een betere leefomgeving.

De loopafstanden van de parkeervoorzieningen naar de woningen, zijn zodanig dat alles bereikbaar blijft. Tegelijkertijd zal er een laad-losplaats bij woningen zijn, die tijdelijk gebruikt kan worden. Het structurele parkeren dient plaats te vinden binnen de 'parkeerkoffers'. De aanvullende voorzieningen moeten voorkomen dat parkeren naar omliggende buurten verschuift.

Ten aanzien van het verkeerslawaai, zal een initiatiefnemer die komt met een bouwinitiatief, moeten voldoen aan de verplichting zoals deze is verwoord in artikel 21.24 onderdelen 13 en 14

van de planregels. Omdat concrete bouwinitiatieven nu nog niet aan de orde zijn, is er ook geen akoestisch onderzoek aanwezig.

Het onderzoek naar het aantal verkeersbewegingen (verkeersgeneratie) is uitgevoerd aan de hand van de richtlijnen van de CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). De CROW-richtlijnen zijn dé Nederlandse praktijkrichtlijnen voor verkeer, infrastructuur en openbare ruimte die gangbaar bij dit soort studies worden toegepast.

3.19 Duurzaamheid / circulariteit

Een toekomstige ontwikkeling levert een positief blijvende bijdrage aan voorkoming van klimaatstress, waterberging etc. Het gebruik en (zoveel mogelijk) in stand houden van de aanwezige bomen en het behoud van de natuur (Sonse Bergen) draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van de wijk.

Zoals in de motivering van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ is aangegeven, is duurzaamheid een breed begrip (zie hoofdstuk 4.12). Het is meer dan alleen maar een negatief effect dat door insprekers wordt aangedragen als er sprake is van sloop van (een gedeelte van) de woningen. Het gaat ook om materiaalgebruik, de bijdrage aan klimaatambities, een leefbare en gezonde leefomgeving, het watersysteem en dergelijk. In de studies die hebben geleid tot de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel‘ en de verdere uitwerking, is het onderdeel duurzaamheid / circulariteit meegewogen.

Indien er sprake is van nieuwbouw van woningen, is het inmiddels vast gebruik dat de gemeente aan initiatiefnemers vraagt om materialen in te zetten die bijdragen aan de duurzaamheid. Dit onder meer onder de noemers van ‘circulair bouwen’ en ‘houtbouw’.
De ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ spreekt zich niet uit over het te hanteren materiaalgebruik. Dat zal plaatsvinden op het moment dat er concrete bouwinitiatieven worden ingediend.

Een mogelijke herontwikkeling heeft tijdelijk effect op de woon- en leefomgeving. In de rapportage ‘Mer-beoordeling’ (bijlage 2 behorende bij de onderbouwing ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘) is dit effect, naast allerlei andere zaken, meegewogen.
Dit onderzoek geeft aan dat er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De zienswijzen geven niet onderbouwd aan waarom dit wel aan de orde zou zijn. De zienswijzen geven geen aanleiding om het onderzoek aan te passen.

3.20 Toetsingskaders

In de ‘ontwikkelvisie de Breeakker -noordelijk deel‘ zijn de kaders vastgesteld voor een mogelijk nieuwe invulling van de wijk. Met de wijziging van het omgevingsplan worden de juridische kaders geschetst waarbinnen nieuwe bouwinitiatieven tot ontwikkeling kunnen komen. Deze kaders worden in de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’ in de vorm van nadere planregels ingevuld.

Er wordt afgeweken van de geldende regels uit het omgevingsplan dat op 01 januari 2024 van rechtswege is ontstaan. Hierin ligt ook de reden om het vigerend ‘omgevingsplan van rechtswege’ te wijzigen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 01 januari 2024 moet dit gebeuren door middel van een nieuwe planvorm, namelijk een wijziging van het omgevingsplan. In de wijziging van het omgevingsplan zijn ook nieuwe planregels opgenomen,

zodat invulling gegeven kan worden aan de kansen en mogelijkheden zoals die voor de wijk zijn beschreven.

Nieuwe initiatieven worden om die reden beoordeeld aan de hand van de ‘Ontwikkelingvisie de Breeakker -noordelijk deel‘ en de ‘wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel‘.
Daarmee is toetsing aan andere visies of andere versies van het omgevingsplan, niet van toepassing.

3.21 Bouwperiode / overlast

Een aantal zienswijzen van insprekers gaan over aspecten van overlast van de bouw en de lengte van bouwperiode. Dit valt (deels) buiten de strekking van de procedure. Een volledige reactie kan daarmee achterwege blijven. Daarnaast is er nog geen sprake van concrete bouwplannen of bouwinitiatieven.

3.22 M.e.r.

De mogelijkheden van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ zijn conform de wettelijke vereisten beoordeeld en onderzocht. Ook met betrekking tot de milieueffecten.

De verantwoording is terug te vinden in de bijlagen van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘ en hoofdstuk 4 van de motivering van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel‘.

Er is geen aanleiding om de Mer-beoordeling op grond van de ingediende zienswijzen aan te passen of te wijzigen.

3.23 Financiering

Veel insprekers maken zich zorgen of spreken zich erover uit dat de financiering dan wel economische uitvoerbaarheid van het plan of aankoop van percelen niet mogelijk is.

Allereerst wordt benadrukt dat er nog geen concreet stedenbouwkundig plan is. Er is ook nog geen sprake van bouwinitiatieven of bouwplannen. Zie hiervoor hoofdstuk 3.2.

Er wordt niet ingegaan op zienswijzen die betrekking hebben op de financiële aspecten van een economische ontwikkeling of aankoop van percelen.
U mag er van uitgaan dat de gemeente verantwoorde beslissingen neemt die passen bij de financiële positie of mogelijkheden van de gemeente.

4 Zienswijzen per inspreker

Na de beantwoording van de zienswijzen per thema in hoofdstuk 3, wordt in dit hoofdstuk 4 (kort) op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan, wordt een reactie gegeven op deze zienswijzen en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel’.

4.1 Inspreker 1

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker vindt het niet zinvol, in een wijk waar vooral ouderen wonen, geen eigen parkeerplek bij de woning te hebben. Het laden en lossen wordt dan moeilijker;
b. inspreker kan het ontwerp plan niet beoordelen als niet is aangegeven welke huizen gesloopt worden, waar hoogbouw komt en of elke huidige bewoner een nieuwe (betaalbare) woning aangeboden krijgt.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.18
b. zie de reactie bij de onderdelen 3.2, 3.9 en 3.10

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.2 Inspreker 2

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker vindt dat de huizen nog in goede staat zijn;
b. Breeakker is een beschermende bos omgeving.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.7
b. zie de reactie bij onderdeel 3.15

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.3 Inspreker 3

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker vindt dat de huizen moeten blijven staan;
b. de gemeente heeft zich niet aan de wettelijke eisen gehouden;
c. de wijk ligt tegen een natuurgebied de Sonse Bergen aan.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.4 Inspreker 4

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de woningen zijn prima en betaalbaar. De woningen slopen is kapitaalvernietiging;
b. nieuwbouw verhoogt de maandlasten die voor vele moeilijk is op te brengen;
c. waar moeten huidige bewoners naar toe?
d. zorg eerst voor andere betaalbare woningen voordat de huizen gesloopt worden.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.5 Inspreker 5
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. er is onvoldoende reden tot sloop. De woningen zijn gerenoveerd en verkeren in redelijke tot goede staat. Sloop leidt tot verspilling van middelen en is een onnodige milieubelasting;
b. het vervangen van bestaande laagbouw door hoogbouw en het tijdelijk of permanent verdrijven van bewoners tast de sociale structuur aan. Dit kan leiden tot een vermindering van het gevoel van veiligheid en verbondenheid in de wijk. Waar moeten deze bewoners naar toe? De bouw zou zeker tot 2034 duren. Weliswaar is het streven om evenveel sociale wooneenheden te laten bouwen als de sociale eengezinswoningen die er nu zijn, maar dit worden appartementen van 50-75 m2 van 4 hoog. De rest wordt koopwoning of een dure huurwoning;
c. er is onvoldoende aandacht voor betaalbaarheid. Er is onvoldoende garantie dat de nieuwe woningen betaalbaar blijven voor de huidige bewoners. Het plan kan lijkt te leiden tot verdringing van lagere inkomensgroepen en een verschuiving naar duurdere woningtypen;
d. sloop en nieuwbouw veroorzaken aanzienlijk meer CO2 uitstoot dan renovatie. Het plan lijkt daarmee in strijd met gemeentelijke en landelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.6 Inspreker 6
Inspreker(s) brengen dezelfde zienswijze naar voren als inspreker 5.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.7 Inspreker 7
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. insprekers wonen in een groenrijke omgeving. Daar past geen hoogbouw bij;
b. het gaat alleen maar om meer huizen er bij;
c. als het gaat om woningnood, dan zijn er ook andere oplossingen denkbaar. Kijk eerst daar naar.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.8 Inspreker 8
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. insprekers zijn tegen het voorgenomen besluit tot sloop van de huurwoningen. Sloop heeft niet alleen ingrijpende gevolgen voor de woonsituatie van insprekers, maar heeft ook gevolgen voor de natuurlijke omgevingen het karakter van de wijk;
b. verlies aan groen en biodiversiteit. De woning ligt in een rustige omgeving met volwassen bomen die essentieel zijn als leefgebied voor diverse diersoorten. Sloop verstoort dit kwetsbare ecosysteem;
c. sloop is kapitaalvernietiging en investering van bewoners. De woningen zijn recent nog gerenoveerd. Bewoners hebben zelf ook geïnvesteerd;
d. de wijk heeft een eigen en herkenbare uitstraling en vormt een belangrijk onderdeel van het dorpsbeeld. Een plek met sociale samenhang die niet zomaar vervangen kan worden door nieuwbouw. Sloop zou het unieke karakter van de buurt onherstelbaar aantasten;

e. impact op leefkwaliteit en welzijn. Het verdwijnen van groen en de vertrouwde leefomgeving zal leiden tot een verslechtering van de leefkwaliteit;
f. gebrekkige participatie en communicatie. Er is tot op heden weinig overleg geweest met bewoners over de plannen;
g. insprekers verzoeken het sloopplan te heroverwegen en alternatieven te onderzoeken. Daarnaast zou een informatiebijeenkomst voor bewoners en belanghebbenden moeten worden georganiseerd.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdeel 3.15
c. zie de reactie bij onderdeel 3.7
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.10 en 3.12
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
f. zie de reactie bij onderdeel 3.3
g. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.9 Inspreker 9

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de bestaande huizen zijn in goede staat;
b. voor het beeld en wonen in groen is het afstotelijk om hoger dan 3 hoog te bouwen;
c. bewoners zitten in onzekerheid over waar zij terecht komen en wat voor woning ze aangeboden krijgen;
d. bewoners passen het huis niet meer aan, schilderen niet meer. Alles wordt uitgesteld.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.7
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.9 en 3.15
c. zie de reactie bij onderdeel 3.10
d. zie de reactie bij onderdeel 3.7

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.10 Inspreker 10

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de privacy wordt aangetast door inkijk omdat, als het ontwikkelplan doorgang zal vinden, de achtertuin korter wordt ten behoeve van een fietspad en wandelpad. Er zal meer hinder en nadeel ontstaan door overlast in de vorm van geluid, zwerfafval, honden(drollen) en drugsdealers;
b. het ontwikkelplan was in eerste instantie bedoeld voor alle huurwoningen en koopwoningen. Zonder argumenten zijn de koopwoningen hiervan vrijgesteld. Het betreft nu alleen nog huurders van dit gebied. Dit is onderscheid maken tussen verschillende bevolkingsgroepen;
c. er is geen sprake van sociaal woningbeleid. Huurders moeten plaatsmaken voor kopers. Er zijn echter meer huurwoningen dan koopwoningen nodig. Het plaatsen van koopwoningen in diverse klassen in plaats van huurwoningen is winstbejag en wederom onderscheid/verschil maken. Er is geen noodzaak tot onnodige kapitaalvernietiging omwille van winstbejag (koopwoningen plaatsen op gronden waar huurwoningen staan). Daarvoor is geen noodzaak omdat er elders ruimte is waar geen woningen staan;
d. het ontwikkelplan heeft te weinig rekening gehouden met parkeerplaatsen. Er zijn ten opzichte van de wettelijke norm te weinig parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen liggen te ver van de woningen in parkeerkoffers. Bij menig woning kan men niet bij de auto komen. Gezien

de leeftijd van de huidige bewoners is dat wel nodig. Voor de veiligheid is dat wel noodzakelijk;
e. het thema van meer groen en meer woningen is niet realistisch. Dit gaat ten koste van beschermde bomen;
f. het ontwikkelplan loopt niet volgens de normale procedure. Ten koste van de bewoners is er haast om 600 woningen voor 2030 in Son en Breugel te plaatsen;
g. het gaat om een kapitaalvernietiging van de woningen. De woningen zijn zeven jaren geleden nog groot aangepakt (isolatie, dubbel glas e.d.). Het afbreken van de hele wijk gaat gepaard met extra kosten. Dit is slecht omgaan met de belastingcenten van de burgers;
h. participatie/inbreng van de burgers is nihil. De meeste bewoners willen geen verandering en willen het laten zoals het is. U dramt gewoon over de belangen van de huurders heen;
i. de informatievoorziening is niet transparant. Inspreker hoorde in 2024 pas voor het eerste dat de verhuurder de woningen wilde verkopen. Medio 2024 hoorde insprekers pas dat de gemeente eerste koop wilde hebben. De gemeente heeft eerst aangegeven dat er te zijner tijd gebouwd zou worden. Eerst zou dat zeker nog 20 jaar duren, nu wordt al gesproken over 10 jaar. In het Eindhovens Dagblad staat al 3 jaar;
j. er moeten in de wijk 177 woningen bijkomen. Als alles wordt afgebroken dan komen er 354 woningen bij. Dit is een onnodige overschrijding van de stikstofnorm.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
b. zie de reactie bij onderdeel 2.1
c. zie de reactie bij onderdelen 2.1, 3.7 en 3.9
d. zie de reactie bij onderdeel 3.18
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
f. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.3 en 3.4
g. zie de reactie bij onderdeel 3.7
h. zie de reactie bij onderdeel 3.3
i. zie de reactie bij onderdeel 3.3
j. zie de reactie bij onderdeel 3.16

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.11 Inspreker 11

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker is tegen het voornemen om de woningen te slopen / gedeeltelijk te slopen. De woningen verkeren in uitstekende staat en voldoen aan moderne eisen. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud of structurele gebreken. Sloop is niet alleen maatschappelijk onverantwoord, maar ook strijdig met de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente zelf;
b. in tijden van woningnood is het onbegrijpelijk dat gekozen wordt voor sloop in plaats van behoud. Indien de gemeente daadwerkelijk nieuwbouw wenst te realiseren, kan dit beter op andere reeds beschikbare locaties binnen Son en Breugel in plaats van in deze wijk;
c. grootschalige sloop past niet binnen het huidige karakter van de wijk die een rustige, groene en dorpse uitstraling heeft;
d. sloop en herontwikkeling zullen leiden tot meer overlast, wat de leefbaarheid van de wijk ernstig zal aantasten;
e. de woningen liggen in de directe nabijheid van het natuurgebied Sonse Bergen. Sloop en eventuele nieuwbouw hebben onmisbaar negatieve effecten op de lokale flora en fauna;
f. op grond van de Wet natuurbescherming dient vooraf een ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek ontbreekt;
g. de voorgenomen sloop heeft ingrijpende gevolgen voor ons als bewoners, zoals een verlies aan sociale binding, een vertrouwde leefomgeving en aantasting van het dorps- en

wijkkarakter. Er is sprake van een hechte en stabiele gemeenschap. De sociale, emotionele en maatschappelijke waarden lijken in de besluitvorming nauwelijks te zijn meegewogen;
h. een zorgvuldig bestuur behoort juist alle belangen zwaar te laten wegen bij een ingrijpend besluit tot sloop / gedeeltelijke sloop;
i. sloop en nieuwbouw veroorzaken veel meer CO2 uitstoot. Dit staat haaks op de gemeentelijke ambities rond duurzaamheid, circulair bouwen en CO2-reductie. Behoud van bestaande woningen levert ook ecologische winst op.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.7 en 3.19
b. zie de reactie bij onderdeel 3.8
c. zie de reactie bij onderdeel 3.2
d. zie de reactie bij onderdeel 3.21
e. zie de reactie bij onderdeel 3.15
f. zie de reactie bij onderdeel 3.15
g. zie de reactie bij onderdeel 3.12
h. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.4 en 3.11
i. zie de reactie bij onderdeel 3.16

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.12 Inspreker 12

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker heeft bezwaar tegen de sloop;
b. inspreker heeft een klacht over hoe de gemeente met de bewoners van Breeakker om gaat.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdeel 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.13 Inspreker 13

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de gemeente heeft zich niet aan de wettelijke eisen gehouden;
b. het gebied grenst aan het natuurgebied Sonse Bergen;
c. huizen zien er goed en gerenoveerd uit. Zonde als deze plat gaan.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.14 Inspreker 14

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker is tegen de voorgenomen sloop van de bestaande woningen en de voorgenomen herontwikkeling van het gebied;
b. het plan voorziet in de sloop van 144 woningen, die volledig recent zijn gerenoveerd. Sloop van deze woningen is maatschappelijk en economisch ondoelmatig en druist in tegen de doelstellingen van duurzaam ruimtegebruik en behoud van de bestaande woningvoorraad zoals nagestreefd in de Omgevingswet;
c. het plan betekent een grote aantasting van de sociale samenhang in de wijk;
d. er is geen concreet plan voor herhuisvesting van de huidige bewoners, wat onzekerheid en onrust veroorzaakt;

e. er is sprake van ontbrekend draagvlak en gebrekkige participatie;
f. de noodzaak van sloop is niet overtuigend gemotiveerd. Er is geen onderbouwing waarom renovatie of gefaseerde vernieuwing geen haalbare alternatieven zouden zijn;
g. het plan leidt tot de kap van een groot aantal bomen. De bomen dragen bij aan de leefkwaliteit, biodiversiteit en klimaatbestendigheid van de wijk. Het is onbegrijpelijk dat ingestemd wordt met een plan dat zoveel waardevol groen verloren laat gaan;
h. hoogbouw is in strijd met het dorps karakter. Hoogbouw staat haaks op het bestaande karakter van Breeakker. Hoogbouw zal leiden tot verlies aan privacy en een visueel onevenwichtige uitstraling binnen de wijk.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.18
c. zie de reactie bij onderdeel 3.12
d. zie de reactie bij onderdeel 3.10
e. zie de reactie bij onderdeel 3.3
f. zie de reactie bij onderdeel 3.2
g. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
h. zie de reactie bij onderdeel 3.17

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.15 Inspreker 15

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker vindt het jammer dat de geschiedenis van de wijk verloren gaat;
b. inspreker is hier komen wonen vanwege de rust, rustige natuur en groene omgeving. Dit moet worden behouden;
c. voor het behoud van alle beestjes in de wijk, pleit inspreker ervoor dat de wijk blijft bestaan.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.16 Inspreker 16

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. Inspreker komt op voor zijn zus. Inspreker zelf woont niet in deze wijk. Inspreker brengt dezelfde zienswijze naar voren als inspreker 11.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.17 Inspreker 17

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker reageert op een artikel in het Eindhovens Dagblad met betrekking tot de WOZ-waarde van tweekappers. De daarin genoemde waarde is te hoog;
b. inspreker leest in het plan dat er naast appartementen (hoogbouw) ook fabrieken worden gebouwd. Inspreker vraagt zich af of dit klopt;

c. de wijk heeft een historische waarde. Sloop heeft een grote invloed op de leefomgeving en de sociale samenhang. De woningen zijn in goede staat. Inspreker vindt de toelichting waarom sloop noodzakelijk is onvoldoende onderbouwd;
d. de verkeersdrukte zal verdubbelen;
e. er zal veel groen verdwijnen;
f. er is in deze wijk en op andere plaatsen in Son en Breugel genoeg plaats om woningen te bouwen (hoog en laagbouw).

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.18 Inspreker 18
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de wijk mag absoluut niet veranderd worden, omdat er nu allerlei diertjes fijn leven. Wanneer de gemeente hier een nieuwe wijk wil maken, dan zal dit ernstig verstoord worden.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.19 Inspreker 19
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. er is geen reden om de woningen te slopen, omdat deze nog niet zo lang geleden zijn opgeknapt;
b. de hoogte van 4 woonlagen in een bosgebied is te veel;
c. als het om verdichting gaat, zijn er ook mogelijkheden om de brede groenstroken te gebruiken voor kleine woningen;
d. het aantal voorgestelde parkeerplaatsen is te weinig;
e. er wordt gesuggereerd dat dit de 1e wijk is waar de gemeente wil verdichten. Wat is de volgende wijk?

