

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Loo'se tuinen fase 2, Bergeijk'



Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Loo’sse tuinen fase 2, Bergeijk’

Gemeente Bergeijk

Datum:
Concept januari 2023

Inhoud

- 1 Inleiding**
- 2 Zienswijzen**
- 3 Ambtshalve wijzigingen**
- 4 Overzicht wijzigingen**

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Loo'se tuinen fase 2, Bergeijk' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan was digitaal toegankelijk via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon eenieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen..

Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. Met reclamanten is overleg gevoerd. De verslagen daarvan en aanvullende stukken zijn aan de zienswijzen toegevoegd. De zienswijzen en de aanvullingen daarop zijn in hoofdstuk 2 van deze nota samengevat en beantwoord. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat de zienswijzen slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken. In verband met de privacy van de reclamanten van de zienswijzen zijn de namen en adressen van de reclamanten niet opgenomen in deze nota. In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van eventuele ambtshalve aanpassingen. In hoofdstuk 4 zijn alle wijzigingen samengevat.

2 Zienswijzen

2.1 Zienswijze 1

De reclamanten hebben de volgende bezwaren:

a Reclamant heeft te weinig tijd gehad om te kunnen reageren

Reclamant is van mening dat zij te weinig tijd heeft gehad om de stukken te kunnen beoordelen. Zij heeft de stukken schriftelijk opgevraagd maar niet tijdig verkregen.

b Reclamant betwist de juistheid van het akoestisch onderzoek

Reclamant vreest dat het plan er toe leidt dat zij in de exploitatie van haar horecabedrijf wordt beperkt. De juistheid van het akoestisch onderzoek dat de gemeente hier naar heeft laten uitvoeren wordt betwist. Het gaat daarbij om de volgende punten.

- 1) Er is getoetst aan het uitgangspunt "rustige woonwijk" terwijl er sprake is van een levendig gebied. Het horecabedrijf van reclamant is bestemd voor horeca in categorie 1,2 en 3. Hier is onvoldoende rekening mee gehouden.
- 2) Het akoestisch onderzoek is onjuist uitgevoerd
- 3) Hoe borgt de gemeente dat er geen aanpassingen in de bedrijfsvoering nodig zijn?
- 4) Welke aanpassingen zijn er in de toelichting gedaan?
- 5) In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan dat er 60 mensen van het terras gebruik maken dat kunnen er echter ook meer zijn.
- 6) De geluidsemissie van het terras wordt volgens het onderzoek conservatief benaderd. Wat betekent dit?
- 7) Bij de bedrijfstijd is uitgegaan van maximaal gebruik van het terras, maar op zaterdag is de bedrijfstijd tot 03.00 uur.

8) In het rapport staat dat maatregelen aan de bron niet zijn te treffen zonder de horeca-inrichting te beperken. Daarom is reclamant het niet eens met de bouw van de woningen en stelt zij de gemeente aansprakelijk. Om de geluidsoverdracht naar de verdiepingen te beperken zou de tuinmuur verhoogd moeten worden, maar dat is stedenbouwkundig niet gewenst en op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

9) Reclamant wil dat de gemeente voorkomt dat toekomstige bewoners kunnen reclameren.

c Het plan leidt tot minder lichtinval bij het horecabedrijf en de bedrijfswoning

De gemeente stelt dat het plan niet of nauwelijks leidt tot minder lichtinval. Hoe zorgt de gemeente voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamant?

d Het bodemonderzoek sluit gezondheidsrisico's niet uit

De gemeente geeft aan dat er geen gezondheidsrisico's zijn te verwachten, maar dit wordt niet uitgesloten. Kan de gemeente dit niet garanderen?

e Reclamant wenst een groenstrook tussen haar horecabedrijf en de woningen

Een groenstrook met bijv. leilindes zorgt voor geluiddemping en extra zuurstof.

f Reclamant wenst een achterom

Reclamant heeft nu geen achterom en zou dat graag realiseren om de veiligheid te borgen.

g Reclamant wenst niet in haar bedrijfsvoering te worden beperkt.

In een aanvullend gesprek heeft reclamant nogmaals benadrukt dat zij niet in haar bedrijfsvoering wenst te worden beperkt. Mocht een aanpassing van het pand nodig zijn om binnen de kaders te kunnen exploiteren dan komen deze niet voor rekening van de ondernemer.

Beantwoording:

a. Reclamant heeft te weinig tijd gehad om te kunnen reageren

Per brief van 7 juni 2022 is de nota van inspraak aan reclamant toegezonden. Daarbij is ook de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden waarin wordt aangegeven op welke wijze en in welke periode op het ontwerp gereageerd kan worden en hoe het plan kan worden ingezien. Het ontwerpplan is conform de wettelijke procedure gepubliceerd. De gepubliceerde data zijn leidend.

Dat reclamant daarna ook om schriftelijke toezending van de stukken heeft gevraagd (en heeft ontvangen) doet daar niet aan af. Bovendien heeft reclamant binnen de gestelde termijn gereageerd. Overigens is reclamant op 17 oktober 2022 in de gelegenheid gesteld haar zienswijze aan te vullen.