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.20 Inspreker 20
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. in de directe omgeving van de Hoefbladlaan zijn veel mogelijkheden om nieuw te bouwen. Er hoeven dan alleen een aantal stroken verwaarloosd bosgebied verwijderd te worden;
b. in verband met de mobiliteit is het belangrijk dat de auto bij het huis kan staan;
c. het is een nachtmerrie om als gevolg van dit plan op termijn te worden gedwongen om de woning te verlaten en ergens anders weer opnieuw te moeten starten.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.8
b. zie de reactie bij onderdeel 3.18
c. zie de reactie bij onderdeel 3.10
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.21 Inspreker 21

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. het plan is niet duidelijk of en zo ja hoe hoog en waar hoogbouw gerealiseerd zal worden. Deze onduidelijkheid roept zorgen op over mogelijke aantasting van de leefomgeving, verlies aan groen, vermindering van uitzicht en toename van lichtoverlast. Insprekers verzoeken om het plan nader te concretiseren en helderheid te verschaffen over de bouwhoogtes en situering;
b. eerder is aangegeven dat hoogbouw geen optie zou zijn, aangezien dit niet past binnen de bestaande bestemming en de karakteristieke uitstraling van de wijk. De nu gepresenteerde plannen lijken daarmee niet in lijn. Insprekers verzoeken om de plannen te toetsen aan het geldende bestemmingsplan en eerdere uitgangspunten voor deze locatie;
c. de inloopavonden en communicatie rondom het plan zijn goed georganiseerd. Concrete plannen en toetsbare plannen ontbraken echter. Het ging om ideeën waardoor bewoners onvoldoende inzicht hadden in de impact op de leefomgeving. Er is transparantie gewenst over de concrete bouwvorm, hoogte en inrichting. Insprekers verzoeken bewoners in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de verdere uitwerking van het ontwerp met inzicht op de gevolgen voor de leefomgeving.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
c. zie de reactie bij onderdeel 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.22 Inspreker 22

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de plannen zullen naar verwachting een negatieve invloed hebben op de waarde van de woning. Indien de plannen worden uitgevoerd zal planschade aan de orde komen;
b. het laatste deel van de Nachtegaallaan is een mooi en groen deel van Son en Breugel. De realisatie van hoogbouw zou een ernstige aantasting vormen van dit karakteristieke en groene woongebied. Dit staat haaks op het beeld dat de gemeente uitdraagt van een groene, leefbare woonomgeving;
c. de verwerving en sloop van de woningen (recent gerenoveerd) leidt tot kapitaalvernietiging. De gemeenschap draait op voor deze kosten, wat inspreker onaanvaardbaar en onverantwoord vindt;
d. de woningen zijn recent gerenoveerd met het oog op duurzaamheid e.d.. Sloop zou deze investering volledig teniet doen en is in strijd met de duurzaamheidsdoelen van de gemeente;
e. de geplande verdichting en toename van het aantal woningen tasten het groene karakter ernstig aan. De kwetsbaarheid van het naastgelegen natuurgebied wordt vergroot;
f. het argument dat ‘verjonging van de wijk’ gewenst is, is onterecht. Het gegeven dat bewoners hier jarenlang met plezier wonen, zou juist als positief moeten worden gezien. Het kan niet de bedoeling zijn dat bewoners gedwongen worden te verhuizen om plaats te maken voor een jongere doelgroep;
g. de gemeente stelt duurzaamheid en groen hoog in het vaandel te hebben. Deze uitgangspunten worden in het plan terzijde geschoven. Dat roept vragen op over de betrouwbaarheid van de gemeente;
h. inspreker vraagt zich af hoe de herontwikkeling van Breeakker -noordelijk deel- wordt gefinancierd en of dit financieel verantwoord is;
i. er zijn reële alternatieven beschikbaar voor woningbouw. Inspreker verzoekt deze locaties eerst te onderzoeken alvorens bestaande wijken te herontwikkelen;
j. de plannen zorgen voor onzekerheid, spanning e.d. onder bewoners. De gemeente hoort er te zijn voor haar inwoners, niet andersom;

k. inspreker vraagt om duidelijkheid over de doelgroep van de nieuwbouw. Voor wie zijn de woningen bedoeld;
l. er is een ernstig tekort aan transparantie en participatie. Bewoners weten nog steeds niet wat er concreet gaat gebeuren. Het lijkt er op dat inspraak slechts formeel plaats vindt en niet inhoudelijk.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 317
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. zie de reactie bij onderdeel 3.7
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.18
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
f. zie de reactie bij onderdeel 3.10
g. zie de reactie bij onderdeel 3.4
h. zie de reactie bij onderdeel 3.23
i. zie de reactie bij onderdeel 3.8
j. zie de reactie bij onderdeel 3.10
k. zie de reactie bij onderdelen 3.8 en 3.9
l. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.23 Inspreker 23

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de voorgenomen aanpassingen van Breeakker Noord lijken geen rekening te houden met de extra parkeer en verkeersdruk in de aangrenzende straten;
b. de centralisering van de parkeerplaatsen zal er voor zorgen dat mensen hun auto's in de aangrenzende straten gaan parkeren;
c. door de toename van het aantal bewoners, zal het natuurgebied Sonse Bergen meer mensen te verwerken krijgen. Kan dit;
d. de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan, tast het woongenot aan;
e. inspreker vraagt zich af of alle opties voor kleinschaligere aanpassingen zijn bekeken. Welke andere opties waren er en om welke redenen zijn deze afgevallen.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.24 Inspreker 24

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. een verdichting van de wijk van 170 naar ongeveer 375 woningen zal aanzienlijke maatschappelijke en ruimtelijke veranderingen tot gevolg hebben. Meer verkeer, parkeerdruk, meer lawaai en een hogere belasting en verlies van natuur. Het gebied zal het dorpse karakter verliezen. De cohesie zal veranderen. Daarmee wordt het woongenot aangetast;
b. de waarde van het huis zal verminderen;
c. de geplande bouwhoogte past niet in deze wijk.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3,15, 3.17 en 3.18
b. zie de reactie bij onderdeel 3.17
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.25 Inspreker 25

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. het raakt inspreker dat de veilige woonplek/woonomgeving op zijn kop gaat. Wat is het toekomstperspectief voor bewoners waarvan het huis gesloopt wordt;
b. voor wie wordt er nu gebouwd;
c. inspreker vindt dat er geen mogelijkheid is geweest om te participeren;
d. in alle participatie en documenten is er alleen aandacht geweest voor van alles in meetbare termen. Aan het menselijk aspect dat er al gewoond wordt, is compleet voorbij gegaan. De nieuwe Omgevingswet is bedoeld om als initiatiefnemer alle betrokkenen mee te nemen in de besluitvorming. Niet in het confronteren met definitief omlijnde plannen. Voer de participatie opnieuw uit, en maak met betrokkenen een plan;
e. er is aangegeven dat er persoonlijke huisbezoeken zijn geweest. Inspreker heeft niemand gesproken;
f. inspreker wenst geen hoogbouw aan de randen bij bestaande bewoners. Als er toch gesloopt wordt, maak de hoogbouw dan in het nieuwe gebied zodat bestaande bewoners die in het nieuwe plan blijven zitten daar geen last van ervaren;
g. inspreker wenst een (woon)kavel toegekend te krijgen, zodat inspreker in alle rust ergens anders kan wonen;
h. inspreker wenst een goede oplossing voor de bewoners die huren.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.10
b. zie de reactie bij onderdeel 3.8
c. zie de reactie bij onderdeel 3.3
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.3
e. zie de reactie bij onderdeel 3.2
f. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
g. zie de reactie bij onderdelen 3.9 en 3.10
h. zie de reactie bij onderdelen 3.9 en 3.10

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.26 Inspreker 26

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker ziet een proces, met processtukken waarbij alles cijfermatig en juridisch onderbouwd is, zonder enig aspect voor de mens die in het proces meegenomen moet worden. Dat was wel het idee van de participatiewet. Een proces waarbij de relatie met de belanghebbenden (de nieuwe en bestaande bewoners in het bijzonder). Inspreker pleit er voor om een nieuw plan te maken waarin de bewoners en afgevaardigden wel kunnen participeren in de besluitvorming.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.27 Inspreker 27

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. het ontwerpplan voorziet in de bouw van maximaal 375 wooneenheden. Een verdubbeling van het huidige aantal woningen. Deze sterke verdichting is buitensporig en niet in lijn met het bestaande karakter van de wijk. Hoogbouw is niet passend in het dorpse en bosrijke karakter

van Breeakker en heeft negatieve gevolgen voor privacy, uitzicht en woonkwaliteit van de huidige bewoners. Inspreker verzoekt het aantal verdiepingen te beperken en kleinschaliger, grondgebonden woningen te bouwen;
b. het aantal sociale huurwoningen neemt af ten opzichte van de huidige situatie. Het plan biedt te weinig ruimte voor sociale woningbouw. Inspreker verzoekt het percentage sociale en betaalbare woningen te verhogen, zodat de woningmarkt voor iedereen toegankelijk blijft;
c. veel van de huidige woningen zullen worden gesloopt. De gemeente spreekt alleen over een inspanningsverplichting voor de herhuisvesting van huurders. Dat is onvoldoende. Veel huurders hebben niet de financiële middelen een woning te kopen op de vrije markt of te huren en zijn afhankelijk van de sociale woningvoorraad. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid deze huurders actief te herhuisvesten en de herhuisvesting verplicht te stellen aan de ontwikkelaars. De gemeente moet een herhuisvestingsplicht opnemen, zodat huurders recht hebben op vervangende sociale woningen;
d. de voorgestelde verdichting zal onherroepelijk leiden tot verlies aan groen, bomen en open ruimtes met een negatieve impact op de biodiversiteit. Hoewel in de visie aandacht wordt besteed aan het behoud van groen, acht inspreker dit niet haalbaar bij een dergelijke intensieve bebouwing. Inspreker pleit er voor het groen te behouden en te versterken;
e. het plan voorziet in sloop en nieuwbouw. Dit lijkt financieel onverantwoord en zorgt voor kapitaalsvernietiging. Inspreker verzoekt om de sloop te heroverwegen en de vervangende nieuwbouw in lijn te brengen met de bestaande woningen;
f. de bouw zal over een periode van negen jaar plaatsvinden. Dit leidt tot langdurige overlast. Inspreker verzoekt om de impact van deze langdurige bouwperiode beter te overzien en maatregelen te treffen om de overlast tot een minimum te beperken;
g. de communicatie over het plan is vanaf het begin een punt van zorg geweest. Inspreker verzoekt de communicatie te verbeteren, meer transparantie te bieden en bewoners daadwerkelijk te betrekken bij de besluitvorming.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
b. zie de reactie bij onderdeel 3.9
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.10
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7
f. zie de reactie bij onderdeel 3.21
g. zie de reactie bij onderdeel 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.28 Inspreker 28

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de beoogde bouwhoogte zal leiden tot een aanzienlijke waardedaling van de woning. Een verzoek tot nadeelcompensatie zal bij uitvoering van het plan in huidige vorm volgen;
b. gebouwen van vier verdiepingen zullen direct uitzicht hebben op de tuin en woning. Dit is een inbreuk van de privacy. Ook de toename van verkeer, geluid, slechtere bereikbaarheid en schaduwvorming vormen een verslechtering van de leefomgeving;
c. inspreker verzoekt het plan aan te passen waarbij een maximale bouwhoogte van twee of drie bouwlagen wordt ingesteld ten opzichte van de percelen aan de Buntlaan en Nachtegaallaan;
d. het aantal parkeerplekken per woning wordt beperkt. De infrastructuur wordt in het plan beperkt, ondanks dat er meer verkeersbewegingen verwacht worden. Dit geeft permanente overlast. Een kleinschaliger aanpak lijkt een doeltreffender en financieel minder risicovolle benadering. Inspreker vraagt hoe dit probleem kan worden vermeden en verzoekt het plan hierop aan te passen;

e. de bouw beslaat minimaal 9 jaar. Dit leidt tot overlast en beïnvloed de leefbaarheid. Inspreker vraagt hoe dit probleem kan worden vermeden en verzoekt het plan hierop aan te passen.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.17
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
d. zie de reactie bij onderdeel 3.18
e. zie de reactie bij onderdeel 3.21

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.29 Inspreker 29

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. het idee dat de hechte gemeenschap zou worden verstoord door sloop veroorzaakt grote onrust;
b. de woningen zijn in 2018 nog grondig gerenoveerd. De woningen verkeren daardoor in uitstekende staat. Het is onnodig en verspilling om huizen te slopen;
c. het zou zonde zijn als de groene omgeving verloren gaat door sloop en nieuwbouw, want juist de natuur maakt het wonen hier aantrekkelijk en leefbaar;
d. er wonen in Breeakker Noord ook veel oudere bewoners. Voor hen zal een mogelijke verhuizing een zware aanslag zijn op hun gezondheid en welzijn. Het is belangrijk dat de gemeente rekening houdt met deze kwetsbaarheid en beleid voert dat gericht is op rust, zekerheid en behoud van de sociale structuur;
e. de communicatie vanuit de gemeente naar de bewoners is niet zuiver en volledig geweest. Bewoners hebben onvoldoende duidelijke informatie gekregen over de plannen, de redenen achter keuzes en de mogelijke alternatieven;
f. Breeakker Noord is een gemeenschap van mensen die elkaar kennen. De wijk verdient bescherming, waardering en voortzetting van wat hier is opgebouwd.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.12
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
d. zie de reactie bij onderdeel 3.10
e. zie de reactie bij onderdeel 3.3
f. zie de reactie bij onderdeel 3.12

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.30 Inspreker 30

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker maakt bezwaar tegen deze wijziging om een mooie groene wijk met flora en fauna te slopen en hier meer woningen te realiseren.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.31 Inspreker 31

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker maakt bezwaar tegen deze wijziging om op deze wijze uit de woning en de mooie groene omgeving te worden weggejaagd;
b. er is rond Son en Breugel nog genoeg grond voor de uitbreiding van het dorp.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdeel 3.8

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.32 Inspreker 32

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker begrijpt de behoefte aan extra woningen. Inspreker maakt zich daarbij wel zorgen over de gevolgen van dit plan betreffende leefbaarheid, verkeersveiligheid, geldverkwisting, discriminatie en het milieu in deze omgeving;
b. er zijn voldoende en meerdere mogelijkheden in Son en Breugel voor het bouwen van extra woningen. Inspreker vermeld daarbij een aantal locaties;
c. het aantal verkeersbewegingen zal aanzienlijk toenemen. De huidige infrastructuur en zeker de uitgaande wegen van de wijk van en naar het centrum zijn hierop niet berekend;
d. verdubbeling van het aantal wooneenheden zal leiden tot meer verkeersdrukte in het centrum. Op bepaalde dagen is de drukte al te veel. Dit zal alleen maar toenemen;
e. er lijkt onvoldoende parkeergelegenheid gepland. Veel gezinnen hebben twee auto's. Er is gerekend met 1 parkeerplaats. Het gevolg is veel parkeeroverlast in omliggende straten;
f. er wonen veel ouderen in de wijk (50% is ouder dan 60 jaar). De parkeerplaatsen worden centraal gesitueerd. De loopafstand met boodschappen is voor deze groep onbegonnen werk en onwenselijk;
g. de voorgenomen afbraak en bouwplannen betekenen verlies van bestaand groen en bomen. Inspreker heeft zijn bedenkingen tegen het gegeven dat er rondom bestaande bomen zal worden gebouwd. Er zal veel groen verdwijnen;
h. het groenonderhoud in de hele gemeente is momenteel slecht. Uitbreiding en wijziging van de groenvoorziening vraagt om meer onderhoud en bijbehorende kosten. Er is nu al geen tijd en geld voor;
i. tijdens de sloop- en bouwfase is te verwachten dat er aanzienlijk en lange overlast ontstaat;
j. de waterhuishouding van de wijk is prima. Er is geen sprake van overstroming na heftige regenbuien. In de plannen zijn waterloopjes opgenomen. Dat is niet verstandig;
k. inspreker vindt dat er sprake is van discriminatie. Grootgrondbezitters in Son en Breugel mogen blijven. De huurders moeten naar een andere locatie verhuizen, meer huur betalen ■ verliezen hierbij ook hun prettige woonomgeving;
l. er is geen sprake van achterstallig onderhoud. De woning(en) is (zijn) in uitstekende staat. Er is privé veel aan de woning aangepast. Sloop is niet alleen maatschappelijk onverantwoord, maar ook strijdig met duurzaamheidsdoelen van de gemeente zelf. In tijden van woningnood en klimaatdoelstellingen is het onbegrijpelijk dat gekozen wordt voor sloop in plaats van behoud;
m. sloop van goede en bestaande bebouwing is zinloos en is geldverkwisting;
n. inspreker vindt dat er zeer slechte en bijna geen voorlichting is geweest. Er was geen inspraak mogelijk;
o. de gemeente heeft in een eerder stadium al een kans verprutst betreffende aanpassingen en herindeling centrum Son. Met het nu gepresenteerde voorstel mist Son en Breugel wederom een kans het dorp leefbaar en gezellig te houden;
p. inspreker verzoekt om het definitieve plan aan te passen, zodat de ontwikkeling aansluit bij de belangen van de huidige bewoners, de leefbaarheid van het dorp en de wijk Breeakker.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.8, 3.11 en 3.17
b. zie de reactie bij onderdeel 3.8
c. zie de reactie bij onderdeel 3.18
d. zie de reactie bij onderdeel 3.18
e. zie de reactie bij onderdeel 3.18
f. zie de reactie bij onderdeel 3.18
g. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
h. onderhoud van groen is niet relevant voor deze procedure
i. zie de reactie bij onderdeel 3.21
j. zie de reactie bij onderdeel 3.14
k. zie de reactie bij onderdeel 3.10
l. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.7 en 3.18
m. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7
n. zie de reactie bij onderdeel 3.3
o. aanpassing van het centrumgebied maakt geen onderdeel uit van deze procedure
p. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.33 Inspreker 33

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de taak van de gemeente op het gebied van woningbouw is het zorg dragen voor voldoende en betaalbare woningen. De woningen zijn prima onderhouden. Sloop om er meer woningen neer te zetten in kapitaalsvernietiging. Dat is geen taak van de gemeente;
b. er wordt geen tijdelijke alternatieve woonruimte aangeboden voor de bewoners;
c. de gemeente moet de noodzaak van de sloop aantonen. Dat betekent dat er geen andere plek in de gemeente is om die extra woningen te bouwen. Dit heeft de gemeente niet aangetoond;
d. het beleid van de gemeente dient gericht te zijn op het belang en het welzijn van haar bewoners. Uit niets blijkt dat de gemeente dat gedaan heeft;
e. bewoners moeten in een vroeg stadium om meningen, ideeën en belangen zijn gevraagd. Dat is niet gebeurd. Participatie is niet voldoende geregeld;
f. er komt 1 parkeerplaats per woning op een centrale plaats. Dat geeft problemen voor de bereikbaarheid en de mobiliteit van sommige bewoners. Waar moeten 2e auto's en scootmobiels komen;
g. sloop leidt tot verstoring van fauna. Is daar onderzoek naar gedaan?
h. de informatievoorziening is slecht georganiseerd. Waarom is niet alles bij elkaar gezet?

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.7 en 3.9
b. zie de reactie bij onderdeel 3.10
c. zie de reactie bij onderdeel 3.8
d. zie de reactie bij onderdelen 3.3, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11 en 3.12
e. zie de reactie bij onderdeel 3.3
f. zie de reactie bij onderdeel 3.18
g. zie de reactie bij onderdeel 3.15
h. zie de reactie bij onderdeel 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.34 Inspreker 34

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de gemeente vindt dat bewoners te ruim wonen en er genoeg plaats is om er veel meer woningen en hoogbouw neer te zetten. Er komen 150 huishoudens op straat met een gedwongen verhuizing. Waar komt dit vandaan?
b. de onzekere toekomst maakt mensen wanhopig en ziek. De bewoners voelen zich niet gehoord en in de steek gelaten;
c. de huizen verkeren in zeer goede staat en verdienen niet om gesloopt te worden;
d. er ligt nog genoeg vrije bouwgrond in en om de gemeente;
e. hoogbouw gaat ten koste van privacy, veiligheid en sociale controle. Hoogbouw ontneemt licht, lucht en leven.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdelen 3.7 en 3.8
b. zie de reactie bij onderdelen 3.3 en 3.10
c. zie de reactie bij onderdeel 3.7
d. zie de reactie bij onderdeel 3.8
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.35 Inspreker 35

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. het ontwerpplan voorziet in de bouw van maximaal 375 wooneenheden. Een verdubbeling van het huidige aantal woningen. Over deze mate van intensivering is nooit eerder gecommuniceerd. Deze sterke verdichting is buitensporig en niet in lijn met het bestaande karakter van de wijk. Hoogbouw is niet passend in het dorpse en bosrijke karakter van Breeakker en heeft negatieve gevolgen voor privacy, uitzicht en woonkwaliteit van de huidige bewoners. Het bijbouwen van grondgebonden woningen zou logischer zijn;
b. inspreker maakt zich zorgen om het verlies aan groen in en rond het plangebied. De voorgestelde verdichting zal onherroepelijk leiden tot verlies aan groen, bomen en open ruimtes met een negatieve impact op de biodiversiteit. Hoewel in de visie aandacht wordt besteed aan het behoud van groen, acht inspreker dit niet haalbaar bij een dergelijke intensieve bebouwing. Inspreker vraagt het groen te behouden;
c. wanneer er sprake is van een verdubbeling van het aantal wooneenheden heeft dit invloed op de rust, stilte en natuur. Ook de (lange) bouwperiode en het fijnstof van sloop en bouw, zal een negatieve invloed hebben op de gezondheid;
d. de bouw zal over een periode van negen jaar plaatsvinden. Dit leidt tot langdurige overlast. Inspreker verzoekt om de impact van deze langdurige bouwperiode beter te overzien en maatregelen te treffen om de overlast tot een minimum te beperken. Inspreker vraagt om de fasering duidelijker te onderbouwen. Kies voor en kleinschalige aanpak per huizenblok en betrek daarbij ook de huidige woningcorporatie;
e. in het plan is gerekend dat van de 170 aan te kopen woningen er 46 worden verkocht. De rest wordt (grotendeels of helemaal) gesloopt. Dit is zonde van het geld en de sloop is veel meer dan is gepresenteerd. Insprekers maken zich zorgen over de financiële risico's die de gemeente loopt;
f. van het aantal wooneenheden zijn er 67 beoogd als 'sociaal' en 90 als 'betaalbaar'. Dat zijn er minder dan in de huidige situatie. Mensen met een kleine beurs zouden meer kans op een woning gaan maken. Met deze uitvoering krijgt dat echter geen vorm;
g. aan het begin zijn er veel klachten geweest op de wijze van communicatie. Veel dank voor het intensiever en toegankelijker maken met de website. De wijziging van het omgevingsplan kent echter veel gereserveerde hoofdstukken en is er sprake van veel en ingewikkeld te lezen

documenten. Daarmee werpt de gemeente een barrière op om een goede en evenwichtige zienswijze op te halen;
h. insprekers verzoeken om het plan niet in deze omvang vast te stellen en aantal woningen en bouwhoogtes te herzien, zodat deze beter aansluiten bij het bestaande woonkarakter van de wijk.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.3 en 3.17
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
c. zie de reactie bij onderdeel 3.21
d. zie de reactie bij onderdeel 3.12
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.23
f. zie de reactie bij onderdeel 3.9
g. zie de reactie bij onderdeel 3.3
h. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.36 Inspreker 36

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker woont aan de Nachtegaallaan. De (nieuwe) bouwhoogte mag niet hoger zijn dan de bestaande situatie. Inspreker verzoekt de huidige bouwhoogte te behouden. Ook de afstand van bebouwing tot de straat moet behouden blijven (rooilijn);
b. hogere bebouwing tast privacy, zonlicht en groene straatbeeld aan;
c. de gestapelde woningen (3-4 lagen) past niet bij het huidige straatprofiel;
d. het plan betekent het verlies van cultuurhistorische waarde. Inspreker verzoekt om de sloop te heroverwegen;
e. volledige herstructurering ontwortelt bewoners en de social cohesie. Het kan decennia duren voordat dit hersteld is;
f. de verdubbeling van het aantal woningen leidt tot meer verkeer op de Nachtegaallaan en Hendrik Veenemanstraat. Daar is al sprake van een onoverzichtelijke kruising. Daarnaast zal druk op de kruising Boslaan/Nieuwstraat en doorgaande routes naar Eindhoven en de A50 waar nu in de spits al opstoppingen zijn, toenemen;
g. inspreker onderschrijft het belang van klimaatadaptatie. Maar het huidige waterprobleem is beperkt tot extreme buien en verouderde riolering. Dit kan opgelost worden door een betere afvoer richting Dommel, infiltratie, wadi's en afkoppeling van hemelwater. Dit kan zonder grootschalige sloop. Het argument dat herontwikkeling noodzakelijk is voor waterbeheer is niet steekhoudend. Inspreker verzoekt waterbeheer en vergroening binnen de bestaande structuur op te lossen;
h. de woningbouwopgave is reëel. Maar Breeakker is niet de logische plek. Er zijn andere (door inspreker genoemde) locaties. Inspreker verzoekt om de alternatieve locaties voor verdichting te onderzoeken;
i. inspreker heeft bezwaar tegen de intentie aan een toenemende diversiteit in woonbehoeften met een mix aan woningtypen. De huidige eengezinswoningen vervullen nog steeds een belangrijke rol voor gezinnen en doorstromers. Het is geen enkel bezwaar dat de woningen in de wijk van gelijke soort zijn. Op andere locaties wordt deze diversificatie vreemd genoeg niet toegepast, terwijl daar appartementen of levensloopbestendige woningen gebouwd hadden kunnen worden. Andere locaties kunnen gebruikt worden voor een ander soort woningen.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17

d. zie de reactie bij onderdeel 3.2
e. zie de reactie bij onderdeel 3.12
f. zie de reactie bij onderdeel 3.18
g. zie de reactie bij onderdeel 3.14
h. zie de reactie bij onderdeel 3.8
i. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.8 en 3.9

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.37 Inspreker 37

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker woont naar tevredenheid in de huidige woning. Waar moet inspreker en de familie straks naar toe?
b. de stukken zijn onleesbaar en niet te begrijpen;
c. de huizen zijn pas gerenoveerd;
d. beseft de gemeente wat zij bij de inwoners teweeg brengt?

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.10
b. zie de reactie bij onderdeel 3.3
c. zie de reactie bij onderdeel 3.7
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.12

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.38 Inspreker 38

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de hoogbouw past totaal niet in de wijk Breeakker;
b. er is nog voldoende ruimte in Sonniuswijk;
c. het plan gaat ten koste van natuur/groen;
d. 1 parkeerplaats per woning is te weinig;
e. de Beatrixstraat waar inspreker woont, is nu al een drukke weg met veel sluipverkeer. Gezien de weinige ontsluitingswegen naar Breeakker, wordt dit alleen maar erger;
f. door het plan wordt het woongenot aanzienlijk aangetast.

Reactie

a. u bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.39 Inspreker 39

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker vindt dat participatie begint door alle belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken bij besluitvorming over ruimtelijke plannen, waarbij alle opties nog open liggen. Participatie is een inspanningsverplichting en geen resultaatverplichting. Het plan en het doel dat de gemeente zich heeft gesteld is een ontwikkelplan met maximale bebouwingsmogelijkheden. De gemeente misbruikt zijn machtspositie en is uit op een resultaatverplichting;
b. de gemeente heeft woningbezitters en huurders in en aangrenzend aan het plangebied niet laten participeren. Inspreker stelt dat de gemeente het plan moeten laten vervallen en alle bewoners daadwerkelijk te laten participeren zodat de kaders vanuit de huidige bewoners ten grondslag liggen aan het plan;

c. de gemeente misbruikt zijn positie door aan een toekomstig investeerder vrij spel te geven om binnen de lijnen van dit plan naar hartenlust te slopen en te bouwen. Inspreker vindt dat een investeerder/projectontwikkelaar geen vrij spel mag krijgen zonder inspraak;
d. inspreker verzoekt om te komen tot een duidelijke definitie van ‘maximale bouwhoogte’;
e. bij een dorpse wijk en dorps karakter past geen bebouwing hoger dan 10 meter;
f. er wordt geen rekening gehouden met de particuliere woningbezitters in en direct grenzend aan het plangebied. Er mag geen hoogbouw direct aangrenzend aan de bestaande bebouwing komen Particulier woningbezit dient extra in bescherming te worden genomen;
g. realiseer hoogbouw meer centraal, zodat de bestaande lage bebouwing geleidelijk hoger wordt naar het midden van het ontwikkelgebied.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.3
b. zie de reactie bij onderdeel 3.3
c. zie de reactie bij onderdeel 3.2
d. zie de reactie bij onderdeel 3.17
e. zie de reactie bij onderdeel 3.17
f. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
g. zie de reactie bij onderdeel 3.2

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.40 Inspreker 40

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker is het niet eens met het plan. Er zijn alternatieven en veel minder ingrijpende oplossingen mogelijk om meer wooneenheden voor starters en senioren toe te voegen. Inspreker suggereert om mogelijkheden van splitsen en delen van huurwoningen bij het vrijkomen van een woning, kleinschalige nieuwbouw op al beschikbare locaties in Breeakker (naast woningen Heriklaan/Hoplaan), optoppen, herontwikkelen verouderde sauna/zwembadcomplex;
b. met het huidige plan worden honderden huurders gedwongen de huidige woonplek te verlaten zonder duidelijk perspectief;
c. achterblijvende bewoners worden geconfronteerd met jarenlange overlast door bouwactiviteiten en de bereikbaarheid van de woningen wordt belemmerd;
d. achterblijvende bewoners krijgen zicht op hoge gebouwen in plaats van bomen;
e. het natuurgebied Sonse Bergen komt zwaar onder druk te staan door de jarenlange bouwactiviteiten;
f. inspreker verzoekt om niet te kiezen voor grootschalige sloop en hoogbouw, maar te kijken naar door inspreker aangedragen alternatieven.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.8
b. zie de reactie bij onderdeel 3.10
c. zie de reactie bij onderdeel 3.21
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
e. zie de reactie bij onderdeel 3.15
f. zie de reactie bij onderdeel 3.8

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.41 Inspreker 41

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de stukken waren moeilijk te begrijpen;

b. inspreker heeft nog nooit eerder iets gehoord van plannen voor de Breeakker. Inspreker heeft de indruk dat het voorkeursrecht is gevestigd op het moment dat de gemeente vernam dat Woonbedrijf de woningen wilde verkopen;
c. er is geen recht gedaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals motiveringsbeginsel (het stuk is niet begrijpelijk geschreven), het vertrouwensbeginsel (de gemeente heeft het vertrouwen van de bewoners geschaad door niet te luisteren en niets te doen met meningen of ideeën) en fair-play beginsel (de gemeente heeft de bewoners niet zorgvuldig en correct bejegend. De informatievoorziening was waardeloos);
d. aangegeven is dat het plan inzet op evenveel sociale huurwoningen. Dat klopt niet. Er zijn nu 177 sociale huurwoningen en dat worden er in het nieuwe plan maar 113. De overige woningen zijn alleen maar weggelegd voor de mensen met een hoger inkomen, de expats en rijken;
e. het huidige natuurlijke karakter van het gebied zal drastisch veranderen / worden aangetast door de hoogbouw;
f. het is onmogelijk om plannen uit te voeren zonder de behoud van de bestaande bosstructuur;
g. juist door je auto niet binnen je zicht te hebben, geeft een onveilig gevoel en is extra inbraakgevoelig. De loopafstand met zware spullen is ondoenlijk;
h. het plan gaat uit van 1 parkeerplaats per woning. Bijna iedereen heeft minstens 2 auto's per gezin. De wijk en omgeving zal vol komen te staan met auto's en overlast geven;
i. om meer wateropvang te beogen, hoef je geen hele wijk plat te gooien;
j. inspreker geeft aan dat de bewoners moeten wijken voor ASML;
k. het plan ondervangt de wateroverlast in geval van extreme regen. Maar er is nauwelijks wateroverlast. Daar waar deze wel is, kun je een waterberging creëren;
l. er zijn in Son en Breugel meer plekken om woningen te bouwen. Waarom wordt daar het omgevingsplan niet voor gewijzigd?
m. het plan voorziet in veel woonvormen zoals portiekwoningen/galerijwoningen. Daar hebben de bewoners niet voor gekozen;
n. de prettige woonomgeving gaat verdwijnen. De bewoners ontmoeten elkaar nu ook al. Daarvoor is geen andere wijk nodig;
o. sloop van de net gerenoveerde en in goede staat zijnde huizen is kapitaalvernietiging;
p. de gemeente neemt geen verantwoording voor de bewoners die moeten wijken. Er is geen sociaal plan opgesteld. Er zijn geen betaalbare en vergelijkbare woningen vrij in Son en Breugel. De gemeente mag bewoners niet gedwongen het dorp uitzetten. De rust en het leefgenot die nu wordt ervaren zullen bewoners nooit meer ergens tegenkomen.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.3
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. zie de reactie bij onderdeel 3.4
d. zie de reactie bij onderdeel 3.9
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.15 en 3.17
f. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
g. zie de reactie bij onderdeel 3.18
h. zie de reactie bij onderdeel 3.18
i. zie de reactie bij onderdeel 3.14
j. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8
k. zie de reactie bij onderdeel 3.14
l. zie de reactie bij onderdeel 3.8
m. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.9
n. zie de reactie bij onderdeel 3.12
o. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7
p. zie de reactie bij onderdeel 3.10

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.42 Inspreker 42

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de zienswijze is identiek aan de zienswijze van inspreker 41.

Reactie

Zie de reactie bij inspreker 41.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.43 Inspreker 43

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de toegangswegen zullen niet toereikend zijn omdat er meer auto's en inwoners komen;
b. het parkeren in de buurt zal toenemen;
c. hoogbouw is absoluut niet de reden waarom inspreker hier is gaan wonen;
d. bouw maar huizen op de erg brede plantsoenen in de Gentiaan of in het bos bij het Harde Ven. Het is waanzin om goede woningen duur te kopen en die dan te vervangen door nieuwbouw en hoogbouw. Inspreker zegt hard nee tegen het plan.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.44 Inspreker 44

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker verzoekt om het plan niet vast te stellen;
b. bouw als alternatief in de wijk op de huidige onbebouwde plekken waar mogelijk een aantal woningen in diverse woonvormen, waarbij het karakter van de wijk behouden blijft;
c. inspreker begrijpt dat er meer woningen nodig zijn. Maar zoek de uitbreiding eerst op onbebouwde gronden binnen of buiten de bebouwde kom. Zoek ruimte voor hoogbouw in de kanaalzone. De keuze voor verdichting in Breeakker -noordelijk deel- druist in tegen het streven de dorpse schaal te behouden;
d. mocht het ontwikkelplan toch tot uitvoering komen, herzie dan het aantal woningen, de bouwhoogtes en de bebouwingsdichtheid, zodat deze beter aansluiten bij het bestaande karakter van de wijk;
e. inspreker vraagt zich af of de gemeente voldaan heeft aan de beginselen van behoorlijk bestuur;
f. neem een herhuisvestingsplicht op voor de huurders van de te slopen woningen;
g. heroverweeg de afname van het aantal sociale en betaalbare woningen;
h. behoud het groen in Breeakker;
i. verkort de bouwperiode en onderbouw de fasering beter. Inspreker verzoekt om de impact van de langdurige bouwperiode beter te overzien en maatregelen te treffen om de overlast tot een minimum te beperken;
j. inspreker begrijpt niet waarom de gemeente haar keuzes zo summier heeft uitgelegd. Er is nauwelijks dialoog, geen oproep tot meedenken en op sociale medio blijft het stil;
k. de huidige 170 woningen zijn grotendeels eigendom van een woningcorporatie. Veel van deze woningen worden gesloopt. De gemeente neemt slechts een 'inspanningsverplichting' op zich voor de herhuisvesting van de huurders. Dat is onvoldoende. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om deze huurders actief te herhuisvesten en de herhuisvesting verplicht te stellen aan de ontwikkelaars. Inspreker verzoekt om een herhuisvestingsplicht op te nemen, zodat huurders recht hebben op vervangende sociale woningen;

l. de sloop van een groot deel van de bestaande woningen en de realisatie van duurder en andersoortige woningen is financieel onverantwoord en zorgt voor kapitaalvernietiging. Inspreker verzoekt om de bestaande sloop te heroverwegen en de vervangende nieuwbouw in lijn te brengen met de bestaande woningen;
m. de voorgenomen afbraak en bouwplannen betekenen verlies van bestaand groen en bomen;
n. de waterhuishouding in Breeakker is prima geregeld. Er is nooit sprake van overstroming na heftige regenbuien;
o. de communicatie is vanaf het begin een punt van zorg geweest. Hoewel er een website is ingericht, wordt nu een zienswijze gevraagd op basis van een overdaad aan stukken die qua structuur verwarrend is. Inspreker verzoekt de communicatie te verbeteren, meer transparantie te bieden en bewoners daadwerkelijk te betrekken bij de besluitvorming.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdeel 3.8
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.8 en 3.17
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
e. zie de reactie bij onderdeel 3.4
f. zie de reactie bij onderdeel 3.10
g. zie de reactie bij onderdeel 3.9
h. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
i. zie de reactie bij onderdeel 3.21
j. zie de reactie bij onderdeel 3.3
k. zie de reactie bij onderdeel 3.10
l. zie de reactie bij onderdeel 3.7
m. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
n. zie de reactie bij onderdeel 3.14
o. zie de reactie bij onderdeel 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.45 Inspreker 45

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de zienswijzen is niet onderbouwd.

Reactie
-

4.46 Inspreker 46

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de beoogde bouwhoogte op het naastgelegen perceel zal leiden tot een aanzienlijke waardedaling van de woning, onder andere door verlies van uitzicht, vermindering zonlichttoetreding en aantasting van woongenot;
b. een gebouw met vier verdiepingen zal direct uitzicht hebben op de tuin en de woning, wat een ernstige aantasting van de privacy vormt;
c. inspreker verzoekt tot aanpassing van de maximale bouwhoogte van twee of drie bouwlagen;
d. de leefomgeving verslechterd door de toename van verkeer, geluid, slechtere bereikbaarheid en schaduwvorming;
e. inspreker verzoekt om de impact van de langdurige bouwperiode beter te overzien en maatregelen te treffen om de overlast tot een minimum te beperken;
f. mocht het plan ondanks alles in de huidige vorm worden vastgesteld dan volgt een verzoek tot nadeelcompensatie.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.17
b. zie de reactie bij onderdeel 3.17
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 2.17
d. zie de reactie bij onderdelen 3.18 en 3.21
e. zie de reactie bij onderdeel 3.21
f. zie de reactie bij onderdeel 3.17

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.47 Inspreker 47

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de woningen zijn in 2018 grondig gerenoveerd en geïsoleerd. De woningen verkeren in uitstekende staat. Het is onnodig om huizen die recent zijn verbeterd te slopen;
b. indien de gemeente daadwerkelijk nieuwbouw wenst te realiseren, kan dit beter plaatsvinden op een andere, reeds beschikbare locatie in Son en Breugel in plaats van Breeakker noord;
c. sloop en nieuwbouw passen niet in het huidige karakter van Breeakker noord. Het zal leiden tot meer verkeersbewegingen, bouwverkeer en geluidsoverlast wat de leefbaarheid ernstig zal aantasten;
d. sloop en nieuwbouw hebben onmiskenbaar negatieve effecten op de lokale flora en fauna, waaronder verstoring beschermde diersoorten en aantasting van de landschappelijke waarde;
e. sloop heeft ingrijpende gevolgen voor de huidige bewoners met een verlies aan sociale binding. De sociale, emotionele en maatschappelijke waarden lijken in de besluitvorming nauwelijks te zijn meegewogen. Een gedwongen verhuizing neemt de stabiele situatie van gezinnen weg;
f. het doet pijn dat er beweerd wordt dat er enkel gepensioneerden wonen, terwijl er juist een mooie mix van gezinnen is;
g. sloop en nieuwbouw veroorzaken meer uitstoot van CO2 dan renovatie. Dit staat ook haaks op de gemeentelijke ambities rond duurzaamheid, circulair bouwen en CO2-reductie. Behoud van bestaande woningen levert niet alleen sociale maar ook ecologische winst op.

Reactie
a. U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.48 Inspreker 48

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de zienswijze is identiek aan de zienswijze van inspreker 47.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.49 Inspreker 49

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. er is sprake van versnipperde informatievoorziening;
b. inspreker vindt in de plannen nergens terug dat er alternatieve woonruimte wordt aangeboden;
c. is sloop noodzakelijk? Waar is aangetoond dat de gemeente gezocht heeft dat er geen andere plek is om woningen te bouwen;

d. de woningen zijn een aantal jaren terug gerenoveerd en geïsoleerd. Slopen en opnieuw bouwen is pure kapitaalvernietiging;
e. wat gebeurt er met de huurprijzen. Inspreker maakt bezwaar dat de huren van de nieuwe woningen duurder kunnen uitvallen dan de huidige woningen;
f. het is niet acceptabel dat er slechts 1 centrale parkeerplaats per woning is. Veel gezinnen hebben twee auto's. Parkeren elders in de wijk geeft overlast voor de bewoners in die straten. Mindervaliden vragen om een parkeerplaats dicht bij de woning;
g. inspreker kan nergens een onderzoek naar fauna vinden. Bij sloop dient hier rekening mee te worden gehouden.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.50 Inspreker 50
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. het wijzigingsplan was volkomen onleesbaar;
b. het ontwerpplan leidt er toe dat de huurwoning wordt gesloopt en dat er maar liefst 375 woningen (veelal hoogbouw) komt. Inspreker kan zich in het geheel niet verenigen met dit ontwerpplan;
c. inspreker geeft aan dat er een onjuiste voorstelling van zaken is gegeven ten tijde van de besluitvorming omtrent het voorkeursrecht in 2023;
d. het ontwikkelplan is onvindbaar. Inspreker vraagt zich af of dit ontwikkelplan überhaupt al is vastgesteld;
e. er is sprake van een geheel andere inpassing van het plangebied dan is voorgespiegeld bij het vestigen van het voorkeursrecht;
f. inspreker heeft nog niets gehoord over waar inspreker na de sloop van de huurwoning heen kan. Ook is in het geheel geen duidelijkheid gegeven over waar inspreker na uitvoering van het bouwplan terug kan naar de wijk. Er is ook geen (sociaal) plan voor de huurders die als gevolg van het onderhavige plan zonder woning komen te zitten;
g. de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan is niet verzekerd;
h. in de onderbouwing van het plan wordt de schijn gewekt als zou het onderhavige bouwplan opgesteld zijn om te voorzien in woningen voor mensen uit Son en Breugel. Dit is echter niet het geval;
i. het ontwerpplan heeft in het geheel niets te maken met de huisvesting van starters, jongeren en ouderen uit Son en Breugel. Dit is enkel opgesteld om te voorzien in huishuisvesting voor Brainportregio Eindhoven en dan zeker ook ASML. Dit kan ook niet anders worden gezien doordat het plan voorziet in hoogbouw met tenminste 125 appartementen. Waarom de huidige wijk hiervoor moet wijken kan inspreker niet volgen;
j. wat betreft de woningbouwopgave voor de gemeente vindt inspreker dat er voldoende andere locaties zijn om te voorzien in woningbouw. Het op meerdere plekken realiseren van woningen past ook veel beter binnen het gemeentelijk beleid. De gemeente dient eerst alternatieve locaties te onderzoeken, alvorens voor een locatie te kiezen waarbij 150 (huur)woningen moeten worden gesloopt.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.3
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. zie de reactie bij onderdeel 3.1
d. zie de reactie bij onderdeel 3.2
e. zie de reactie bij onderdelen 3.1 en 3.2
f. zie de reactie bij onderdeel 3.10
g. zie de reactie bij onderdeel 3.23

h. zie de reactie bij onderdeel 3.8
i. zie de reactie bij onderdeel 3.8
j. zie de reactie bij onderdeel 3.8

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.51 Inspreker 51

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de woningen zijn acht jaar geleden volledig gerenoveerd en verduurzaamd. Sloop zou kapitaalvernietiging zijn;
b. de wijk heeft historische en culturele waarde;
c. met de huidige krapte op de woningmarkt, is het niet haalbaar om iedereen te herplaatsen en al helemaal niet in een vergelijkbare woning;
d. er is geen degelijk sociaal plan;
e. de sociale cohesie zal uiteen vallen;
f. de bestaande natuur en fauna wordt om zeep geholpen.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.7
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.9 en 3.10
d. zie de reactie bij onderdeel 3.10
e. zie de reactie bij onderdeel 3.12
f. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.52 Inspreker 52

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker vindt de wijze van bekendmaking dat Woonbedrijf de prachtige wijk wil verkopen achterbaks;
b. wat bezielt de gemeente om de prachtige wijk om zeep te helpen om plaats te maken voor starters die geen kans krijgen in dit dorp. Er liggen legio braakliggende terreinen in de gemeente waar meteen de schop in de grond kan. Daar wordt niets mee gedaan. Inspreker noemt daarbij een aantal locaties;
c. als dit idiote plan er ooit door komt, vraagt inspreker zich af waar de bewoners gehuisvest worden. Een flatje van 3 hoog wordt niet geaccepteerd;
d. de wijk is in de jaren 60 midden in het bos gebouwd. Speelt er misschien de gedachte van cultureel erfgoed?
e. als de gemeente zijn zin krijgt, staat er straks geen boom meer overeind. De natuur is weg. Sonse Bergen gaat er ook aan.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.1
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.8 en 3.9
c. zie de reactie bij onderdeel 3.10
d. zie de reactie bij onderdeel 3.2
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.53 Inspreker 53

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. naast extra woningen en hoogbouw is veel andere problematiek, zoals de verkeersstromen naar de wijk, het tekort en krapte van toegangswegen en tekort aan parkeerplaatsen. De auto's zullen zich als een olievlek over deze nu nog zeer aangename wijk verspreiden. Het woongenot zal aardig onder druk komen te staan;
b. hoogbouw in een woonwijk heeft een grote impact;
c. de gemeente kan beter naar nog onbebouwde grond zoeken. Inspreker noemt een aantal locaties;
d. waarom goede veel te dure huizen kopen van de woonstichting om vervolgens te slopen?

Reactie

a. U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.54 Inspreker 54

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. het plan leidt tot onacceptabele kapitaalvernietiging en diepe maatschappelijke onrust;
b. los het probleem van de zwembadcrisis op door de woningbouwopgave van 350+ woningen naar deze locatie te verplaatsen. Inspreker heeft zelf de alternatieve locatie in relatie tot het plan voor Breeakker noord in de zienswijze uitvoerig uitgewerkt, voorzien van voordelen voor het oplossen van de problematiek zwembadlocatie en het in stand kunnen laten van de bestaande woningen in Breeakker noord. Op basis hiervan verzoekt inspreker de procedure Breeakker te bevriezen en met spoed een haalbaarheidsonderzoek te starten naar deze alternatieve locatie;
c. het plan voor Breeakker noord betekent de sloop van 151 woningen die in 2018 nog zijn opgewaardeerd. Sloop hiervan is een kapitaalvernietiging;
d. het plan voor Breeakker noord organiseert sociale instabiliteit. Het plan voegt 200 nieuwe huishoudens toe (met hun zorgvraag) aan de wijk, terwijl 151 bestaande (en mogelijk zorgbehoevende) bewoners uit hun vertrouwde sociale netwerk en leefomgeving worden gerukt;
e. het plan voor Breeakker noord kent een gebrek aan maatschappelijk draagvlak. Dit voorspelt een langdurig, kostbaar en polariserend en juridisch traject;
f. het toevoegen van 200 extra huishoudens leidt onvermijdelijk tot een verhoogde verkeers- en parkeerdruk.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.7
b. zie de reactie bij onderdeel 3.8
c. zie de reactie bij onderdeel 3.7
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.12
e. zie de reactie bij onderdeel 3.2
f. zie de reactie bij onderdeel 3.18

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.55 Inspreker 55

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. het plaatsen van hoogbouw in Breeakker moet in samenspraak met de bewoners, zonder dat het bosrijke karakter van de wijk verloren gaat.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.56 Inspreker 56

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker maakt zich ernstig zorgen over de nieuwe plannen voor Breeakker. Inspreker is in de wijk gaan wonen omdat deze past zonder hoogbouw. In het nieuwe plan worden de woningen van huurders opgekocht. Mensen zullen uit de wijk verdwijnen. De hele wijk zal zich van elkaar ontvreemden, terwijl het nu heel hecht is. Veel ouderen die hier hun hele leven wonen, moeten op hun oude dag verkassen;
b. alle huurhuizen zijn onlangs opgeknapt. Waarom dan nu slopen?
c. inspreker begrijpt het woonprobleem. Maar door de idiote regels zijn sommige plannen nog geen steek verder. Daarnaast is er rondom Son en Breugel nog veel meer ruimte. Dus om een geweldige wijk te gaan slopen voor hoogbouw met alle problemen die daar bijkomen? In andere groene wijken met gezamenlijk groen is het een grote bende. Groen wordt niet bijgehouden;
d. er is een mega probleem om je auto te parkeren.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.57 Inspreker 57

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. het document is totaal onleesbaar en voor een burger niet toegankelijk en begrijpelijk;
b. er is geen reden om de huidige woningen af te breken ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen. Er zijn geen dreigingen die dit rechtvaardigen;
c. verdichten kan niet omdat er al huizen staan waar mensen in wonen;
d. de lijst ‘aan-huis-verbonden bedrijven geeft een opsomming van zeer verwonderlijke bedrijven. Om dit te rechtvaardigen dient een totaal nieuwe 1e wijziging van het omgevingsplan te komen;
e. de 1e wijziging van het omgevingsplan is in strijd met de huidige omgevingsvisie. Daarin is opgenomen dat de gemeente geen hoogbouw in Son en Breugel wil (pag. 9);
f. de provinciale omgevingsvisie uit 2018 laat zien dat de woningopgave na 2028 terug loopt. Er is dus geen noodzaak om in Breeakker noord te verdichten;
g. in de 1e wijziging ontbreekt de functiewijziging van het plangebied. Het huidige gebruik wijkt niet af van de beoogde functie. Vestiging van de Wvg heeft ten onrechte plaatsgevonden;
h. iedere wijziging binnen het plangebied leidt tot een afname van een evenwichtige toedeling van functies. Iets waar de Omgevingswet wel om vraagt;
i. het autoverkeer wordt ondergeschikt gemaakt. Doorgaande routes voor auto’s worden bewust uitgesloten. Dit is in de huidige situatie al zo. De wijk kent geen enkele doorgaande weg;
j. artikel 21.16 geeft aan dat ‘in een woning woont niet meer dan één huishouden’. Dat is onjuist. In het plangebied wonen meerdere huishoudens in één woning;
k. artikel 21.16 geeft aan dat ‘het is verboden vrijstaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor bewoning’. Dit is in strijd met de landelijke ambitie om zoveel mogelijk woningen te creëren;
l. er wordt niet duidelijk gemaakt hoe het negatieve saldo uit artikel 21.40 wordt opgelost;
m. in de bijlage ‘kostenverhaal’ wordt niet te verifiëren of het bedrag over verkoop van 46 sociale huurwoningen klopt;
n. voor de grondexploitatie is een bizar hoog bedrag voor een relatief klein gebied vermeld;
o. de provincie dient betrokken te zijn bij de rapportage ‘natuurtoets’ vanwege de mogelijke uitstraling naar het natuurgebied Sonse Bergen;

p. er zal een AERIUS-berekening gemaakt moeten worden ten behoeve van de bepaling en het effect van de stikstofdepositie;
q. inspreker gaat in een aantal details van de ‘natuurtoets’. De meest oude bomen staan niet in aangeplante plantsoenen, maar in privé tuinen. De opgesomde bomen en beplantingen zijn verre van volledig. Er wordt vermeld dat er in het plangebied nauwelijks vegetatie aanwezig is. Dat klopt niet met betrekking tot grote stroken vegetatie aan de Hoefbladlaan;
r. er dient een uiterst nauwkeurig onderzoek te komen ten aanzien van ‘soortgroepen’, ‘aanwezigheid (boombroedende) soorten’, ‘vleermuizen’, ‘zoogdieren’ etc.;
s. in het rapport ‘natuurtoets’ zelf zijn vervolgstappen aangegeven. Inspreker is van mening dat deze eerst opgevolgd moeten worden voordat de 1e wijzing van het omgevingsplan mag worden goedgekeurd;
t. er zijn in Son en Breugel nog andere opties waar gebouwd kan worden (met vermelding van een aantal locaties). Als er geen ruimte is voor meer woningen, heb dan de moed dat het niet kan. Jaag geen bewoners uit hun huis;
u. de gemeente neemt geen verantwoordelijkheid voor de zorg voor de bewoners waar zij terecht zullen komen.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.3
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. zie de reactie bij onderdeel 3.2
d. zie de reactie bij onderdeel 3.11
e. zie de reactie bij onderdeel 3.17
f. zie de reactie bij onderdeel 3.8
g. zie de reactie bij onderdeel 3.1
h. zie de reactie bij onderdeel 3.11
i. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.18
j. dit is de standaard formulering in ons omgevingsplan. De bezetting van de huidige woningen is niet relevant voor deze procedure
k. dit is de standaard formulering in ons omgevingsplan. Strijdigheid met de landelijke ambitie is niet relevant voor deze procedure
l. zie de reactie bij onderdeel 3.23
m. zie de reactie bij onderdeel 3.23
n. zie de reactie bij onderdeel 3.23
o. zie de reactie bij onderdeel 3.15
p. zie de reactie bij onderdeel 3.16
q. zie de reactie bij onderdeel 3.15
r. zie de reactie bij onderdeel 3.15
s. zie de reactie bij onderdeel 3.15
t. zie de reactie bij onderdeel 3.8
u. zie de reactie bij onderdeel 3.10

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.58 Inspreker 58

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de zienswijze is verder niet beargumenteerd en/of onderbouwd.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.59 Inspreker 59

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. er valt in het plan niets te lezen over de huurprijzen van de toekomstige woningen;
b. er worden voor degenen die hun huis uit zouden moeten, geen tussentijdse woning ter beschikking gesteld;
c. hoogbouw tegenover de huidige woning brengt vermindering van de waarde met zich mee;
d. het karakter van de mooie wijk verandert aanzienlijk, waarbij de sociale cohesie die er nu is wordt verstoord;
e. de gemeente faalt om voor inwoners te zorgen. De veelal oudere inwoners hebben grote zorgen omdat ze niet weten wat er gaat gebeuren, en of en hoe er voor hen gezorgd gaat worden.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.9
b. zie de reactie bij onderdeel 3.10
c. zie de reactie bij onderdeel 3.17
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.12
e. zie de reactie bij onderdeel 3.10

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.60 Inspreker 60

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. er is nergens onderbouwd waarom er juist in Breeakker noord meer huizen zouden moeten komen. Het berust daarnaast niet op een initiatief van de gemeenteraad of bewoners. In de plannen moet dus in concrete termen het waarom van deze woninguitbreiding in de wijk worden opgenomen;
b. in het plan is nergens aangegeven of de huidige wijk niet voldoet aan de doelstelling van verduurzaming en vergroening. Evenmin hoe de nieuw te bouwen wijk er aan zal voldoen;
c. er ontbreekt een demografische onderbouwing. Wie zullen er in de nieuw te bouwen wijk gaan wonen?

Reactie

a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.13 en 3.15
c. zie de reactie bij onderdeel 3.8

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.61 Inspreker 61

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de zienswijze is verder niet beargumenteerd en/of onderbouwd.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.62 Inspreker 62

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker woont aan de rand van Breeakker noord. De gemeente is vergeten deze bewoners op de hoogte te stellen van de geplande veranderingen. Op eigen initiatief heeft inspreker wel een aantal bijeenkomst bijgewoond;

b. bijna alle hoogbouw komt op de noordelijke rand van de Nachtegaallaan, tegenover de particuliere woningen. Daarmee wordt niet alleen de privacy en rust van de mooie laan weggenomen, maar wordt een barrière gemaakt tussen de bestaande en nieuwe wijk. Hoogbouw leidt ook tot schaduwwerking;
c. inspreker mist de woningen aan de Buntlaan, Meldelaan en Nachtegaallaan. Tellen deze woningen ook mee in de plannen? En wat gebeurt er met de dependance van Zonhove?
d. inspreker maakt zich zorgen over de waardevermindering van de woning.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.3
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
c. zie de reactie bij onderdeel 3.2
d. zie de reactie bij onderdeel 3.17
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.63 Inspreker 63
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. onduidelijk is wat bewoners te wachten staat. Het tijdpad van keuzes en beslissingen is totaal onhelder;
b. inspreker begrijpt dat er woonruimte gecreëerd moet worden. Er zijn meer dan voldoende lege groenstroken in de gemeente waar prima de hoogte in gebouwd kan worden. Dan hoeven huurders het huis niet op te geven;
c. inspreker weigert te verhuizen naar een klein appartementje zonder tuin met een hogere huur en zonder praktijkruimte;
d. inspreker is best bereid een stuk tuin af te staan of een woonunit te creëren om iemand te huisvesten of staat open voor een optie met meerdere mensen zelf een woonplek te organiseren;
e. inspreker vraagt zich af of er niet een betere, simpelere pragmatische aanpak mogelijk was geweest dan een hele wijk plat te gooien en opnieuw op te bouwen.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.3
b. zie de reactie bij onderdeel 3.8
c. zie de reactie bij onderdeel 3.10
d. mooi dat deze bereidheid er is
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.64 Inspreker 64
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. het plan leidt er toe dat de huurwoning wordt gesloopt en het plan voorziet in maar liefst 375 woningen, veelal hoogbouw. Daar kan inspreker zich niet mee verenigen. Inspreker en de meeste bewoners van de wijk zijn niet in de wijk gaan wonen om in een nieuwe bouwwijk te wonen, met maar een beperkte onbebouwde ruimte, minder privacy door gezamenlijke tuinen en het vervallen van schuurtjes, garage en dergelijke;
b. de wijk is nu een gezonde samenhang, met sociale controle en elkaar helpen. De nieuwe flatgebouwen bieden geen ruimte voor klusruimten en sociale controle is er minder aanwezig;
c. inspreker woont nu in een woning met garage en tuin. Als middenhuurder kan inspreker alleen maar terugkeren in een flatappartement;

d. in de omgevingsvisie (bedoeld zal zijn: ontwikkelvisie) is vastgelegd dat niet alles gesloopt zou worden, omdat dit beter is voor de wijk. Wat er nu in het plan staat, is alles slopen. Er wordt zelfs gesproken over 6 hoog, maar er is nu 4 hoog opgenomen. Hoe en waarom?
e. inspreker is naar alle bijeenkomsten geweest, maar heeft nooit iets terug gehoord of terug gezien. Inspreker vindt dat een goede participatie gedaan moet worden;
f. kinderen zijn niet meegenomen in de participatie;
g. inspreker vindt 1 parkeerplaats niet genoeg;
h. er zal voor overlast gezorgd worden in de omliggende wijken met onveilige situaties ten gevolge van auto's die geparkeerd staan en fietssuggestiestroken;
i. hoe komen gezinnen van de parkeerkoffers naar de woning met boodschappen, kinderen e.d.? Hoe bereiken ouderen met rollators en pakketdiensten de woningen?
j. half verdiept parkeren lijkt strijdig met de kans op hoog water. Het doet ook geen goed aan het dorps karakter;
k. de geïsoleerde oude huizen zijn veel beter dan de nieuwbouwwoning. Er komt, door een groot overstek van het puntdak, minder warmte binnen. Weinig bewoners hebben daarom airco;
l. het toekomstbestendig maken van de wijk kan veel efficienter en goedkoper. Maak met de woningbouwvereniging een goed plan hoe de wijk gebruikt moet worden. De wijk zoals die nu is, kan dan bespaard worden;
m. inspreker geeft aan dat de waterberekeningen uitgaan van 70 tot 90% verharding. Dat komt niet overeen met de werkelijkheid zoals die nu is;
n. er wordt geen rekening gehouden met de infiltratie van water in de wadi's en dat de waterspiegel mogelijk omhoog komt en hoeveel. Dit gaat ten koste van de bomen en het groen;
o. de problematische locatie in het bestaande rioolsysteem kan eenvoudig worden opgelost. Daar hoeft ook geen hele wijk voor te worden gesloopt;
p. inspreker geeft aan dat er sprake is van 199% winst (pag. 25 wijziging omgevingsplan). Gaat het nu om geld verdienen of is de gemeente er voor de burger. De verkoopprijs voor een sociale huurwoning is apart waar er zelfs grond vanaf gehaald wordt;
q. inspreker vraagt zich af of er al afspraken zijn gemaakt met toekomstige eigenaren. En hoe komt de gemeente aan 5 eigenaren (pag. 9 wijziging omgevingsplan).

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.12
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.10
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
e. zie de reactie bij onderdeel 3.3
f. zie de reactie bij onderdeel 3.6
g. zie de reactie bij onderdeel 3.18
h. zie de reactie bij onderdeel 3.18
i. zie de reactie bij onderdeel 3.18
j. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
k. een ontwerp van de woningen is nu nog niet aan de orde
l. zie de reactie bij onderdeel 3.2
m. zie de reactie bij onderdeel 3.14
n. zie de reactie bij onderdeel 3.14
o. zie de reactie bij onderdelen 3.7 en 3.14
p. zie de reactie bij onderdeel 3.23
q. er zijn geen afspraken gemaakt. Het aantal eigenaren is niet relevant voor deze procedure

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.65 Inspreker 65

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de gemeente is in het hele proces totaal voorbij gegaan aan participatie. Bewoners zijn tijdens het proces niet gehoord. De gemeente is niet aanspreekbaar geweest. In de beleving hebben bewoners nauwelijks tot geen inspraak gehad. Er zijn geen antwoorden gegeven op gestelde vragen. Er is niet goed terug gerapporteerd op de gestelde vragen;
b. opvallend is dat gaandeweg er steeds veranderingen waren in de voorgenomen plannen. Zo werd er eerst gesproken over 2 woonlagen, en nu al over 6 woonlagen. Veel mensen hebben last van de onzekerheid die er is gekomen;
c. er is geen behoeftepeiling geweest onder de bewoners. Een meerderheid van de bewoners wil de voorgestelde veranderingen niet;
d. de door de gemeente aangehaalde verbeterpunten kloppen niet. De woningen zijn niet slecht onderhouden, de bewoners zijn van alle leeftijden, de bewoners zijn van verschillende culturen, er is sociale cohesie, er is veel natuur en het is verkeersarm. Het probleem woningtekort dreigt nu opgelost te worden door het creëren van nieuwe problemen;
e. alle informatie is in onbegrijpelijke taal, lastig terug te vinden en te doorgronden;
f. hoe verantwoordelijk wordt er door de gemeente met gemeenschapsgelden omgegaan? Een nieuwe verhuurder kan op basis van het plan zonder meer over gaan tot sloop van de woningen;
g. inspreker pleit er voor het omgevingsplan niet te wijzigen en het te laten zoals het is.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.3
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. zie de reactie bij onderdelen 3.3 en 3.8
d. zie de reactie bij onderdeel 3.7
e. zie de reactie bij onderdeel 3.3
f. zie de reactie bij onderdelen 3.7 en 3.23
g. zie de reactie bij onderdeel 3.2

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.66 Inspreker 66

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker heeft de indruk dat het college van burgemeester en wethouders bij de besluitvorming over het voorkeursrecht een onvolledige of misleidend beeld heeft geschetst van de voorgenomen ontwikkeling van Breeakker noord. Het huidige ontwerpplan wijkt af van wat de raad is voorgehouden, de woningbouwopgave uit de regionale woondeal is een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting, is niet in lijn met de omgevingsvisie, bevat hoogbouw die niet past binnen het dorpse karakter, er is sprake van ondergrondse parkeergarages wat niet past binnen het dorpse karakter en verwijst naar een ontwikkelplan dat niet openbaar is. Inspreker verzoekt:
    i. te onderbouwen op welke wijze het ontwerpplan verenigbaar is met de omgevingsvisie, het uitgangspunt van behoud van het dorpse karakter, de gehanteerde kaders die ten grondslag lagen aan het vestigen van het voorkeursrecht en de door de gemeente ingebrachte uitgangspuntennotitie voor de Regionale Woondeal;
    ii. inzichtelijk te maken welk ontwikkelplan voor Breeakker noord wordt bedoeld;
    iii. te motiveren waarom grootschalige sloop en hoogbouw tot vier bouwlagen passen;
    iv. te verklaren waarom bij het vestigen van het voorkeursrecht een voorstelling van zaken is gegeven die niet overeenkomt met het huidige ontwerpplan;
    v. te verduidelijken op welke wijze de participatieaanpak aansluit bij de visie op het dorpse karakter en hoe dit uitgangspunt in de planvorming is geborgd;

b. het plan geeft geen duidelijkheid over herhuisvesting. Daarmee is plan in strijd met een zorgvuldige voorbereiding;
c. er is sprake van een onvoldoende onderbouwing van de uitvoerbaarheid (geen sociaal plan, geen afspraken met woningcorporaties, geen zicht op voldoende woningen in de juiste categorieën en geen tijdpad). Inspreker verzoekt voor vaststelling van het wijzigingsplan om eerst:
    1. een volledig en concreet sociaal plan voor de huurders beschikbaar te hebben;
    2. concrete en verifieerbare afspraken te maken met woningcorporaties over herhuisvesting, terugkeergarantie en beschikbaarheid van passende woningen;
    3. duidelijkheid te geven over de woningcategorieën, terugkeermogelijkheden en inkomenseisen;
    4. de uitvoerbaarheid aan te tonen;
    5. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vast te stellen met inachtneming van de sociaal maatschappelijke gevolgen voor de huidige bewoners;
    6. de belangen van kinderen conform artikel 3 van het Internationale Verdrag inzake de Rechten van het kind aantoonbaar mee te wegen;
d. de uitvoerbaarheid is sociaal onmogelijk. Huurders van middeldure huurwoningen kunnen op grond van de ‘ladder van duurzame verstedelijking’ alleen teruggeplaatst worden in appartementen, terwijl dat geen passende woning is;
e. het plan is maatschappelijk niet uitvoerbaar. Er is geen sociaal plan, bewoners ervaren ernstige onzekerheid, er is geen duidelijkheid over verhuurder, herhuisvesting en sloopbesluiten en het plan wordt niet breed gedragen;
f. het wijzigingsplan is in strijd met de ontwikkelvisie Breeakker noordelijk deel. Hierin is vastgesteld dat volledige sloop van de wijk niet wenselijk is omdat dit de bestaande sociale gemeenschap ernstig zou schaden. Het scenario van volledige sloop is om die reden bewust niet in de ontwikkelvisie meegenomen. Een evenwichtige afweging vereist dat beleidskaders en visies aan de gemeenteraad worden gevolgd (tenzij gemotiveerd wordt dat wordt afgeweken). Het college had de ontwikkelvisie als zwaarwegend kader moeten betrekken bij de planvorming en had moeten motiveren waarom wordt afgeweken van de ontwikkelvisie. Daarnaast is het college niet bevoegd om af te wijken zonder voorafgaande besluitvorming door de raad. Inspreker verzoekt om een aangepast plan op te stellen dat aansluit bij de ontwikkelvisie, waarin volledige sloop is uitgesloten, en bij afwijking hiervan eerst door de raad een nieuwe / gewijzigde ontwikkelvisie te laten vaststellen;
g. op grond van de Omgevingswet is het bevoegd gezag verplicht om een participatieverslag op te stellen en ter inzage te leggen bij het ontwerpbesluit. Een dergelijk verslag ontbreekt. Inspreker verzoekt het wijzigingsplan niet vast te stellen zolang er geen volledig, controleerbaar en wettig participatieverslag is opgesteld en beschikbaar is gesteld;
h. de feitelijke participatie was eenzijdig, onzorgvuldig en niet toetsbaar. Daarnaast is er geen inhoudelijke beantwoording gegeven op vragen en inbreng. Tevens toont het overzicht van participatiemomenten structurele tekortkomingen. De eis van de raad (eind 2024) dat de participatie beter moest worden ingericht, is niet nagekomen. De onafhankelijkheid van betrokken partijen is onvoldoende gewaarborgd en er is sprake van belangenverstrengeling van bureaus. Inspreker verzoekt de participatie opnieuw en zorgvuldig te organiseren met waarborgen voor onafhankelijkheid. Inspreker verzoekt om alle participatiedocumenten, opdrachten en communicatie met het participatiebureau direct openbaar te maken zodat inzichtelijk is hoe het proces vorm is gegeven en hoe er is gehandeld;
i. inspreker verzoekt eerst een volledig kinderimpactrapport op te stellen, met daarin de belangen van kinderen conform artikel 3 van het Internationale Verdrag inzake de Rechten van het kind. Inspreker verzoekt daarnaast een nieuwe participatieronde te organiseren waarin kinderen expliciet worden betrokken;
j. speelvoorzieningen moeten ruimtelijk en juridisch worden geborgd in het wijzigingsplan;

k. er is sprake van een onjuiste voorstelling van de lokale woningbehoefte. Het plan voorziet primair in een regionale woningbehoefte, niet specifiek in de behoefte van inwoners van de gemeente zelf;
l. inspreker vindt het, binnen de schaal, identiteit en ruimtelijke structuur van de gemeente niet passend dat de bestaande, goed functionerende wijk moet wijken voor grootschalige hoogbouw;
m. er is geen alternatievenonderzoek naar andere locatie voor woningbouw uitgevoerd. Niet inzichtelijk is gemaakt welke alternatieve locaties zijn onderzocht, waarom deze zijn afgevallen, waarom grootschalige sloop van een complete wijk als meest geschikte oplossing wordt gezien en of er een minder ingrijpend alternatief beschikbaar is om hetzelfde doel te bereiken maar dan met minder ingrijpende gevolgen voor bewoners;
n. de democratische controle van de ruimtelijke keuze ontbreekt. De raad is buiten spel gezet. Het college mag het integraal stedenbouwkundig plan voor Breeakker noord goedkeuren, waar dit typisch raadsbevoegdheden zijn die niet zonder meer kunnen worden gedelegeerd. De raad moet de kaders vaststellen waarbinnen het college mag handelen. Deze kaders (onder meer bouwhoogte, goothoogte, maatvoering openbaar groen, parkeercapaciteit, eisen waterberging en klimaatadaptatie) zijn niet door de raad vastgesteld. Daarmee is er sprake met strijdigheid met de Omgevingswet;
o. de m.e.r.-beoordeling is onvoldoende, onvolledig en niet kwantitatief onderbouwd. De beoordeling bevat geen concrete, toetsbare cijfers. Inspreker verzoekt de m.e.r.-beoordeling met daadwerkelijke meet- en rekengegevens aan te vullen (geluid, luchtkwaliteit, verkeer, stikstof en klimaatadaptatie). Er heeft geen cumulatieve beoordeling plaatsgevonden waarbij onderzocht is of er significante milieugevolgen kunnen ontstaan gecombineerd met andere plannen of projecten. Deze cumulatieve milieubeoordeling moet worden uitgevoerd. De m.e.r.-beoordeling is niet onafhankelijk opgesteld. Inspreker verzoekt om een onafhankelijke partij in te schakelen;
p. inspreker verzoekt om een uitvoerig bodemonderzoek, inclusief onderzoek naar zinkassen, risicoanalyse en saneringsadvies. Zonder dit onderzoek kan niet worden vastgesteld dat het gebied geschikt en veilig is voor woningbouw;
q. de waterbergingscapaciteit is niet ruimtelijk vastgelegd en niet juridisch geborgd;
r. de klimaatadaptatie is niet vertaald naar planregels. Inspreker verzoekt om een aanvulling met harde normen, waaronder infiltratie-eisen, minimaal groenpercentage, berekening hittestress, schaduw- en koelingseisen en klimaatbestendigheid (conform Omgevingswet en Bkl);
s. bij het wijzigingsplan ontbreekt een toereikende en zorgvuldig uitgevoerde ecologische onderbouwing. Inspreker verzoekt om een seizoensgebonden veldonderzoek uit te laten voeren. Inspreker verzoekt ook om een volledig ecologische beoordeling op te stellen met AERIUS resultaten, cumulatieve effecten, NNB effecten en mitigerende maatregelen;
t. inspreker maakt bezwaar tegen de wijze waarop in het ontwerpplan de effecten op stikstofdepositie zijn berekend. In de stukken ontbreekt de referentiesituatie. Het niet betrekken van de referentiesituatie is in strijd met de vereisten die voortvloeien uit de jurisprudentie waarin is bepaald dat een juiste vergelijking tussen bestaande en toekomstige situatie noodzakelijk is om een toename van de stikstofdepositie te kunnen beoordelen. Daarnaast is de verkeersontwikkeling op de A50 niet afzonderlijk betrokken. Dat is juridisch onjuist. Door de verkeerstoename op de A50 niet expliciet te modelleren en door enkel te stellen dat deze opgaat in het bestaande verkeersbeleid is de beoordeling van stikstofdepositie ondeugdelijk gemotiveerd;
u. de uitkomst van 0,00 N/ha/jaar is onrealistisch en voor een ontwikkeling van deze omvang hoogst ongebruikelijk. Inspreker verzoekt om een nadere toelichting en transparante inzage van de invoergegevens. Zonder deze toelichting en inzage kan niet worden vastgesteld dat de uitkomst reëel en betrouwbaar is. Daarnaast ontbreekt een cumulatieve beoordeling met andere ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en de regio;

v. ten onrechte wordt de geluidbeoordeling naar de vergunningsfase doorgeschoven. Daarmee is niet te beoordelen of er sprake is of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, er gevelmaatregelen nodig zijn of waar gevoelige functies veilig kunnen worden gerealiseerd;
w. in het wijzigingsplan ontbreekt een verkeerskundige onderbouwing. Er wordt alleen volstaan met de aanname dat de bestaande straten het verkeer aankunnen. Er is geen verkeersmodel, geen kruispuntberekeningen, geen beoordeling van schoolroutes, voetgangersveiligheid, geen onderzoek naar de impact op omliggende wegen. Inspreker verzoekt om een volledige verkeerskundige analyse;
x. de voorgestelde parkeernorm van slechts 1 parkeerplaats per woning is niet gebaseerd op gemeentelijke parkeernormen, CROW-richtlijnen, parkeerbalans, onderzoek naar bezoekersparkeren en vraag naar elektrische mobiliteit. Inspreker verzoekt om een onderbouwde parkeernorm vast te stellen op basis van gemeentelijke normen of CROW-richtlijnen aangevuld met verplichtingen inzake laadvoorzieningen en bezoekersparkeren;
y. de conclusies van de gevraagde onderzoeken te verankeren in de planregels;
z. de financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond. Dit is in strijd met de Omgevingswet die vereist dat een plan financieel uitvoerbaar moet zijn op het moment van vaststelling. Inspreker verzoekt om een volledig financieel uitvoerbaarheidsdocument openbaar te maken;
aa. de sociale uitvoerbaarheid is niet beoordeeld. Het plan gaat onmiskenbaar gepaard met ingrijpende sociale gevolgen (onder meer sloop, gedwongen verhuizing, impact op sociale netwerken, verstoren buurtstructuren en verlies van betaalbare woonruimte. Het plan bevat geen enkel sociaal plan, geen herhuisvestingsregeling, geen compensatieregelingen en geen aanpak voor kwetsbare groepen. De gemeente moet aantonen dat de ontwikkeling sociaal aanvaardbaar is. Inspreker verzoekt om een sociaal plan Breeakker op te stellen met daarin het recht op terugkeer, herhuisvestingsgaranties, compensatieregelingen en bescherming van betaalbaarheid.

Reactie
Algemeen: bij alle onderdelen geldt de reactie bij onderdeel 3.4
a. zie de reactie bij onderdeel 3.1
b. zie de reactie bij onderdeel 3.10
c. zie de reactie bij onderdelen 3.10 en 3.11
d. zie de reactie bij onderdeel 3.9
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.10
f. zie de reactie bij onderdeel 3.2
g. zie de reactie bij onderdeel 3.3
h. zie de reactie bij onderdeel 3.3
i. zie de reactie bij onderdeel 3.6
j. de mogelijkheid van speelvoorzieningen valt onder artikel 21.13 ‘toegelaten gebruiksactiviteiten’ van de planregels. Dat is dus al geregeld
k. zie de reactie bij onderdeel 3.8
l. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
m. zie de reactie bij onderdeel 3.8
n. zie de reactie bij onderdeel 3.2
o. zie de reactie bij onderdeel 3.22
p. zie de reactie bij onderdeel 3.22
q. zie de reactie bij onderdeel 3.14
r. zie de reactie bij onderdeel 3.14. Een onderzoek naar de klimaatadaptatie maakt nooit onderdeel uit van een wijziging van het omgevingsplan
s. zie de reactie bij onderdeel 3.15
t. zie de reactie bij onderdeel 3.16
u. zie de reactie bij onderdeel 3.16

v. zie de reactie bij onderdelen 3.11 en 3.22. Aanvullend merken we op dat onderzoek naar eventueel benodigde gevelmaatregelen pas kan als er sprake is van concrete bouwinitiatieven. En zoals in onderdeel 3.2 is aangegeven is hiervan geen sprake
w. zie de reactie bij onderdeel 3.18
x. zie de reactie bij onderdeel 3.18
y. zie de reactie bij onderdelen 3.13, 3.14, 3.15, 3.16 en 3.22. Voor zover noodzakelijk zijn de conclusies verwerkt
z. zie de reactie bij onderdeel 3.23
aa. zie de reactie bij onderdeel 3.10

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.67 Inspreker 67

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker heeft bezwaar tegen de sloop van de huidige wijk om het plan mogelijk te maken;
b. de in artikel 21.10 genoemde oogmerken zullen door sloop niet verbeteren;
c. door sloop wordt de sociale verbinding in de wijk veel schade toegebracht;
d. in het kader van duurzaamheid is het niet verstandig recent geheel opgeknapte huizen te slopen;
e. er geen stukje grond te vinden om huizen te bouwen, zodat de wijk behouden kan blijven;
f. kan verdichting niet bereikt worden door een gericht toewijzingsbeleid van de huidige woningen;
g. het hele proces heeft bij veel mensen in de wijk tot onrust gezorgd. Onduidelijk is hoe het nu verder gaat. De gemeente lijkt geen verantwoordelijkheid te nemen voor een sociaal plan.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.9
c. zie de reactie bij onderdelen 3.11, 3.12 en 3.19
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7
e. zie de reactie bij onderdeel 3.8
f. zie de reactie bij onderdeel 3.8
g. zie de reactie bij onderdelen 3.3 en 3.10

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.68 Inspreker 68

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de forse toename van het aantal woningen en mogelijke hoogbouw verandert de schaal en identiteit van Breeakker noord ingrijpend. Dit kan leiden tot meer verkeersdruk, minder groen en een achteruitgang van het wooncomfort. De sociale samenhang kan hierdoor onder druk komen te staan;
b. de documentatie is voor veel bewoners moeilijk te doorgronden. Dit moet helder en toegankelijk worden toegelicht, zodat bewoners goed geïnformeerd kunnen reageren;
c. de timing rond het aflopen van het WVG-recht, wekt de indruk dat snelheid belangrijker is dan een zorgvuldige afweging;
d. de capaciteit van voorzieningen (verkeer, parkeren, scholen, groen) lijkt niet in verhouding te staan tot de geplande uitbreiding.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.69 Inspreker 69

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de zorgen betreffen de totale geschetste gevolgen van de uitvoering van het plan, zijnde afbraak van de gehele wijk Breeakker noord;
b. inspreker realiseert zich dat er in de gemeente dringend behoefte is aan extra woningen. Met name voor ouderen die willen doorstromen en jongeren die willen starten in een betaalbare huurwoning. Daar zijn niet of nauwelijks mogelijkheden voor in de gemeente. Voor de wens (en meerdere oudere echtparen) om kleiner (bv. gelijkvloers) te willen gaan wonen is in de gemeente geen aanbod;
c. de parkeeroverlast en het verkeer zal door de vermeerdering van huizen in en in de nabijheid van Breeakker noord toenemen;
d. voor ouderen is het onbegonnen werk om ergens centraal te parkeren;
e. er zijn meerdere en voldoende andere mogelijkheden op diverse plaatsen voor het bouwen van extra woningen. Er zijn ook in Breeakker noord mogelijkheden; op de plaats van de nu niet onderhouden vrijstaande huizen. Daar zouden een aantal appartementen gebouwd kunnen worden voor doorstroming van ouderen in de wijk;
f. de slecht georganiseerde voorlichting vanuit de gemeente en haar partijen heeft niet bijgedragen aan een goede verstandhouding met de wijkbewoners;
g. slopen van de gehele bestaande bebouwing lijkt inspreker financieel niet zinvol. Een eventuele aanpassing van de wijk in overleg met haar bewoners lijkt een betere optie.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.9
c. zie de reactie bij onderdeel 3.18
d. zie de reactie bij onderdeel 3.18
e. zie de reactie bij onderdeel 3.8
f. zie de reactie bij onderdeel 3.3
g. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.70 Inspreker 70

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker is er zeer op tegen dat de huurwoningen moeten wijken voor grotendeels appartementen. Laat de wijk met rust.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.9

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.71 Inspreker 71

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. er zal sprake zijn van jarenlang overlast van rooien bomen, slopen en bouwverkeer tijdens de uitvoer van bouwplannen;
b. de gemeente wil een groene gemeente zijn. Daarom begrijpt inspreker niet dat met de geplande sloop en bouw een kaalslag van mooie bomen wordt gepleegd;
c. er ontbreekt een plan voor wat er met de bewoners van de huurwoningen moet gebeuren;
d. er ontbreekt een plan voor de compensatie van waardevermindering van de eigen woningen bij verkoop;
e. het slopen van de huurwoningen is een totale kapitaalvernietiging;

f. het is absurd dat er in het ontwikkelgebied, pal voor de private percelen, hoogbouw is gepland;
g. inspreker vraagt zich af of de stikstofregeling voor het bouwen goed is doorgerekend;
h. bij veel onderzoeken is aangegeven dat er nog veel onderzocht moet worden. Inspreker begrijpt niet dat dit niet is gedaan voordat e.e.a. van de bouwplannen gepubliceerd werd.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.21
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
c. zie de reactie bij onderdeel 3.10
d. zie de reactie bij onderdeel 3.17
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7
f. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
g. zie de reactie bij onderdeel 3.16
h. zie de reactie bij onderdeel 3.22

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.72 Inspreker 72

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. waarom besteed het plan weinig aandacht aan de grote kwaliteiten van de wijk?
b. waar blijft de aandacht voor de huidige bewoners van de wijk?
c. inspreker mist de zekerheid dat de gemeente zegt wat zij doet en doet wat zij moet doen. Zeker bij het traject van het ontwerpplan, dat kennelijk al lang geleden de buurt in is gemoffeld;
d. is het geld het ijkpunt voor beleid;
e. de sloopplannen zijn absurd dat het geen wonder mag heten dat vertrouwen en draagvlak tegelijkertijd tegen de vlakte gaan;
f. de kwaliteit van wonen en woonomgeving is momenteel zeer goed. Dit spreekt de grondslag voor dit plan, waar gesproken wordt over mogelijk verouderde bebouwing, tegen;
g. de natuurtoets rammelt aan alle kanten. Het ontwerpplan mist een toereikende en zorgvuldig uitgevoerde ecologische onderbouwing. De natuurtoets noemt weliswaar verschillende mogelijke maatregelen, maar deze zijn niet in de planregels vermeld. Een voorwaardelijke verplichting ontbreekt. Mitigerende maatregelen moeten in het plan zijn gewaarborgd;
h. het plan maakt ernstige afbreuk van omgevingskwaliteiten mogelijk. De genoemde maatschappelijke behoefte is niet mogelijk in combinatie met de omgevingskwaliteiten;
i. het aantal parkeerplaatsen van 1 parkeerplaats is volstrekt onrealistisch. Twee parkeerplaatsen is al krap.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdelen 3.10 en 3.12
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.3 en 3.4
d. zie de reactie bij onderdeel 3.23
e. zie de reactie bij onderdeel 3.2
f. zie de reactie bij onderdeel 3.7
g. zie de reactie bij onderdelen 3.15 en 3.22
h. zie de reactie bij onderdeel 3.22
i. zie de reactie bij onderdeel 3.18

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.73 Inspreker 73

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker heeft een pro forma zienswijze ingediend. Er ontbreekt een nadere motivering van de zienswijze.

Reactie

De onderbouwing is niet tijdig ontvangen. Zienswijzen konden uiterlijk op 20 november 2025 worden ingediend. De behandeling van de zienswijze en een eventuele aanvulling die later is ingediend, is buiten beschouwing gelaten.

4.74 Inspreker 74

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker heeft een pro forma zienswijze ingediend. Er ontbreekt een nadere motivering van de zienswijze.

Reactie

De onderbouwing is niet tijdig ontvangen. Zienswijzen konden uiterlijk op 20 november 2025 worden ingediend. De behandeling van de zienswijze en een eventuele aanvulling die later is ingediend, is buiten beschouwing gelaten.

4.75 Inspreker 75

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker heeft een pro forma zienswijze ingediend. Er ontbreekt een nadere motivering van de zienswijze.

Reactie

De onderbouwing is niet tijdig ontvangen. Zienswijzen konden uiterlijk op 20 november 2025 worden ingediend. De behandeling van de zienswijze en een eventuele aanvulling die later is ingediend, is buiten beschouwing gelaten.

4.76 Inspreker 76

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker wil graag horen wat de gemeente nu precies wil bereiken;
b. inspreker refereert aan de Brainport Principes en wil graag weten wat de betekenis is van de ‘wauw factor’ in het principe ‘5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus; de wauw-factor’;
c. inspreker wil graag ook uitleg over het begrip ‘elementen’, de betekenis en bedoeling van ‘de verandering van de bevolkingssamenstelling’ en ‘hoezo meer groen’ zoals opgenomen in paragraaf 3.3.1 ‘regionaal beleid Brainport Principes’;
d. insprekers heeft twijfels over de zorgvuldigheid van het participatieproces. Tevens wordt de heldere communicatie niet als zodanig ervaren. Is er wel geluisterd? Bewoners zijn geconfronteerd met zaken, zoals een brochure, waarin zaken al tot in detail zijn uitgewerkt. Hierin ontbreekt wat de bewoners willen. Het gaat alleen maar om een bevestiging van wat de gemeente wil;
e. in hoeverre is er bij het realiseren van totaal 375 woningen, met 194 koop en 181 huur, rekening gehouden met de woonbehoefte van de huidige bewoners (merendeel huur). Krijgen bewoners een eerste keusbehandeling in de vernieuwde situatie? De gemeente spreekt slechts over een inspanningsverplichting bij de herplaatsing van de huidige bewoners. Bewoners mogen het als bewoners lekker zelf uitzoeken. De gemeente voelt zich daar naar haar burgers toe op geen enkele manier verantwoordelijk voor;

f. volgens het programma moet de sociale cohesie versterkt worden. Dat impliceert dat deze niet of niet voldoende aanwezig is. Waar is dit op gebaseerd;
g. hoe kunnen er meer dan dubbel zo veel Mvt/weekdag zijn bij koophuizen- c.q. appartementen in vergelijking met huurhuizen- c.q. appartementen?
h. de wijk is nu een gezonde leefomgeving. Waarom wordt dit niet verplichte thema in de Omgevingswet beschreven, terwijl er sprake is van een verdubbeling van het aantal woningen, wat absoluut eerder negatieve dan positieve gevolgen zal hebben voor de leefbaarheid.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdeel 3.13
c. zie de reactie bij onderdeel 3.13
d. zie de reactie bij onderdeel 3.3
e. zie de reactie bij onderdeel 3.8
f. zie de reactie bij onderdeel 3.12
g. zie de reactie bij onderdeel 3.18
h. zie de reactie bij onderdeel 3.11

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.77 Inspreker 77

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de toelichting op het plan biedt onvoldoende objectieve onderbouwing waarom deze specifieke ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Er wordt niet aangetoond waarom alternatieve locaties of minder ingrijpende varianten (waaronder 2 locaties in de Nachtegaallaan met lage appartementen max. 4 lagen) zijn afgewezen;
b. de voorgestelde herontwikkeling heeft grote impact op de groenvoorziening, privacy en woonsfeer. De herontwikkeling leidt tot verlies aan groen en eeuwenoude monumentale bomen;
c. de inbreng van bewoners lijkt onvoldoende te zijn meegenomen en alternatieven uit de buurt zijn niet zichtbaar onderzocht. Bewoners willen massaal blijven wonen, maar worden compleet genegeerd;
d. inspreker verzoekt om het plan niet in de huidige vorm vast te stellen en de wijk onaangetast te laten. Eventueel met de mogelijkheid tot koop van de woningen door de huidige bewoners.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.8
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
c. zie de reactie bij onderdeel 3.3
d. zie de reactie bij onderdeel 3.2

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.78 Inspreker 78

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. het woongenot is ernstig verstoord sinds de bekendmaking van de plannen voor de woonwijk;
b. er is sprake van een gebrekkige informatie;
c. waarom wordt er een wijziging van het omgevingsplan gemaakt, als de plannen nog niet zeker zijn;
d. het concept omgevingsplan is onbegrijpelijk / moeilijk te lezen;
e. de natuurtoets is onzorgvuldig uitgevoerd;
f. alle veranderingen doen afbreuk aan de schoonheid van de wijk;

g. met de plannen gaat een prachtige harmonie van mensen, dieren en natuur verloren.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.12
b. zie de reactie bij onderdeel 3.3
c. zie de reactie bij onderdeel 3.2
d. zie de reactie bij onderdeel 3.3
e. zie de reactie bij onderdeel 3.15
f. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.12
g. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.8 en 3.12

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.79 Inspreker 79

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. het plan is buitensporig groot en rechtvaardigt niet het doel dat de gemeente voor ogen heeft, namelijk meer voordeuren in de wijk. Inspreker kan uit het plan niet opmaken waarom het juist nodig is om in deze wijk meer voordeuren te creëren;
b. er zijn betere opties om dit te doen. Het gebied van Thermae Son is groot genoeg om 200 voordeuren te creëren. Dit voorkomt een kapitaalvernietiging door het slopen van goede woningen, voorkomt leed door bewoners het ‘thuis’ af te nemen en voorkomt exorbitant geweld wat de natuur en het klimaat wordt aangedaan;
c. de gemeente is geen eigenaar van de woningen. Maar de gemeente acteert wel als eigenaar en geeft veel geld uit aan het maken van plannen voor de wijk;
d. de gemeente neemt geen enkele verantwoordelijkheid als het gaat om het lot van de huidige bewoners. Dit wordt doorgeschoven naar de volgende eigenaar;
e. het is onjuist dat het plan tot stand is gekomen door bewoners te betrekken in het participatieproces. Veel van de huidige bewoners staan niet achter het plan. Voer het plan niet uit.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8
b. zie de reactie bij onderdeel 3.8
c. zie de reactie bij onderdeel 3.2
d. zie de reactie bij onderdelen 3.10 en 3.12
e. zie de reactie bij onderdeel 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.80 Inspreker 80

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. behoud de bestaande wijkstructuur waar veel bewoners al jarenlang met veel plezier wonen;
b. de meerderheid van de bewoners is tegen de plannen en wordt onvoldoende gehoord. Er is een gebrek aan dialoog en inspraak. De gemeente moet inhoudelijk rekening houden met de bezwaren van de bewoners. Betrek bewoners intensiever en inhoudelijk in het vervolg van het proces;
c. het slopen van de in het verleden (2018) zorgvuldig gerenoveerde woningen betekent kapitaalvernietiging. Renovatie of ingreep met behoud van de huidige bebouwingsstructuur zou veel doelmatiger kunnen zijn;
d. er zijn andere locaties in of nabij Son en Breugel waar nieuwe woningbouw kan plaatsvinden. Inspreker dringt er op aan om deze alternatieven serieus te verkennen, voordat wordt doorgegaan met plannen die de wijk volledig herstructureren. Onderzoek alternatieve

scenario's waarbij sloop van bestaande woningen wordt geminimaliseerd of volledig wordt vermeden;
e. verdichting en mogelijk hoogbouw kunnen ernstige gevolgen hebben voor het groen. Het behoud van bomen, bestaande openbare ruimte en de structuur van bestaande percelen moet prioriteit hebben;
f. het vergroten van het aantal woningen verhoogt de parkeerdruk en de verkeersbelasting, wat de leefbaarheid van de wijk negatief zal beïnvloeden;
g. stel duurzaamheid en leefbaarheid centraal met behoud van de sociale samenhang;
h. het is essentieel dat de gemeente openheid geeft over haar plannen, de financiële onderbouwing, de fasering van de ontwikkeling en de garanties die bewoners krijgen dat hun woonomgeving niet onherstelbaar zal veranderen. Hanteer een gefaseerde en kleinschalige aanpak waarbij alleen uitbreiding plaatsvindt met behoud van identiteit en groen.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.12
b. zie de reactie bij onderdeel 3.3
c. zie de reactie bij onderdeel 3.7
d. zie de reactie bij onderdeel 3.8
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
f. zie de reactie bij onderdeel 3.18
g. zie de reactie bij onderdelen 3.12, 3.19 en 3.21
h. zie de reactie bij onderdeel 3.23

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.81 Inspreker 81

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de woningen zijn pas nog gerenoveerd en zijn in zeer goede staat. Sloop is kapitaalvernietiging;
b. waar moeten de bewoners heen?
c. er is genoeg plaats om huizen te bouwen zonder sloop. Blijf van onze mooie wijk af.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.7
b. zie de reactie bij onderdeel 3.10
c. zie de reactie bij onderdeel 3.8

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.82 Inspreker 82

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker is van mening dat de communicatie vanuit de gemeente over de voorgenomen plannen onduidelijk en ingewikkeld is. De benodigde stukken zijn veel te ingewikkeld om te lezen. De gemeente heeft hierin een zorgplicht;
b. er is geen gedegen onderzoek gedaan naar beschermde diersoorten. In het sloopgebied leven veel dieren. Deze dieren mogen niet verstoord worden in hun natuurlijke omgeving. De gemeente heeft een zorgplicht om flora en fauna niet te verstoren tijdens de uitvoering van de werkzaamheden;
c. de woningen zijn pas nog gerenoveerd en zijn in zeer goede staat. Sloop is kapitaalvernietiging. Sloop heeft een negatieve impact op het milieu. Renovatie en hergebruik zijn veel duurzamer;
d. er is een belang om betaalbare woningen te behouden. Er zouden in het plan meer sociale huurwoningen moeten komen. Nieuwbouw is vaak duurder voor een andere doelgroep. Het is

niet zeker dat na de ontwikkelplannen een passende plek voor de bewoners gevonden kan worden;
e. een gedwongen vertrek van bewoners verstoort de sociale samenhang in de buurt. Het is niet zeker dat na de ontwikkelplannen de bewoners in dit netwerk kunnen blijven wonen;
f. er is onvoldoende gekeken naar andere opties in plaats van sloop. Er zijn andere alternatieve locaties voor woningbouw mogelijk binnen de gemeente, waardoor de sloop niet nodig is;
g. in de procedure heeft de gemeente oneigenlijk gebruik gemaakt van het voorkeursrecht. De huidige eigenaar wordt oneerlijk beperkt op het recht vrijelijk over het eigendom te beschikken;
h. de gemeente heeft bewoners, niet, niet tijdig of onvolledig op de hoogte gesteld van de plannen. Sloop is in het beginstadium van de ontwikkelplannen niet meegedeeld. Hoogbouw zou tot een maximum van 3 hoog gaan, in latere plannen is dit veranderd naar 6 hoog;
i. is de gemeente financieel draagkrachtig genoeg om tot koop over te gaan;
j. de gemeente heeft de plicht om een gezonde leefomgeving te creëren.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.3 en 3.4
b. zie de reactie bij onderdeel 3.15
c. zie de reactie bij onderdelen 3.7, 3.11 en 3.22
d. zie de reactie bij onderdeel 3.9
e. zie de reactie bij onderdeel 3.12
f. zie de reactie bij onderdeel 3.8
g. zie de reactie bij onderdeel 3.1
h. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.3
i. zie de reactie bij onderdeel 3.23
j. zie de reactie bij onderdeel 3.11

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.83 Inspreker 83

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. waarom worden pas gerenoveerde huizen gesloopt?
b. bewoners worden constant in het ongewisse gelaten. Geef duidelijke antwoorden;
c. waar moeten bewoners naar toe?
d. bouw ergens anders, waardoor de bewoners met rust gelaten worden;
e. mocht er nog ergens gebouwd worden, geef mensen uit Son en Breugel voorrang;
f. bouw vooral sociale huurwoningen, ook voor ouderen, zodat de ouderen hun huizen kunnen nalaten aan jonge gezinnen.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.84 Inspreker 84

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de participatie is op een gebrekkige manier gebeurd;
b. de woningen zijn nog niet lang geleden gerenoveerd en verkeren in goede staat. Sloop is onbegrijpelijk;
c. de wijk kan als erfgoed worden aangemerkt;
d. de gemeente zorgt niet voor alternatieve woningen tijdens een eventuele sloop;
e. door een eventuele sloop zal de goede band van de bewoners worden verbroken;
f. inspreker denkt dat een MER-onderzoek nodig is voor de huidige flora en fauna. Bij eventuele sloop zou dit tot een grote verstoring leiden voor flora en fauna;

g. laat de wijk intact.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.3
b. zie de reactie bij onderdeel 3.7
c. zie de reactie bij onderdeel 3.2
d. zie de reactie bij onderdeel 3.10
e. zie de reactie bij onderdeel 3.12
f. zie de reactie bij onderdelen 3.15 en 3.22
g. zie de reactie bij onderdeel 3.2

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.85 Inspreker 85

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de belangen van kinderen ontbreken, zowel in de participatie als in de inhoudelijke uitwerking. Dat is in strijd met nationale en internationale verplichtingen. Organiseer een nieuwe participatieronde waarin kinderen expliciet worden betrokken;
b. speelruimte ontbreekt volledig in de planuitwerking. In de planregels (artikel 21.13) staat slechts een generieke bepaling ‘speelvoorzieningen zijn toegestaan’. Borg ruimtelijk en juridisch de speelvoorzieningen in het omgevingsplan;
c. er is geen enkele verkeersanalyse uitgevoerd met betrekking tot de verkeersveiligheid voor kinderen;
d. er is geen onderzoek gedaan naar ‘hittestress, klimaat, luchtkwaliteit of geluid’ voor kinderen;
e. inspreker verzoekt het plan in deze vorm niet vast te stellen en eerst een volledig kinderimpactrapport (KIR) op te stellen.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.6
b. de mogelijkheid van speelvoorzieningen valt onder artikel 21.13 ‘toegelaten gebruiksactiviteiten’ van de planregels. Dat is dus al geregeld
c. zie de reactie bij onderdeel 3.6
d. zie de reactie bij onderdeel 3.6
e. zie de reactie bij onderdeel 3.6

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.86 Inspreker 86

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de ingebrachte zienswijze is identiek aan de zienswijze van inspreker 85.

Reactie
Zie de reactie bij inspreker 85
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.87 Inspreker 87

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. onderbouwing is op meerdere punten onvoldoende. De vermeende noodzaak voor bebouwing op precies deze locatie wordt niet concreet onderbouwd. Verwijzingen naar regionale woningdruk zijn te algemeen. Alternatieve ontwikkelgebieden binnen de gemeente worden niet onderzocht of afgewogen;

b. in het plan kiest de gemeente er voor geen woningen met parkeren op eigen terrein te realiseren. Dit leidt onvermijdelijk tot structurele overlast in de bestaande straten. Gevraagd wordt om een volledige parkeeranalyse op wijkniveau;
c. de impact van extra verkeersbewegingen op schoolroutes, kruispunten en woonstraten is onvoldoende onderzocht. Gevraagd wordt om een volledige verkeersanalyse op wijkniveau;
d. het groene en open karakter wordt door de voorgestelde ingreep aantoonbaar aangetast;
e. de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is onvoldoende onderbouwd;
f. bewonersparticipatie wordt slechts beperkt genoemd. In de praktijk is deze nauwelijks vormgegeven;
g. leg groencompensatie bindend vast;
h. start een volwaardig participatieproces met wijkbewoners op.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8
b. zie de reactie bij onderdeel 3.18
c. zie de reactie bij onderdeel 3.18
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
e. zie de reactie bij onderdeel 3.13
f. zie de reactie bij onderdeel 3.3
g. zie de reactie bij onderdeel 3.15
h. zie de reactie bij onderdeel 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.88 Inspreker 88

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker conformeert zich aan de zienswijze van inspreker 57. Daar wordt naar verwezen;
b. inspreker geeft aanvullend aan dat sloop van de woningen betekent een sociale ontwrichting, een ongekende kapitaalvernietiging en ongewenste uitstoot van CO2;
c. het is navrant dat de lokale overheid, omwille van de score om woningen te bouwen, haar voorkeursrecht hanteert om weerloze burgers uit huis te kunnen zetten;
d. niet de bewoners blijken centraal te staan, maar de bouwplannen;
e. ieder behoorlijk overleg ontbreekt. In een participatiesamenleving dient de burger de samenleving vorm te geven, niet de overheid;
f. veel bewoners hebben kostbare voorzieningen in de woning aangebracht. Het is treurig om bewoners straks weer terug te moeten zetten ‘bij af’;
g. bewoners die hun huis moeten verlaten hebben recht op een gelijkwaardige vervangende woning. Mogelijk zijn deze er niet;
h. een verdichting van de wijk biedt slechts een marginale bijdrage aan de oplossing van het woningprobleem;
i. waarom een paar honderd meter verder geen grond aangekocht voor de bouw van woningen? Er zijn nog meer locaties;
j. met de voorgenomen herinrichting verliest de gemeente een unieke en schitterende wijk die medebepalend is voor het aanzien van de gemeente;
k. huizen van particulieren lopen bij verkoop mogelijk geld mis omdat de animo voor de aankoop van deze huizen zal afnemen;
l. het hele project is een geldverslindende zaak.

Reactie
a. zie de reactie bij inspreker 57
b. zie de reactie bij onderdelen 3.6, 3.7 en 3.12
c. zie de reactie bij onderdeel 3.1
d. zie de reactie bij onderdeel 3.12

e. zie de reactie bij onderdeel 3.3
f. zie de reactie bij onderdeel 3.7
g. zie de reactie bij onderdelen 3.9 en 3.10
h. zie de reactie bij onderdeel 3.8
i. zie de reactie bij onderdeel 3.8
j. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
k. zie de reactie bij onderdeel 3.17
l. zie de reactie bij onderdeel 3.23

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.89 Inspreker 89

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. in plaats van ideeën om de omgeving van de wijk rigoureus aan te passen, zou het aanbeveling verdienen om deze prachtige wijk het predicaat 'beschermd dorpsgezicht' te geven;
b. bij de plannen worden aspecten gemist die onvoldoende aandacht krijgen. Zoals de sloop van goede woningen, het aantasten van de natuur, het effect op de huidige bewoners, het genot van verkeersluw zijn en de parkeermogelijkheden;
c. er is onvoldoende gekeken naar andere locaties om in de wijk uitbreiding te geven aan nieuwbouw (bv. verwaarloosd bosgebied in de omgeving van de Hoefbladlaan). Daarnaast zijn er locaties in de gemeente die thans braak liggen die al geruime tijd in aanmerking komen voor woningbouw. Verzocht wordt om met klem op zoek te gaan naar alternatieve locaties voor de woonideeën die bij de gemeente leven;
d. de wijk is uniek qua omgeving en dient onaangetast te blijven.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.10, 3.12, 3.15 en 3.18
c. zie de reactie bij onderdeel 3.8
d. zie de reactie bij onderdeel 3.2

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.90 Inspreker 90

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker gaat ervan uit dat er een ontwikkelplan nodig is voor deze wijziging van het omgevingsplan. Dit ontwikkelplan ontbreekt echter. Inspreker geeft aan dat er eerst een goed ontwikkelplan moet liggen;
b. uit niets blijkt dat tijdens het proces van het vaststellen van het ontwikkelplan de belangen van burgers zijn meegenomen;
c. in de wijziging van het omgevingsplan wordt gesproken over de mogelijkheid van een melkfabriek, cacaofabriek etc. Deze activiteiten zijn geenszins geschikt om in een woonwijk te huisvesten;
d. inspreker heeft de indruk dat dit wijzigingsplan onzorgvuldig en gehaast tot stand is gekomen. Ook wordt een goede onderbouwing gemist waarom deze ontwikkeling juist in Breeakker - noordelijk deel moet plaatsvinden;
e. het ontwikkelingsplan gaat totaal voorbij aan deze historische en beeldbepalende wijk;
f. de wijziging omgevingsplan spreekt over de inhoud van onderwerpen, maar niet over de mensen die er wonen. Waar gaan zij blijven?
g. in de omgevingsvisie valt duidelijk te lezen dat de gemeente geen hoogbouw in het dorp wenst. In de wijziging van het omgevingsplan spreekt de gemeente duidelijk wel over hoogbouw. Dit laat zich niet verenigen met de nog geldende huidige omgevingsvisie;

h. de gemeente voldoet tijdens dit hele proces, vanaf het vestigen van het WVG-gebied, niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.3
c. zie de reactie bij onderdeel 3.11
d. zie de reactie bij onderdeel 3.2
e. zie de reactie bij onderdeel 3.2
f. zie de reactie bij onderdelen 3.10 en 3.12
g. zie de reactie bij onderdeel 3.17
h. zie de reactie bij onderdelen 3.1 en 3.4
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.91 Inspreker 91
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. voor het merendeel (89%) van de bewoners hoeft er helemaal niets herontwikkeld te worden;
b. een plan dat aan de burgers voorgelegd wordt dient te voldoen aan een aantal zorgvuldigheidseisen, met als belangrijkste begrijpelijkheid en leesbaarheid. Het merendeel was onleesbaar met jargon, tegenstrijdigheden, onvolledig en chaotische wijze van samenstelling. Het plan voldoet niet aan de eisen van zorgvuldigheid en duidelijkheid;
c. het plan ademt haast uit. Er moeten blijkbaar tijdig bepaalde doelen worden bereikt. Maar er staat niet hoe en waarom dat in de wijk Breeakker noord moet plaatsvinden;
d. in het plan worden aantallen genoemd, maar geen enkele verduidelijking wordt gegeven in wat voor vorm een en ander gerealiseerd moet worden;
e. in het plan wordt hoogbouw gepland op deze locatie, wat in totale tegenspraak is met de omgevingsvisie waarin wordt aangegeven dat er geen hoogbouw zal plaatsvinden in het dorp;
f. in het plan ontbreekt het belangrijkste element, namelijk de mensen die er wonen. Een belangrijke zaak is de bestaanszekerheid voor de mens. Een eigen woning is daarbij de belangrijkste voorwaarde. Deze mensen moeten een gelijkwaardige woning aangeboden krijgen en die zijn er niet. Er wordt op geen enkele wijze aandacht aan besteed;
g. de enorme 4-laagse appartementgebouwen worden voor een groot deel aan het gezicht onttrokken door de bomen in de wijk. Het probleem is dat die er straks niet meer zullen staan. Er gaan veel bomen sneuvelen;
h. de wijk zal veranderen in een jarenlange kale bouwput. Mede als gevolg van de procedures die zullen worden gevoerd;
i. goede en duurzame woningen slopen en een mooie groene wijk opofferen zoals dit plan beoogt, is abject. Dergelijke bouwprojecten dienen op onbebouwde stukken te worden uitgevoerd. Voor alternatieve bouwlocaties verwijst inspreker naar de voorbeelden van andere insprekers.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8
b. zie de reactie bij onderdelen 3.3 en 3.4
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.9
e. zie de reactie bij onderdeel 3.17
f. zie de reactie bij onderdelen 3.10 en 3.12
g. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.15 en 3.17
h. zie de reactie bij onderdeel 3.21
i. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.92 Inspreker 92

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de wijk kent rust, iedereen kent zijn buurman en helpt ouderen. Er is een sociale controle die niet veel meer voorkomt. Het plan om van deze wijk een prestige project van te maken, zorgt voor veel stress en slapeloze nachten;
b. den deel van de betreffende bewoners zal straks het geliefde dorp moeten verlaten. De gedachte dat de gemeente iedereen kan huisvesten in Son en Breugel is een illusie;
c. het aantal voertuigen zal toenemen. De druk op de wijk zal vergroten;
d. iedereen begrijpt dat er meer woningen nodig zijn, maar de oplossing mag niet ten koste gaan van de huidige bewoners van Breeakker.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.93 Inspreker 93

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker uit zijn zorgen over het plan, allereerst de keuze voor dit gebied. Waar vind inspreker de verantwoording om deze wijk af te breken?
b. het plan heeft een gebrek aan perspectief voor de huidige bewoners. Veel bewoners wonen er al heel lang, hebben vaak op eigen kosten de woning comfortabeler gemaakt en aangepast, zonder te denken dat er weleens sloopplannen zouden kunnen komen;
c. het plan zoals gepresenteerd heeft geen draagvlak. Om wel draagvlak te creëren zou aan de voorzijde van het ontwikkelplan een paragraaf met een sociaal plan toegevoegd kunnen worden waarin duidelijk wordt gemaakt hoe met de huidige bewoners wordt omgegaan;
d. bewoners hebben recht op een duidelijke en respectvolle participatie in de plannen.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8
b. zie de reactie bij onderdelen 3.17 en 3.10
c. zie de reactie bij onderdelen 3.3 en 3.10
d. zie de reactie bij onderdeel 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.94 Inspreker 94

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker is het niet eens met de mogelijkheid om enorm te verdichten en goede huurwoningen te slopen. De grootschalige sloop is enorme kapitaalvernietiging. Inspreker wil niet dat er meer mensen komen wonen, gebruik maken van dit stuk van de wijk, er meer verkeer en auto's en personen komen;
b. het meer laags bouwen is een verstoring van het huidige parkachtige wonen. De kwaliteit van wonen gaat daarmee enorm achteruit. De waarde van de koopwoningen zal hiermee dalen;
c. er zal minder ruimte voor groen zijn en de rust verdwijnt;
d. zonder echte participatie wordt een toekomstplan ontwikkeld;
e. het is onbegrijpelijk dat een deel van de woningbouwopgave in Son en Breugel in dit gebied op deze schaal moet plaatsvinden. Er zijn nog voldoende andere plekken binnen de gemeente aan te wijzen waarbij het minder ingrijpend is en reëler is om te realiseren;
f. behoud van het dorpse karakter moet voorop staan. Gaat deze wijziging (en andere plannen) met dit gebied door dan wordt het een compleet andere woonwijk met een andere sfeer, waar inspreker en de huidige wijkbewoners zich niet meer thuis zullen voelen.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
d. zie de reactie bij onderdeel 3.3
e. zie de reactie bij onderdeel 3.8
f. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.95 Inspreker 95

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. de plannen zullen naar verwachting een negatieve invloed hebben op de waarde van de woning die net buiten het plangebied ligt. Inspreker behoud zich het recht voor de gemeente aansprakelijk te stellen voor eventuele planschade indien de plannen worden uitgevoerd;
b. de realisatie van hoogbouw zou een ernstige aantasting vormen van dit karakteristieke groene woongebied. Dit staat haaks op het beeld dat de gemeente uitdraagt van een groene, leefbare woonomgeving;
c. de verwerving en mogelijke sloop van recent gerenoveerde woningen leidt tot aanzienlijke kapitaalvernietiging. Dit acht inspreker onaanvaardbaar en financieel onverantwoord;
d. de woningen zijn recent gerenoveerd met het oog op duurzaamheid, energiezuinigheid en toekomstbestendigheid. Sloop zou deze investeringen teniet doen en in strijd zijn met de duurzaamheidseisen van de gemeente;
e. de geplande verdichting en toename van het aantal woningen zullen het groene karakter ernstig aantasten. De kwetsbaarheid van het naastgelegen natuurgebied vergroot;
f. het argument van verjonging is onterecht. Het kan niet de bedoeling zijn dat bewoners gedwongen worden te verhuizen om plaats te maken voor een jongere doelgroep;
g. de gemeente lijkt duurzaamheid en groen terzijde te schuiven. Dat roept vragen op over de betrouwbaarheid van het gemeentelijke beleid;
h. inspreker vraagt zich af hoe de herontwikkeling van Breeakker noord wordt gefinancierd en of dit financieel verantwoord is;
i. er zijn reële alternatieven beschikbaar voor woningbouw. Inspreker verzoekt om deze locaties eerst serieus te onderzoeken alvorens bestaande wijken te herontwikkelen;
j. het plan leidt tot grote onzekerheid onder bewoners van Breeakker noord. De gemeente hoort er te zijn voor haar bewoners, niet andersom;
k. inspreker wil duidelijkheid over de doelgroep van de nieuwbouw. Het kan niet zo zijn dat huidige bewoners moeten wijken voor nieuwkomers van buiten de gemeente;
l. er lijkt sprake van een ernstig tekort aan transparantie en participatie. Het lijkt er op dat de plannen al voor 90% gereed zijn. Dit wekt de indruk dat inspraak slechts formeel plaatsvindt, niet inhoudelijk.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.7
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.k15 en 3.17
c. zie de reactie bij onderdeel 3.7
d. zie de reactie bij onderdeel 3.7
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
f. zie de reactie bij onderdeel 3.10
g. zie de reactie bij onderdelen 3.4, 3.15 en 3.19
h. zie de reactie bij onderdeel 3.23
i. zie de reactie bij onderdeel 3.8
j. zie de reactie bij onderdelen 3.10 en 3.12
k. zie de reactie bij onderdeel 3.8

l. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.3
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.96 Inspreker 96
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. Breeakker is een fijne en warme wijk. Inspreker begrijpt dat er meer woningen moeten komen maar flats van 4 hoog is niet de oplossing.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.97 Inspreker 97
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker woont zijn leven lang in Breeakker. Het is een mooie, groene en stille buurt. De gemeente gaat te makkelijk om met de gevoelens van een ander mens. Zomaar een wijk omgooien, waarvan de woningen pas zijn gerenoveerd. Inspreker wil in Son blijven wonen.

Reactie
Zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.10
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.98 Inspreker 98
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker verzoekt om de huidige plannen te heroverwegen, met name wat betreft de hoogbouw van vier verdiepingen. Deze hoogbouw staat te ver van het dorpscentrum. Hoogbouw zou logischer en zorgvuldiger passen aan de zijde van het dorpscentrum. Hoogbouw sluit onvoldoende aan bij de bestaande ruimtelijke structuur. Door dan geleidelijk af te schalen richting de bosrand ontstaat een natuurlijker overgang in hoogte en dichtheid.

Reactie
Zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.99 Inspreker 99
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. in de wijk wonen veel jonge gezinnen. Het is een prachtige groene omgeving en een fijne buurt. Verstenen is niet wenselijk.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.100 Inspreker 100
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker vraagt zich af waarom zo veel goede en in 2018/2019 gerenoveerde huizen met veel bomen en groen gesloopt moeten worden. Inspreker heeft zelf veel geïnvesteerd in de woning. Sloop de woningen niet. Inspreker wil er blijven wonen.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.101 Inspreker 101

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. het voorkeursrecht is gevestigd om regie te houden over de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Maar er is geen onderzoek gedaan naar alternatieven, waarbij woningsplitsing als optie wordt overwogen;
b. de plek van de speeltuin is als bouwdeel alleen benoemd. De speeltuin is een plek waar de wijk samenkomt, speelt en nieuwe relaties ontstaan. De vervanging met appartementen staat haaks op het dorpse karakter dat de gemeente wil behouden. Verstedelijking staat haaks op dorps karakter. Er is onvoldoende rekening gehouden met de wensen van de huidige bewoners;
c. bij de hoogbouw wordt er niet onderbouwd wat de negatieve effecten zijn op de sociale cohesie en mentale belasting;
d. de natuurtoets is verre van compleet. Er is een onvolledig rapport opgesteld met daarin een onvolledige melding van dieren in het gebied;
e. er is geen onderzoek gedaan naar het hergebruik van materialen. Dit vergt nader onderzoek;
f. bij de motivering berekening stikstofdepositie is vermeld (pag. 3-6) dat er directe ontsluiting naar de H. Veenemanstraat is. Deze is er niet. Vraag is of het zuidelijk deel en de bewegingen richting de Nachtegaallaan mee zijn genomen in de calculatie;
g. inspreker vindt dat er onvoldoende participatie is geweest. Het zuidelijk deel van de Nachtegaallaan is niet of nauwelijks betrokken;
h. het reduceren van hittestress is niet onderbouw met feiten.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.1 en 3.2
b. de mogelijkheid van speelvoorzieningen valt onder artikel 21.13 ‘toegelaten gebruiksactiviteiten’ van de planregels. Dat is dus al geregeld. Zie verder de reactie bij onderdelen 3.2, 3.3 en 3.17
c. dit is geen onderdeel voor de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker -noordelijk deel’
d. zie de reactie bij onderdeel 3.15
e. dit is geen onderdeel voor de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker -noordelijk deel’. Zie ook de reactie bij onderdeel 3.19
f. zie de reactie bij onderdeel 3.16
g. zie de reactie bij onderdeel 3.3
h. dit is geen onderdeel voor de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker -noordelijk deel’.

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.102 Inspreker 102

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. het is onnodig om huizen te slopen;
b. inspreker wil geen hoogbouw in de wijk. De woning heeft nu vrij uitzicht en dat wil inspreker behouden.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdeel 3.15

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.103 Inspreker 103

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de herinrichting van Breeakker noord met flats tot vier verdiepingen wijzigt het aanzien van de buurt drastisch. Van een groene, rustige oase naast het centrum naar eenvoudig vierhoog staande flatblokken die niet in het karakter van de wijk passen;
b. de verkeersstromen zullen intensiveren. Met name door de Willemstraat die nu al een sluiproute en doorgaande route uit deze wijk is;
c. er wordt gewerkt met een parkeernorm van 1. Dit kan direct leiden tot parkeeroverlast in aangrenzende straten.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.104 Inspreker 104

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de zienswijze is identiek aan de zienswijze van inspreker 100.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.105 Inspreker 105

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de zienswijze is identiek aan de zienswijze van inspreker 100.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.7

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.106 Inspreker 106

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker vraagt zich af waarom een mooie, rustige wijk die niet eens in het bestemmingsplan past, moet worden opgeofferd.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.107 Inspreker 107

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker is tegen de verandering van de wijk Breeakker noord, het slopen van de bestaande huizen en het plaatsen van nieuwe huizen, waaronder hoogbouw;
b. er is sprake van grote kapitaalvernietiging van woonhuizen die enkele jaren geleden zijn gerenoveerd;
c. waar worden de huidige bewoners geplaatst tijdens de sloop. Inspreker gaat het dorp niet uit;
d. waar moeten de huidige bewoners heen na de bouw. De meeste bewoners willen houden waar ze nu in wonen;
e. de plannen gaan uit van gezamenlijke grote parkeerplaatsen. Inspreker gaat zijn auto niet ergens anders parkeren;

f. de bomenkap in het nieuwe plan werkt niet mee aan het vergroenen van de wijk;
g. het plan wordt letterlijk, kost wat kost door de strot van bewoners geduwd, terwijl er nog vele andere mogelijkheden zijn.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.2
b. zie de reactie bij onderdeel 3.15
c. zie de reactie bij onderdeel 3.7
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.10 en 3.12
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
f. zie de reactie bij onderdeel 3.3
g. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.8

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.108 Inspreker 108

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. hoogbouw is niet passends voor het karakter van Breeakker. De wijk heeft een dorps karakter en geen stadsbeeld;
b. door de toevoeging van de hoeveelheid mensen zal het woon-werkverkeer toenemen en het nog drukker worden met auto's in de wijk;
c. inspreker wil het groen en boskaraker behouden en geen betonhoogbouw in de wijk;
d. de sloop van de enkele jaren geleden gerenoveerde huizen is totale kapitaalvernietiging;
e. er wordt bebouwd in Sonniuswijk. Zet daar de hoogbouw neer;
f. wordt er ook gedacht aan scholen en speelvoorzieningen? Er is nu al een tekort aan opvang voor kinderen;
g. als de bewoners van de Heriklaan verhuizen naar Zonhove, dan kan dit best worden vervangen door lage huizen met 1 verdieping. Doe dit dan met beleid en met samenspraak van de mensen die er wonen. Het niet op tijd informeren en besluiten nemen buiten de mensen om is echt niet goed.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.109 Inspreker 109

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker heeft bezwaar tegen de voorgestelde grootschalige woningverdichting van circa 200 wooneenheden. Dit in verband met de onacceptabele maatschappelijke, financiële en ruimtelijke gevolgen;
b. de afgelopen jaren is aanzienlijk geïnvesteerd in de renovatie en verduurzaming van de huidige woningen. De plannen voor grootschalige sloop en nieuwbouw leiden direct tot de kapitaalvernietiging van deze investeringen;
c. de voorgenomen verdichting met ongeveer 200 woningen zal de huidige dynamiek van de wijk compleet veranderen. Zo zal het aantal verkeersbewegingen, parkeerdruk en geluidsoverlast toenemen;
d. de huidige sociale structuur zal door deze radicale ingreep, versnipperd of zelfs volledig verdwijnen. De leefbaarheid in de wijk zal jarenlang negatief worden beïnvloed;
e. de gedwongen verhuizing van oudere mensen uit hun vertrouwde omgeving, als direct gevolg van de voorgenomen sloop, veroorzaakt een ernstig sociaal en emotioneel drama. De gemeente heeft een zorgplicht die zich niet verdraagt met het op deze wijze onder druk zetten van vitale oudere bewoners;

f. het huidige plan, met verdichting en veel hoogbouw bedreigt het unieke karakter van de wijk. Het huidige karakter is onvervangbaar en het verlies is een verarming voor de hele gemeente;
g. inspreker is van mening dat er alternatieve locaties binnen de gemeentegrenzen zijn die, met veel minder impact voor de omgeving en bewoners, een fors aantal woningen kunnen opleveren. Gebruik het benodigde kapitaal voor de realisatie van Breeakker noord voor het wegnemen van bezwaren op deze locatie en realiseer de woningbouwplannen daar.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.110 Inspreker 110
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker is van mening dat er geen sprake is geweest van deugdelijke participatie. Niet conform de afspraken die door de gemeenteraad zijn uitgesproken, noch conform de wettelijke kaders en intenties van de Omgevingswet en de wet versterking participatie op decentraal niveau (vroegtijdig informeren van inwoners, uitleg hoe inwoners kunnen meedenken, transparant zijn over de inbreng van inwoners);
b. veel vragen van bewoners zijn niet beantwoord of zodanig samengevoegd dat essenties verloren zijn gegaan;
c. het plan beoogt het slopen van goed onderhouden huurwoningen en een sterke verdichting van de wijk. Wijkbewoners voelen zich onvoldoende gehoord en onvoldoende beschermd door de gemeente die deze belangen zou moeten bewaken;
d. inspreker verzoekt om het wijzigingsplan niet vast te stellen en het proces stop te zetten. Organiseer eerst een volwaardig participatieproces waarin bewoners daadwerkelijk vroegtijdig en betekenisvol kunnen meedenken. Pas na herstel van het proces het plan aan, en leg indien nog relevant dit opnieuw ter inzage.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.3
b. zie de reactie bij onderdeel 3.3
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
d. zie de reactie bij onderdeel 3.3
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.111 Inspreker 111
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. er is geen of nauwelijks sprake geweest van participatie of adequate informatievoorziening aan de huidige bewoners van de wijk;
b. het ontwikkelplan is nooit ter inzage gelegd. Dit is procedureel vereist, wil het ontwikkelplan de basis vormen voor het te wijzigen omgevingsplan;
c. er is geen adequaat plan dat voorziet in kwalitatieve herhuisvesting. Het feit dat slechts 30% van de beoogde woningen als sociale huur wordt aangegeven en de rest koop- of middenhuur wordt, zal een groot deel van de huidige bewoners zich een nieuwe woning in de wijk niet kunnen veroorloven;
d. gezien de samenstelling van woningaanbod, zal de nieuwe wijk veel tweeverdieners met veelal twee auto's aantrekken. Dit leidt tot parkeeroverlast in de omliggende straten;
e. herontwikkeling van het bos is milieutechnisch onverantwoord;
f. er zijn zeker betere locaties in Son en Breugel aan te wijzen voor verdichting, waarvoor geen monumentale wijk hoeft te worden gesloopt met alle emotionele, fysieke en financiële consequenties die met het plan samenhangen.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.112 Inspreker 112
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. een prachtig opgezette woonbuurt, met goed onderhouden woningen, valt nu ten prooi, omdat er zo nodig natuur moet worden vernietigd;
b. de buurt is een makkelijke prooi. Huurders hebben immers geen stem. Er zijn meer wijken met ruime percelen voor woningen, maar daarvan zijn de bewoners eigenaren. Het is logisch dat de vrijstaande woningen gesloopt zouden worden. Hier is op gerekend. De woningen zijn immers niet onderhouden of geïsoleerd bij de renovatie in 2018;
c. als het gaat om meer voordeuren voor steeds kleinere huishoudens, dan zou ook gedacht kunnen worden aan het opdelen van de woningen;
d. er zijn volgens inspreker andere mogelijkheden in de gemeente om huizen te bouwen;
e. inspreker verzoekt de gemeente om zijn schreden terug te keren en de woonbuurt met rust te laten en de woonbuurt niet te slopen.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. zie de reactie bij onderdeel 3.8
d. zie de reactie bij onderdeel 3.8
e. zie de reactie bij onderdeel 3.2

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.113 Inspreker 113
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. er is onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieven. Er is voldoende onbebouwd (bos)gebied beschikbaar om op andere locaties binnen de gemeentegrenzen aan de woningbouwopgave te voldoen. Alle belangen worden beter bediend als het op een onbebouwde locatie wordt uitgevoerd;
b. er heeft geen daadwerkelijk participatietraject plaatsgevonden. Aan de wensen en meningen van bestaande bewoners wordt geen gehoor gegeven. De bewoners willen geen hoogbouw, geen gedeelde tuinen en geheel verlies aan privacy rondom de eigen woning;
c. op geen enkele wijze zijn in het ontwikkelplan de belangen van de huidige inwoners meegewogen. Ook de gevolgen voor de huidige bewoners zijn niet onderzocht, gewaardeerd en ondervangen;
d. het is absurd om de in 2018 geheel gerenoveerde woningen te slopen. Er wordt onnodig kapitaal vernietigd;
e. het is absurd om complexen van 4 woonlagen te gaan bouwen;
f. de gemeente laat eigen bewoners aan hun lot over door hen op de zwaar overspannen woningmarkt te zetten en verder geen enkel perspectief te bieden. Binnen de huidige woningmarkt is er geen enkele kans op vergelijkbaar vervangend wonen;
g. er worden onjuiste motieven gegeven als grondslag voor het wijzigingsplan. De woningen zijn niet oud en er is geen sprake van achterstallig onderhoud. De wijk hoeft niet verder te vergroenen, de wijk is al groen. De wijk moet niet verkeersarm worden, dat is de wijk al. Voor de vervanging van de riolering hoef je toch geen prima woonwijk plat te gooien.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.8

b. zie de reactie bij onderdeel 3.3
c. zie de reactie bij onderdelen 3.10 en 3.12
d. zie de reactie bij onderdeel 3.7
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
f. zie de reactie bij onderdeel 3.10
g. zie de reactie bij onderdeel 3.7

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.114 Inspreker 114

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker mist een verklaarbare berekening en onderbouwing van de bedragen en percentages die zijn genoemd in de tabellen zoals opgenomen in de regels onder bijlage IV 'kostenverhaal'. De conclusie dat het plan economisch uitvoerbaar is, is moeilijk te rijmen;
b. in de regels is onduidelijk/niet opgenomen waar nieuwe woningen mogelijk zijn. Er is geen bouwvlak of gebied aangewezen waarbinnen de bouw van nieuwe woningen mogelijk zou kunnen zijn. Ook zijn de regels voor de goot- en bouwhoogte niet gemaximaliseerd;
c. onduidelijk is welk register (art. 21.14) wordt bedoeld waarin het aantal verleende omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten, het aantal woningen en het type woningen wordt bijgehouden en/of dit register voor eenieder openbaar is;
d. er wordt in het omgevingsplan verwezen (art. 21.23 lid 2) naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan, terwijl het omgevingsplan voorziet in het vervangen van het tijdelijk deel naar het nieuwe deel. Het is onduidelijk welke regels nu van toepassing zijn;
e. in artikel 21.24 wordt verwezen naar de vastgestelde ontwikkelvisie. In de huidige ontwikkelvisie staan geen concrete aanwijzingen die als toetsingskader in de zin van artikel 21.24 lid 1 kunnen dienen;
f. het citaat '*doordat de gemeente de regie neemt, wordt voorkomen dat ontwikkelaars percelen opkopen, waardoor het gebied versnipperd raakt en versnipperd ontwikkeld*' is onjuist (pag. 5 motivering). De gemeente heeft door de vestiging van de WVG voorkomen dat het complex verkocht werd aan een partij die ervoor zou zorgen dat het gebied versnipperd zou raken;
g. ruim 2,5 keer zoveel mensen moeten gebruik maken van de helft van de infrastructuur, omdat er minder verharding komt (pagina 9 motivering). Daar is inspreker op tegen. De belasting (verkeersbewegingen en parkeren) van de infrastructuur voor de rest van de wijk wordt vergroot. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid en verkeersveiligheid van het omliggende gebied. Niet inzichtelijk is wat voor impact de extra verkeersaantrekkende werking die heeft op het omliggende wegennet en de ontsluitingen;
h. het is onduidelijk hoe de gemeente (pag. 9 motivering) een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning hanteert. De motivering is daarnaast in strijd met de CROW-parkeernormen die voor verschillende woningtypen uitgaat van andere parkeernormen. In het plan wordt niet gemotiveerd dat de realisatie van 375 woningen met verschillende woningtypes, voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Het plan is daarmee in strijd met beginselen van behoorlijk bestuur (o.a. zorgvuldigheid, motivatie, rechtszekerheid);
i. inspreker stelt dat het plan niet is getoetst aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant (pag. 14 motivering);
j. inspreker vindt in tegenstelling tot de tekst pag. 16 'motivering' dat de huidige kwaliteit van de wijk niet wordt uitgebouwd maar komt te vervallen als de hele wijk gesloopt wordt, aangezien de essentie van de wijk zit in de harmonie tussen huizen, opzet en de natuur;
k. hoogbouw staat haaks op het 'gezellig dorps leven'. Hoogbouw en verdichting en het ontbreken van een eigen tuin is geen bevordering van de leefomgeving van de bewoners ten opzichte van de huidige situatie;
l. een wijk met appartementencomplexen van 4 hoog en een woonwijk met huizen dicht op elkaar is geen bosgebied en integreert ook niet met de aanliggende bossen;

m. het is onjuist dat er verschillende participatiesessies zijn geweest. Daarnaast is nergens terug te vinden dat de belangen van de huidige bewoners van de wijk zijn meegenomen bij het opstellen van het plan. Een verslag waaruit blijkt wat met alle reacties is gedaan en hoe deze zijn verwerkt in het plan wordt gemist. Het participatieproces is onzorgvuldig uitgevoerd. Daarnaast geeft inspreker aan dat er eerder is aangegeven dat de plannen al helemaal rond zijn. Inspreker vraagt zich af wat de rol van het ontwikkelplan is, welke juridische status dit ontwikkelplan heeft en waar het ontwikkelplan wordt gepubliceerd of ingezien kan worden;
n. het slopen van huizen staat haaks op de kerngedachte achter circulair bouwen en duurzaam woningbouwbeleid (pag. 17/18 motivering). Sloop van een bestaande woonwijk is niet duurzaam en in strijd met geldende opvattingen en richtlijnen met betrekking tot duurzame woningbouwontwikkeling (pag. 33 motivering);
o. woningen die niet eens per auto bereikbaar zijn, kunnen niet als levensloopbestendig worden aangemerkt;
p. hoogbouw is in strijd met wat te lezen is in de omgevingsvisie;
q. het plan staat haaks op de kernwaarden van het volkshuisvestingsprogramma (betaalbaar bouwen) omdat er sprake is van een te hoge grondprijs. Inspreker deelt de onderbouwing op pag. 19 motivering) niet;
r. er wordt bij de afweging van de diverse effecten (hoofdstuk 4, pag. 20 e.v.) geen antwoord gegeven op de vraag of er door de plannen een verbetering of verslechtering ten opzichte van de huidige situatie optreedt;
s. in het akoestisch onderzoek wordt niet ingegaan op het vliegverkeer;
t. op basis waarvan zijn er geen knelpunten in de doorstroming van het verkeer te verwachten?
u. er is geen aandacht besteed aan een historische afweging;
v. kan de afkoppeling van regenwater van het rioolsysteem e.d. (pag. 29 motivering) ook worden bereikt als het plan niet doorgaat;
w. er wordt uitgegaan van de kap van bomen (pag. 29 motivering). Inspreker mist de onderbouwing van het geldend beleid. Ook wordt er een boom effect analyse gemist. Inspreker vindt dat het flora- en faunaonderzoek moet zijn afgerond voordat het omgevingsplan kan worden goedgekeurd;
x. hoogbouw en verdichting (pag. 34 motivering) bevorderen de leefomgeving van de bewoners ten opzichte van de huidige situatie in de wijk niet. Er is ook strijdigheid met de provinciale omgevingsverordening die stelt dat ieder plan met betrekking tot woningbouw een bevordering van de leefomgeving met zich mee moet brengen;
y. er wordt niet voorzien in het kwalitatieve behoeftecriterium van de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking;
z. in paragraaf 4.1 is een concreet schetsontwerp van de nieuwe situatie opgenomen. Deze is echter niet goed overgenomen in de regels en verbeelding. Binnen het hele gebied Breeakker noord kunnen woningen worden gebouwd, terwijl het schetsontwerp specifieke locaties kenbaar maakt. Dit is rechtsonzeker. Alle onderzoeken moeten daarmee tegelijkertijd worden aangepast. Zo klopt de berekening van de waterberging niet;
aa. de natuurtoets is niet compleet. Inspreker mist diverse plant- en diersoorten;
bb. bij de stikstofberekening zijn veel zaken niet inzichtelijk gemaakt (welke mobiele werktuigen, momenten van ‘koude starts’, verkeerde inbreng emissiebron, berekening gebruiksfase in relatie tot diversiteit aan woningtypes etc.). Onduidelijk is waarom gebruikte kengetallen representatief zijn voor de realisatiefase van onderhavig plan. Is daarbij ook uitgegaan van het scenario van 100% sloop? Inspreker verwacht uit de stikstofberekening dat er een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit dient te worden aangevraagd en er een plan-mer moet worden opgesteld;
cc. voor zover bekend zijn er nog geen afspraken gemaakt met de huurders. Zolang de huurders nog niet zijn vertrokken, kan de grond niet beschikbaar worden gesteld voor nieuwbouw. Gelet hierop acht inspreker dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering waardoor het plan onuitvoerbaar is;

dd. de WVG mag alleen beslag leggen op percelen als er sprake is van een beoogde functiewijziging van de grond. Dat is niet het geval;
ee. inspreker constateert dat met het in werking treden van de nieuwe wetgeving stukken ingewikkeld en ontoegankelijk zijn. Voor ‘normale mensen’ is het niet meer mogelijk om een goed onderbouwde zienswijze te formuleren. Dit is strijdig met algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdeel 3.23
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. het houden van een register is alleen relevant om bij te houden hoeveel en welke typen woningen er komen op het moment dat er bouwinitiatieven aan de orde zijn. Het is een technisch uitvoeringsvereiste dat voor de inhoud van de wijziging omgevingsplan niet relevant is
d. het tijdelijk deel betreft de regels zoals die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen. In dit geval het voormalige bestemmingsplan ‘Son Midden’ (zie figuur 1-3 van de motivering ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker-noordelijk deel’). Deze regels zijn geldig tot het moment dat deze regels zijn aangepast in, in dit geval de regels van de ‘wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker -noordelijk deel’ of anderszins
e. zie de reactie bij onderdeel 3.2 met de verwijzing naar de ‘Raamwerkkaart’
f. zie de reactie bij onderdeel 3.1
g. zie de reactie bij onderdeel 3.18
h. zie de reactie bij onderdelen 3.4 en 3.18
i. er heeft wel een toetsing plaatsgevonden. Zie hoofdstuk 3 van de motivering van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan Breeakker -noordelijk deel’
j. zie de reactie bij onderdeel 3.2
k. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
l. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
m. zie de reactie bij onderdeel 3.3
n. zie de reactie bij onderdeel 3.19
o. met een levensloopbestendige woning wordt de inrichting van de woning bedoeld. Een inrichting van de woning die daarmee voor verschillende levensfasen kan dienen
p. zie de reactie bij onderdeel 3.17
q. zie de reactie bij onderdeel 3.9
r. zie de reactie bij onderdeel 3.11
s. het geluid van vliegverkeer is hier niet aan de orde
t. zie de reactie bij onderdeel 3.18
u. zie de reactie bij onderdeel 3.2
v. zie de reactie bij onderdelen 3.7 en 3.14
w. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
x. zie de reactie bij onderdelen 3.11 en 3.13
y. zie de reactie bij onderdeel 3.13
z. zie de reactie bij onderdeel 3.2
aa. zie de reactie bij onderdeel 3.15
bb. zie de reactie bij onderdeel 3.16
cc. zie de reactie bij onderdeel 3.2
dd. zie de reactie bij onderdeel 3.1
ee. zie de reactie bij onderdeel 3.3

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.115 Inspreker 115

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker heeft een pro forma zienswijze ingediend. Er ontbreekt een nadere motivering van de zienswijze.

Reactie

a. de onderbouwing is niet tijdig ontvangen. Zienswijzen konden uiterlijk op 20 november 2025 worden ingediend. De behandeling van de zienswijze en een eventuele aanvulling die later is ingediend, is buiten beschouwing gelaten.

4.116 Inspreker 116

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. het plan is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel; de overheid doet niet wat het beloofd door een woonwijk af te breken;
b. het plan is niet zorgvuldig voorbereid. Er is geen gehoor voor een oorverdovend ‘nee’. ;
c. de gemeente hanteert geen fair play, stelt zich niet onpartijdig open en eerlijk op. Alles lijkt voorgekookt;
d. de enorme verspilling in de vorm van afbraak van perfect, duurzaam onderhouden huizen zou zonder precedent zijn;
e. er is sprake van een desastreuse impact op het leef- en woonklimaat.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.4
b. zie de reactie bij onderdeel 3.3
c. zie de reactie bij onderdeel 3.2
d. zie de reactie bij onderdeel 3.7
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.11

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.117 Inspreker 117

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. er is niet tijdig informatie verstrekt aan bewoners. De eerste officiële bekendmaking was ver na de datum toen al bekend was bij de gemeente dat er plannen waren;
b. de ruimte die bewoners nu hebben op de kavel van de woning zal enorm achteruit gaan. Waar moeten bewoners alle bezitting gaan onderbrengen?
c. het autoluw maken is niet reëel. De meeste bewoners hebben minimaal 2 auto’s per huishouden. De omliggende wijken zullen opgezadeld worden met de auto’s die de bewoners niet in de eigen wijk kwijt kunnen;
d. het groen en de natuur in de wijk is prima. Dit zal achteruit gaan door de hoogbouw die in het plan staat;
e. als bewoner zit inspreker niet verlegen om gezamenlijke tuinen.

Reactie

a. zie de reactie bij onderdeel 3.3
b. zie de reactie bij onderdeel 3.2
c. zie de reactie bij onderdeel 3.18
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.15 en 3.17
e. zie de reactie bij onderdeel 3.2

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.118 Inspreker 118

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. het plan Breeakker is een asociaal plan. Goed onderhouden huizen gaan tegen de vlakte. Dit is pure kapitaalvernietiging en het tegenovergestelde van duurzaamheid. Voor het milieu is het ook geen vooruitgang;
b. de mensen die er nu wonen worden uit hun huis gezet en zijn vervolgens dakloos.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.119 Inspreker 119

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de procedure en informatievoorziening is volstrekt onbegrijpelijk. Er is sprake van een wirwar van benamingen, plannen, visies etc.. Het hoe en waarom van deze verdichtingsplannen in begrijpelijke taal heeft ontbroken. Koopt de gemeente nu kavels om te voldoen aan de bouwnorm of om de huidige bewoners en overige belanghebbenden te beschermen tegen woekeraars/ontwikkelaars?
b. er zijn meer initiatieven binnen de gemeente om 100 nieuwe woningen te realiseren in de gemeente, zonder dat daarvoor een waardevolle wijk hoeft te worden gesloopt;
c. de mooie impressies in de brochure bieden de huidige bewoners geen enkele garantie op een betaalbare woning die een vergelijkbaar woongenot biedt als de huidige woning;
d. er wordt aangegeven dat minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen wordt gerealiseerd als er nu zijn. Daarnaast betaalbare woningen en niet-betaalbare woningen. Onduidelijk is wat ‘betaalbaar is’. Veel bewoners voldoen niet aan de eis van een minimum of maximum inkomen voor een betaalbare woning. Mensen worden dus uit hun huis gezet om plaats te maken voor met name tweeverdieners/vrije sector, zonder enige garantie op een betaalbare woning;
e. veel tweeverdieners hebben twee auto’s. Voor het parkeren moeten zij uitwijken naar omliggende straten. Hierdoor zal daar parkeeroverlast ontstaan. Daar wordt in het ontwerp geen rekening mee gehouden;
f. de gemeente is onzorgvuldig in het geld uitgeven aan een waslijst aan adviseurs zonder dat er duidelijk zicht was dat de gemeente daadwerkelijk in staat was de huidige woningen aan te kopen.

Reactie

U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.120 Inspreker 120

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker voelt zich als bewoner van de Breeakker (niet in het gebied Breeakker noord) niet meegenomen in de ontwikkelingen, terwijl een aanpassing van het noordelijk deel van de wijk gevolgen zal hebben voor de rest van de wijk;
b. waar is de documentatie met betrekking tot de kennisgeving en participatie terug te vinden?
c. wie bepaalt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? En wanneer is daarvan sprake?
d. het wijzigingsplan is slordig in elkaar gezet;
e. een aanzienlijke uitbreiding van het aantal woningen in de wijk zal voor meer verkeersstromen zorgen in de nu enorm rustige wijk. Daarnaast zal er onvermijdelijk parkeeroverlast bestaan, aangezien er nog maar plek zal zijn voor 1 auto per huishouden. Dat is een utopisch en onrealistisch uitgangspunt. Veel huishoudens hebben nu eenmaal meer dan 1 auto;

f. hoogbouw van 6 verdiepingen neerzetten, heeft niks meer te maken met een dorps karakter, maar is stads. Daar heeft inspreker niet voor gekozen;
g. het wijzigingsplan gaat gevolgen hebben voor de waarde van de woningen in het andere deel van de wijk. De aantrekkelijkheid van de wijk gaat naar beneden, dus de waarde van de woningen is hier inherent aan;
h. inspreker is tegen de veranderingen en wil het woongenot graag behouden.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.121 Inspreker 121

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. er is veel te weinig parkeergelegenheid in het plan. Dat zal resulteren dat auto's in de rest van de wijk geparkeerd worden en zal resulteren in overlast;
b. het plan geeft totaal geen dorps uitzicht. Het lijkt meer op stedelijke bouw die niet thuis hoort in een dorp;
c. Breeakker noord is een ruim opgezette wijk. Dat zal behouden moeten blijven. Een flat van drie hoog met een gezamenlijke tuin is niet wat bij een dorp past.

Reactie
U bent geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.122 Inspreker 122

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker heeft de indruk dat het college van burgemeester en wethouders bij de besluitvorming over het voorkeursrecht een onvolledige of misleidend beeld heeft geschetst van de voorgenomen ontwikkeling van Breeakker noord. Het huidige ontwerpplan wijkt af van wat de raad is voorgehouden, de woningbouwopgave uit de regionale woondeal is een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting, is niet in lijn met de omgevingsvisie, bevat hoogbouw die niet past binnen het dorpse karakter, er is sprake van ondergrondse parkeergarages wat niet past binnen het dorpse karakter en verwijst naar een ontwikkelplan dat niet openbaar is. Inspreker verzoekt:
    i. te onderbouwen op welke wijze het ontwerpplan verenigbaar is met de omgevingsvisie, het uitgangspunt van behoud van het dorpse karakter, de gehanteerde kaders die ten grondslag lagen aan het vestigen van het voorkeursrecht en de door de gemeente ingebrachte uitgangspuntennotitie voor de Regionale Woondeal;
    ii. inzichtelijk te maken welk ontwikkelplan voor Breeakker noord wordt bedoeld;
    iii. te motiveren waarom grootschalige sloop en hoogbouw tot vier bouwlagen passen;
    iv. te verklaren waarom bij het vestigen van het voorkeursrecht een voorstelling van zaken is gegeven die niet overeenkomt met het huidige ontwerpplan;
    v. te verduidelijken op welke wijze de participatieaanpak aansluit bij de visie op het dorpse karakter en hoe dit uitgangspunt in de planvorming is geborgd;
b. het plan geeft geen duidelijkheid over herhuisvesting. Daarmee is plan in strijd met een zorgvuldige voorbereiding;
c. er is sprake van een onvoldoende onderbouwing van de uitvoerbaarheid (geen sociaal plan, geen afspraken met woningcorporaties, geen zicht op voldoende woningen in de juiste categorieën en geen tijdpad). Inspreker verzoekt voor vaststelling van het wijzigingsplan om eerst:
    1. een volledig en concreet sociaal plan voor de huurders beschikbaar te hebben;
    2. concrete en verifieerbare afspraken te maken met woningcorporaties over herhuisvesting, terugkeergarantie en beschikbaarheid van passende woningen;

3. duidelijkheid te geven over de woningcategorieën, terugkeermogelijkheden en inkomenseisen;
4. de uitvoerbaarheid aan te tonen;
5. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vast te stellen met inachtneming van de sociaal maatschappelijke gevolgen voor de huidige bewoners;
6. de belangen van kinderen conform artikel 3 van het Internationale Verdrag inzake de Rechten van het kind aantoonbaar mee te wegen;

d. de uitvoerbaarheid is sociaal onmogelijk. Huurders van middeldure huurwoningen kunnen op grond van de 'ladder van duurzame verstedelijking' alleen teruggeplaatst worden in appartementen, terwijl dat geen passende woning is;
e. het plan is maatschappelijk niet uitvoerbaar. Er is geen sociaal plan, bewoners ervaren ernstige onzekerheid, er is geen duidelijkheid over verhuurder, herhuisvesting en sloopbesluiten en het plan wordt niet breed gedragen;
f. het wijzigingsplan is in strijd met de ontwikkelvisie Breeakker noordelijk deel. Hierin is vastgesteld dat volledige sloop van de wijk niet wenselijk is omdat dit de bestaande sociale gemeenschap ernstig zou schaden. Het scenario van volledige sloop is om die reden bewust niet in de ontwikkelvisie meegenomen. Een evenwichtige afweging vereist dat beleidskaders en visies aan de gemeenteraad worden gevolgd (tenzij gemotiveerd wordt dat wordt afgeweken). Het college had de ontwikkelvisie als zwaarwegend kader moeten betrekken bij de planvorming en had moeten motiveren waarom wordt afgeweken van de ontwikkelvisie. Daarnaast is het college niet bevoegd om af te wijken zonder voorafgaande besluitvorming door de raad.
   Inspreker verzoekt om een aangepast plan op te stellen dat aansluit bij de ontwikkelvisie, waarin volledige sloop is uitgesloten, en bij afwijking hiervan eerste door de raad een nieuw/gewijzigde ontwikkelvisie te laten vaststellen;
g. op grond van de Omgevingswet is het bevoegd gezag verplicht om een participatieverslag op te stellen en ter inzage te leggen bij het ontwerpbesluit. Een dergelijk verslag ontbreekt. Inspreker verzoekt het wijzigingsplan niet vast te stellen zolang er geen volledig, controleerbaar en wettig participatieverslag is opgesteld en beschikbaar is gesteld;
h. de feitelijke participatie was eenzijdig, onzorgvuldig en niet toetsbaar. Daarnaast is er geen inhoudelijke beantwoording gegeven op vragen en inbreng. Tevens toont het overzicht van participatiemomenten structurele tekortkomingen. De eis van de raad (eind 2024) dat de participatie beter moest worden ingericht, is niet nagekomen. De onafhankelijkheid van betrokken partijen is onvoldoende gewaarborgd en er is sprake van belangenverstrengeling van bureaus. Inspreker verzoekt de participatie opnieuw en zorgvuldig te organiseren met waarborgen voor onafhankelijkheid. Inspreker verzoekt om alle participatiedocumenten, opdrachten en communicatie met het participatiebureau direct openbaar te maken zodat inzichtelijk is hoe het proces vorm is gegeven en hoe er is gehandeld;
i. inspreker verzoekt eerst een volledig kinderimpactrapport op te stellen, met daarin de belangen van kinderen conform artikel 3 van het Internationale Verdrag inzake de Rechten van het kind. Inspreker verzoekt daarnaast een nieuwe participatieronde te organiseren waarin kinderen expliciet worden betrokken;
j. speelvoorzieningen moeten ruimtelijk en juridisch worden geborgd in het wijzigingsplan;
k. er is sprake van een onjuiste voorstelling van de lokale woningbehoefte. Het plan voorziet primair in een regionale woningbehoefte, niet specifiek in de behoefte van inwoners van de gemeente zelf;
l. inspreker vindt het, binnen de schaal, identiteit en ruimtelijke structuur van de gemeente niet passend dat de bestaande, goed functionerende wijk moet wijken voor grootschalige hoogbouw;
m. er is geen alternatievenonderzoek naar andere locatie voor woningbouw uitgevoerd. Niet inzichtelijk is gemaakt welke alternatieve locaties zijn onderzocht, waarom deze zijn afgevallen, waarom grootschalige sloop van een complete wijk als meest geschikte oplossing

wordt gezien en of er een minder ingrijpend alternatief beschikbaar is om hetzelfde doel te bereiken maar dan met minder ingrijpende gevolgen voor bewoners;

n. de democratische controle van de ruimtelijke keuze ontbreekt. De raad is buiten spel gezet. Het college mag het integraal stedenbouwkundig plan voor Breeakker noord goedkeuren, waar dit typisch raadsbevoegdheden zijn die niet zonder meer kunnen worden gedelegeerd. De raad moet de kaders vaststellen waarbinnen het college mag handelen. Deze kaders (onder meer bouwhoogte, goothoogte, maatvoering openbaar groen, parkeercapaciteit, eisen waterberging en klimaatadaptatie) zijn niet door de raad vastgesteld. Daarmee is er sprake met strijdigheid met de Omgevingswet;
o. de m.e.r.-beoordeling is onvoldoende, onvolledig en niet kwantitatief onderbouwd. De beoordeling bevat geen concrete, toetsbare cijfers. Inspreker verzoekt de m.e.r.-beoordeling met daadwerkelijke meet- en rekengegevens aan te vullen (geluid, luchtkwaliteit, verkeer, stikstof en klimaatadaptatie). Er heeft geen cumulatieve beoordeling plaatsgevonden waarbij onderzocht is of er significante milieugevolgen kunnen ontstaan gecombineerd met andere plannen of projecten. Deze cumulatieve milieubeoordeling moet worden uitgevoerd. De m.e.r.-beoordeling is niet onafhankelijk opgesteld. Inspreker verzoekt om een onafhankelijke partij in te schakelen;
p. inspreker verzoekt om een uitvoerig bodemonderzoek, inclusief onderzoek naar zinkassen, risicoanalyse en saneringsadvies. Zonder dit onderzoek kan niet worden vastgesteld dat het gebied geschikt en veilig is voor woningbouw;
q. de waterbergingscapaciteit is niet ruimtelijk vastgelegd en niet juridisch geborgd;
r. de klimaatadaptatie is niet vertaald naar planregels. Inspreker verzoekt om een aanvulling met harde normen, waaronder infiltratie-eisen, minimaal groenpercentage, berekening hittestress, schaduw- en koelingseisen en klimaatbestendigheid (conform Omgevingswet en Bkl);
s. bij het wijzigingsplan ontbreekt een toereikende en zorgvuldig uitgevoerde ecologische onderbouwing. Inspreker verzoekt om een seizoensgebonden veldonderzoek uit te laten voeren. Inspreker verzoekt ook om een volledig ecologische beoordeling op te stellen met AERIUS resultaten, cumulatieve effecten, NNB effecten en mitigerende maatregelen;
t. inspreker maakt bezwaar tegen de wijze waarop in het ontwerpplan de effecten op stikstofdepositie zijn berekend. In de stukken ontbreekt de referentiesituatie. Het niet betrekken van de referentiesituatie is in strijd met de vereisten die voortvloeien uit de jurisprudentie waarin is bepaald dat een juiste vergelijking tussen bestaande en toekomstige situatie noodzakelijk is om een toename van de stikstofdepositie te kunnen beoordelen. Daarnaast is de verkeersontwikkeling op de A50 niet afzonderlijk betrokken. Dat is juridisch onjuist. Door de verkeerstoename op de A50 niet expliciet te modelleren en door enkel te stellen dat deze opgaat in het bestaande verkeersbeleid is de beoordeling van stikstofdepositie ondeugdelijk gemotiveerd;
u. de uitkomst van 0,00 N/ha/jaar is onrealistisch en voor een ontwikkeling van deze omvang hoogst ongebruikelijk. Inspreker verzoekt om een nadere toelichting en transparante inzage van de invoergegevens. Zonder deze toelichting en inzage kan niet worden vastgesteld dat de uitkomst reëel en betrouwbaar is. Daarnaast ontbreekt een cumulatieve beoordeling met andere ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en de regio;
v. ten onrechte wordt de geluidbeoordeling naar de vergunningsfase doorgeschoven. Daarmee is niet te beoordelen of er sprake is of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, er gevelmaatregelen nodig zijn of waar gevoelige functies veilig kunnen worden gerealiseerd;
w. in het wijzigingsplan ontbreekt een verkeerskundige onderbouwing. Er wordt alleen volstaan met de aanname dat de bestaande straten het verkeer aankunnen. Er is geen verkeersmodel, geen kruispuntberekeningen, geen beoordeling van schoolroutes, voetgangersveiligheid, geen onderzoek naar de impact op omliggende wegen. Inspreker verzoekt om een volledige verkeerskundige analyse;

x. de voorgestelde parkeernorm van slechts 1 parkeerplaats per woning is niet gebaseerd op gemeentelijke parkeernormen, CROW-richtlijnen, parkeerbalans, onderzoek naar bezoekersparkeren en vraag naar elektrische mobiliteit. Inspreker verzoekt om een onderbouwde parkeernorm vast te stellen op basis van gemeentelijke normen of CROW-richtlijnen aangevuld met verplichtingen inzake laadvoorzieningen en bezoekersparkeren;
y. de conclusies van de gevraagde onderzoeken te verankeren in de planregels;
z. de financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet aangetoond. Dit is in strijd met de Omgevingswet die vereist dat een plan financieel uitvoerbaar moet zijn op het moment van vaststelling. Inspreker verzoekt om een volledig financieel uitvoerbaarheidsdocument openbaar te maken;
aa. de sociale uitvoerbaarheid is niet beoordeeld. Het plan gaat onmiskenbaar gepaard met ingrijpende sociale gevolgen (onder meer sloop, gedwongen verhuizing, impact op sociale netwerken, verstoren buurtstructuren en verlies van betaalbare woonruimte. Het plan bevat geen enkel sociaal plan, geen herhuisvestingsregeling, geen compensatieregelingen en geen aanpak voor kwetsbare groepen. De gemeente moet aantonen dat de ontwikkeling sociaal aanvaardbaar is. Inspreker verzoekt om een sociaal plan Breeakker op te stellen met daarin het recht op terugkeer, herhuisvestingsgaranties, compensatieregelingen en bescherming van betaalbaarheid.

Reactie
Algemeen: bij alle onderdelen geldt de reactie bij onderdeel 3.4
a. zie de reactie bij onderdeel 3.1
b. zie de reactie bij onderdeel 3.10
c. zie de reactie bij onderdelen 3.10 en 3.11
d. zie de reactie bij onderdeel 3.9
e. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.10
f. zie de reactie bij onderdeel 3.2
g. zie de reactie bij onderdeel 3.3
h. zie de reactie bij onderdeel 3.3
i. zie de reactie bij onderdeel 3.6
j. de mogelijkheid van speelvoorzieningen valt onder artikel 21.13 ‘toegelaten gebruiksactiviteiten’ van de planregels. Dat is dus al geregeld
k. zie de reactie bij onderdeel 3.8
l. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.17
m. zie de reactie bij onderdeel 3.8
n. zie de reactie bij onderdeel 3.2
o. zie de reactie bij onderdeel 3.22
p. zie de reactie bij onderdeel 3.22
q. zie de reactie bij onderdeel 3.14
r. zie de reactie bij onderdeel 3.14. Een onderzoek naar de klimaatadaptatie maakt nooit onderdeel uit van een wijziging van het omgevingsplan
s. zie de reactie bij onderdeel 3.15
t. zie de reactie bij onderdeel 3.16
u. zie de reactie bij onderdeel 3.16
v. zie de reactie bij onderdelen 3.11 en 3.22. Aanvullend merken we op dat onderzoek naar eventueel benodigde gevelmaatregelen pas kan als er sprake is van concrete bouwinitiatieven. En zoals in onderdeel 3.2 is aangegeven is hiervan geen sprake
w. zie de reactie bij onderdeel 3.18
x. zie de reactie bij onderdeel 3.18
y. zie de reactie bij onderdelen 3.13, 3.14, 3.15, 3.16 en 3.22. Voor zover noodzakelijk zijn de conclusies verwerkt
z. zie de reactie bij onderdeel 3.23
aa. zie de reactie bij onderdeel 3.10

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.123 Inspreker 123

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. het afbreken van de wijk en nieuwe woningen hier bouwen staat haaks op de doelstelling om deze wijk energieneutraal te maken;
b. de woningbouwopgave voor de gemeente moet door nieuwbouw worden opgelost. Er is hier genoeg ruimte voor;
c. sloop, nieuwbouw en verbouw zal de sociale verbinding in de wijk alleen schaden;
d. Breeakker noord is een uniek woongebied. Sloop, verbouw en nieuwbouw zullen nooit bijdragen aan een duurzame leefomgeving;
e. de mensen in het gebied maar ook de rest van de bevolking van de gemeente, zijn niet, niet adequaat c.q. niet volledig voorgelicht;
f. de gemeente heeft vanaf het begin een verkeerde voorstelling van zaken gegeven. Er zouden in het geheel geen plannen klaar liggen met betrekking tot Breeakker noord, maar die lagen er dus duidelijk wel;
g. de bevolking is niet meegenomen in het beslissingstraject;
h. een nieuwe wijk bouwen op nog braak liggend terrein, heeft minder negatieve invloed als het slopen van Breeakker noord;
   de buurt gaat er, via welke maatstaf (economisch, sociaal, psychologisch, milieu) er ook wordt gemeten alleen maar op achteruit. Om die reden verzoekt inspreker om de plannen terug te draaien en Breeakker noord te laten zoals die nu is.

Reactie

Er zijn geen adresgegevens van deze inspreker bekend. Een reactie is achterwege gelaten.

4.124 Inspreker 124

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker heeft een pro forma zienswijze ingediend. Er ontbreekt een nadere motivering van de zienswijze.

Reactie

De onderbouwing is niet tijdig ontvangen. Zienswijzen konden uiterlijk op 20 november 2025 worden ingediend. De behandeling van de zienswijze en een eventuele aanvulling die later is ingediend, is buiten beschouwing gelaten.

4.125 Inspreker 125

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. de gemeente noemt meerdere doelstellingen (klimaatbestendig woongebied, bijdrage woningbouwopgave, versterken sociale binding, duurzame leefomgeving, gezonde leefomgeving, goede omgevingskwaliteit). Het blijkt dat alleen het realiseren van meer woningen leidend is geweest. Het lijkt dat de overige doelstellingen niet of nauwelijks worden nageleefd;
b. het slopen van bestaande volwassen bomen en privé tuinen en dit vervangen door grootschalige hoogbouw druist in tegen ieder gangbaar principe van klimaatbestendig ontwikkelen;
c. de wijk is nu al sociaal, rustig en hecht. Een grootschalige sloop en terugbouw met voornamelijk appartementen verdringt de huidige bewoners en verbreekt bestaand sociale structuren;

d. het plan betekent meer verharding, meer verkeer, meer geparkeerde auto's aan de rand van de wijk, minder groen, minder privacy en voor veel bewoners structurele stress. Duurzaamheid is meer dan alleen nieuwbouw. Het betekent ook behoud van wat al goed functioneert;
e. de huidige omgevingskwaliteit is juist hoog. Verdichting van 150 naar ongeveer 375 woningen, hoogbouw (die niet past bij het karakter van de wijk), minder directe parkeergelegenheid en verlies aan menselijke schaal is een verslechtering;
f. de woningen zijn in 2018 volledig gerenoveerd. Het volledig slopen druist in tegen verplichtingen en uitgangspunten van circulair en duurzaam bouwen;
g. van de huidige 150 sociale huurwoningen blijven in het plan slechts 67 sociale appartementen over. De rest is 'betaalbaar' of 'vrije sector'. Deze verdeling betekent een forse afbouw van sociale huur, veel huidige bewoners nergens heen kunnen en de terugkeer in de wijk praktisch onmogelijk wordt;
h. inspreker stelt dat huidige bewoners met een huis en tuin naar een duurder appartement worden verwezen, met minder leefruimte, zonder tuin en met beperkte privacy. Voor velen is dit geen gelijkwaardige herhuisvesting;
i. de wet voorkeursrecht wordt hier toegepast in strijd met de oorspronkelijke bedoeling. Het voorkeursrecht is bedoeld om te voorkomen dat commerciële ontwikkelaars gebieden opkopen om ongewenste ontwikkelingen te realiseren. De gemeente doet nu hetzelfde; de gemeente koopt het gebied op om te slopen en te vervangen door duurdere nieuwbouw;
j. er is sprake van een gebrekkige en misleidende participatie. Bewoners zijn onvoldoende en onjuist geïnformeerd. In 2023 lag nog alles open, terwijl enkele maanden later al uitgewerkte plannen met drie opties klaar lagen. De enige optie die de wijk wilde (behouden zoals het is) was feitelijk al uitgesloten;
k. inspreker vraagt of de gemeente geen braakliggende terreinen of andere uitbreidingsmogelijkheden heeft waar nieuwbouw kan plaatsvinden zonder 150 huishoudens te ontwrichten;
l. de gemeente hoort haar burgers te beschermen. De langdurige stress die met de onzekerheid sinds 2023 gepaard gaat is niet proportioneel en staat haaks op de gemeentelijke plicht om zorg te dragen voor het welzijn van haar inwoners;
m. de leefbaarheid verslechterd door meer verkeersdruk, meer geluid, minder groen, schaduwwerking hoogbouw en vervallen parkeren bij de woning.

Reactie
a. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.11 en 3.13
b. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.15
c. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.12
d. zie de reactie bij onderdelen 3.2 en 3.19
e. zie de reactie bij onderdeel 3.2
f. zie de reactie bij onderdelen 3.2, 3.7 en 3.19
g. zie de reactie bij onderdeel 3.9
h. zie de reactie bij onderdeel 3.10
i. zie de reactie bij onderdeel 3.1
j. zie de reactie bij onderdelen 3.3 en 3.4
k. zie de reactie bij onderdeel 3.8
l. zie de reactie bij onderdelen 3.10 en 3.12
m. zie de reactie bij onderdeel 3.11

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de ontwerp wijziging omgevingsplan.

4.126 Inspreker 126

Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:

a. inspreker heeft een pro forma zienswijze ingediend. Er ontbreekt een nadere motivering van de zienswijze.

Reactie
De onderbouwing is niet tijdig ontvangen. Zienswijzen konden uiterlijk op 20 november 2025 worden ingediend. De behandeling van de zienswijze en een eventuele aanvulling die later is ingediend, is buiten beschouwing gelaten.
Daarnaast bent u geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.127 Inspreker 127
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker heeft een pro forma zienswijze ingediend. Er ontbreekt een nadere motivering van de zienswijze.

Reactie
De onderbouwing is niet tijdig ontvangen. Zienswijzen konden uiterlijk op 20 november 2025 worden ingediend. De behandeling van de zienswijze en een eventuele aanvulling die later is ingediend, is buiten beschouwing gelaten.
Daarnaast bent u geen belanghebbende. Uw zienswijze is niet-ontvankelijk.

4.128 Inspreker 128
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker heeft een pro forma zienswijze ingediend. Er ontbreekt een nadere motivering van de zienswijze.

Reactie
De onderbouwing is niet tijdig ontvangen. Zienswijzen konden uiterlijk op 20 november 2025 worden ingediend. De behandeling van de zienswijze en een eventuele aanvulling die later is ingediend, is buiten beschouwing gelaten.

4.129 Inspreker 129
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. inspreker heeft een pro forma zienswijze ingediend. Er ontbreekt een nadere motivering van de zienswijze.

Reactie
De onderbouwing is niet tijdig ontvangen. Zienswijzen konden uiterlijk op 20 november 2025 worden ingediend. De behandeling van de zienswijze en een eventuele aanvulling die later is ingediend, is buiten beschouwing gelaten.

4.130 Waterschap de Dommel
Inspreker(s) brengen de volgende zienswijze naar voren:
a. het Waterschap onderschrijft de ambitie van de gemeente om Breeakker toekomstbestendig en klimaatadaptief te ontwikkelen;
b. de borging van het waterbelang is nog onvoldoende uitgewerkt;
inspreker verzoekt om in artikel 21.25 een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat er een integraal waterhuishoudkundig plan is opgesteld voor het hele plangebied alvorens een bouwvergunning kan worden aangevraagd;

c. het is niet wenselijk om in artikel 21.25, lid 12 om het totaal aantal m3 te benoemen. Beschrijf liever dat het gaat om 60 mm2 verhard oppervlak inclusief erfverharding, paden, parkeerplaats;
d. het Waterschap verzoekt om de begrippen ‘Water’ en ‘Waterhuishoudkundige voorzieningen’ in de begrippenlijst op te nemen;
e. het Waterschap verzoekt om in de motivering van paragraaf 4.8 aan te geven dat een watervergunning nodig is voor het afkoppelen van meer dan 10.000 m2 verhard oppervlak. Als onderdeel van de vergunningaanvraag dient een waterhuishoudkundig plan voor het hele gebied te worden opgesteld;
f. het Waterschap verzoekt om in de nadere uitwerking voor verschillende deelgebieden een GHG ten opzichte van maaiveld vast te stellen. Het Waterschap verzoekt om in paragraaf 4.8 kort te beschrijven hoe het huidige watersysteem functioneert en dat de Dommel aan de noordoostkant van het plangebied stroomt. Tevens om te beschrijven dat het plangebied op een hoge (zand)kop ligt op basis van de huidige modelinzichten en geen risico vormt op overstromingen vanuit de Dommel;
g. het Waterschap verzoekt om deze onderdelen ook te verwerken in de ‘bijlage motivering weging waterbelang’.

Reactie
a. dank voor deze terugkoppeling;
b. het voorstel van het waterschap is als volgt verwerkt in de regels. Als aanvraagvereiste is het overleggen van een integraal waterhuishoudkundig plan opgenomen in artikel 21.24 onder g met de volgende formulering:
   ‘… een waterhuishoudkundig plan waaruit een beschrijving van de wijze waarop bij de bouw van het bouwwerk wordt geborgd dat bij een regenbui met een intensiteit van 60 mm/h geen wateroverlast optreedt …’
c. in de beoordelingsregels is in artikel 21.23 lid 12 opgenomen hoe er wordt getoetst of er voldoende waterberging wordt gerealiseerd door het opnemen van de volgende formulering:
   ‘… er wordt voorzien in 60mm per m^2 verhard oppervlak inclusief erfverharding, paden etc. waterberging om de wateropgave te bergen ...’
d. het opnemen van de begrippen is niet gedaan omdat die al opgenomen zijn in de Omgevingswet als wateractiviteit, zoals is opgenomen in artikel 1.1 van de regels van het omgevingsplan
e. de opmerkingen met betrekking tot de motivering zijn verwerkt
f. de opmerkingen over de bijlage ‘Weging van het waterbelang’ zijn bijna allemaal verwerkt, met uitzondering van de opmerking op paragraaf 2.6 van de bijlage. Deze beschrijving wordt later in het op te stellen waterhuishoudkundig plan verwerkt.

5. Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker -noordelijk deel’.
Deze aanpassingen zijn verwerkt in de ‘wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel’:

- in de planregels is in artikel 21.24 onder g. als aanvraagvereiste het overleggen van een integraal waterhuishoudkundig plan opgenomen met de volgende formulering: *‘…een waterhuishoudkundig plan waaruit een beschrijving van de wijze waarop bij de bouw van het bouwwerk wordt geborgd dat bij een regenbui met een intensiteit van 60 mm/h geen wateroverlast optreedt …’*;
- in de beoordelingsregels is in artikel 21.23 lid 12 opgenomen hoe er wordt getoetst of er voldoende waterberging wordt gerealiseerd door het opnemen van de volgende formulering: *‘… er wordt voorzien in 60mm per m^2 verhard oppervlak inclusief erfverharding, paden etc. waterberging om de wateropgave te bergen …’*;
- de motivering en de bijlage ‘weging van het waterbelang’ zijn tekstueel aangepast.

6. Ambtshalve aanpassingen

Na het ter inzage leggen van de ‘ontwerp wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker -noordelijk deel-‘ zijn nog enkele gewenste aanpassingen naar voren gekomen. Deze aanpassingen zijn verwerkt in de ‘wijziging omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging Breeakker-noordelijk deel’.

In en bij de regels:

- de begripsbepalingen zijn verplaatst naar hoofdstuk 1 en voor het gehele omgevingsplan van toepassing verklaard en daarmee doorgehaald in hoofdstuk 21. Hierdoor is de fout dat ze alleen voor hoofdstuk 22 zouden gelden hersteld;
- ook de geografische werkingsgebieden zijn om dezelfde reden verplaatst naar hoofdstuk 1;
- Afdeling 21.1 is gekoppeld aan het juiste werkingsgebied ‘ontwikkelgebied’.
  Op het moment van de ter visielegging was dit overigens gelijk aan het ‘werkingsgebied Breeakker-noordelijk deel’ waaraan de regels binnen deze afdeling gekoppeld waren ten tijde van de ter visie legging. Er is nu alleen een juiste naam aan gekoppeld;
- Artikel 21.6 ‘Bepalen van het peil’ is aangepast. Voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk wordt het peil als volgt bepaald:
  - voor gebouwen direct aan de weg, de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang + 0,2 m;
  - voor gebouwen niet direct aan de weg, de hoogte van het aansluitend maaiveld +0,2 m;
  - voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de hoogte van het aansluitend maaiveld +0,2 m;
- in artikel 21.22 is de verschrijving van artikel 22.9 naar artikel 22.29 hersteld in de digitale versie;
- de subparagraaf 21.2.3.2. ‘bouwactiviteiten’ is aangepast naar ‘bouwactiviteiten voor wonen’;
- er is een subparagraaf 21.2.3.3. ‘bouwactiviteiten voor bouwwerken in de openbare ruimte’ toegevoegd;
- paragraaf 21.2.4. is gekoppeld aan het juiste werkingsgebied ‘kostenverhaalsgebied’.
  Op het moment van de ter visielegging was dit overigens gelijk aan het ‘werkingsgebied Breeakker-noordelijk deel’ waaraan de regels binnen deze afdeling gekoppeld waren ten tijde van de ter visie legging;
- paragraaf 21.2.4. was gebaseerd op ‘oudere taxaties en aannames’. De nieuw uitgevoerde taxaties zijn in de tabellen binnen deze paragraaf verwerkt;
- de tabellen in de ‘Bijlage IV Kostenverhaal’ zijn aangepast op basis van de nieuw uitgevoerde taxaties.

In en bij de motivering:

- de bijlage 5 ‘berekening stikstofdepositie’ is vervangen door een berekening op basis van de nieuwste Aerius versie (2025);
- de bijlage 2 ‘Mer-beoordeling’ is tekstueel aangepast op de nieuwste bijlagen ‘Weging van het waterbelang’ en ‘Berekening stikstofdepositie’;
- een tekstuele verschrijvingen is verwerkt met als ontbrekende juiste verwijzingen naar tabel 4-3 en paragraaf 4.8.;
- paragraaf 4.9 is aangepast naar aanleiding van de nieuwe bijlage 5 ‘berekening stikstofdepositie’. De conclusie is hierdoor niet gewijzigd;
- paragraaf 6.4 is aangepast naar aanleiding van de aanpassingen in de regels;
- bijlage 6 is toegevoegd als reservering voor de vastgestelde versie van de ‘nota van zienswijzen ontwerp omgevingsplan gemeente Son en Breugel, eerste wijziging
- Breeakker -noordelijk deel d.d. xx-xx-2026’.

= = = = = = =