De zienswijze is ongegrond.

b. Reclamant betwist de juistheid van het akoestisch onderzoek

Naar aanleiding van de zienswijze is aanvullend akoestisch onderzoek verricht (Notitie de Roever d.d. 24 augustus 2022). Naar aanleiding van het gesprek met reclamant d.d. 17 oktober 2022 is dit onderzoek verder aangevuld. (Notitie de Roever d.d. 4 november 2022). Beide notities zijn als bijlage bijgevoegd bij deze nota. Als gevolg van beide nota's is het akoestisch onderzoek bij het bestemmingsplan aangepast.

b1: Met het akoestisch onderzoek is beoordeeld of bij de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd zonder dat bedrijven in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Toetsing van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vindt plaats op basis van de VNG-Handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Hierin is een stappenplan met richtwaarden opgenomen. Deze richtwaarden zijn afhankelijk van het gebiedstype. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedstypen 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Het gebiedstype 'rustige woonwijk' is hierbij voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) 5 dB strenger dan voor gebiedstype 'gemengd gebied'.

Gezien de afgeschermd ligging van het plan ten opzichte van de weg Loo is er in een situatie zonder de horeca-inrichting, of als deze gesloten is, sprake van een redelijk rustige omgeving. Vanwege de strengere grenswaarden is uitgaan van een rustige woonwijk ook een worst-case benadering. Het hanteren van het gebiedstype 'rustige woonwijk' kan daarmee als conservatief aangemerkt worden.

b2 Tijdens de metingen is geconstateerd dat niet direct op de positie van de toekomstige woningen gemeten kon worden, omdat het terrein met bouwhekken was afgezet. Daarom zijn de metingen uitgevoerd op een referentiepunt in lijn met de achtergevel van de toekomstige woningen. In de uitwerking is een 3d rekenmodel opgesteld waarbij met een referentiebron bij Horeca-inrichting de Tierelier is geplaatst. In het model zijn ook rekenpunten geplaatst bij het referentiepunt van de meting én bij de toekomstige woningen. Door het verschil van de berekende geluidbelastingen te verrekenen met de meetresultaten, is het toelaatbare muziekgeluidniveau ten opzichte van de nieuwe woningen bepaald.

Het werken met referentiepunten is een gebruikelijke methode, het komt vaak voor dat meetlocaties niet toegankelijk zijn. Het overdrachtspad naar het referentiepunt was daarbij niet significant afwijkend van het overdrachtspad naar de nieuwe woningen. De resultaten konden daarmee op voldoende nauwkeurige wijze bepaald worden.

b3 Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat Horeca-inrichting de Tierelier door de ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. Het is daarmee niet noodzakelijk om verdere stappen te nemen voor het borgen van de horecabedrijfsvoering. Bestaande woningen in de omgeving zijn maatgevend voor de toelaatbare geluidniveaus in de zaal. Het beoogde plan verandert daar niets aan.

b4 Naar aanleiding van de inspraakreactie is er aanvullend onderzoek gedaan. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 4.3.3. onder het kopje nader onderzoek industrielawaai. Het onderzoek zelf is als bijlage 4 aan de toelichting toegevoegd..

b5 Voor de aantallen personen op het terras is uitgegaan van de door Horeca-inrichting Tierelier verstrekte gegevens. Op 17 maart 2022 stuurde dhr. Van den Meerendonk van de Roever Omgevingsadvies per e-mail de volgende vraag naar Horeca-inrichting de Tierelier:

Kun je een inschatting geven hoeveel personen er op een drukke dag (warme dag/feest) op het terras achter de zaal kunnen zijn?

Horeca-inrichting de Tierelier reageerde op 17 maart 2022 als volgt:

Even een korte reactie ivm drukte, 60 personen bij goed weer en tot de sluitingstijd wat toegestaan is in de openingstijden.

Daarmee kan gesteld worden dat in het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de door horeca-inrichting de Tierelier verstrekte gegevens over de representatieve bedrijfssituatie.

Hierbij merken we nog op dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau een over de tijd gemiddelde waarde is. Op een terras zal sprake zijn van een fluctuatie van het aantal bezoekers. In het akoestisch onderzoek is er dus van uitgegaan in tijdens de openingstijden en in de afzonderlijke periode (dag/avond/nacht) op een drukke dag, continu en gedurende de gehele openingstijd 60 personen aanwezig zijn.

Later heeft uitbaatster aangegeven dat er bij maximale bezetting misschien wel 120 of 160 mensen op het terras kunnen staan. Daarom is hier aanvullend onderzoek naar gedaan (Notitie de Roever d.d. 4 november 2022). Uit dit onderzoek blijkt dat deze aantallen leiden tot een overschrijding van de grenswaarde uit de VNG-handreiking 'bedrijven en milieu'. Uit het onderzoek blijkt echter ook dat deze overschrijding ook en eerder bereikt wordt ten opzichte van de bestaande woningen aan de Frater Romboutsstraat 2-4. Met andere woorden, ook in de bestaande situatie vindt er bij deze aantallen al een overschrijding van de grenswaarden uit het activiteitenbesluit milieubeheer plaats. Daarmee is er in de huidige situatie al een beperking van het aantal personen dat op het terras kan worden toegestaan. De nieuwe woningen vormen dus geen beperking voor de bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen daarvoor maatgevend zijn.

b6 Metingen en berekeningen moeten uitgevoerd worden volgens de eisen uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999 (internet uitgave 2004, hierna de HMRI). Dit is de algemeen gebruikte meet- en rekenmethode die ook wordt aangewezen in artikel 1.11 lid 9 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De berekening van geluidoverdracht is in de HMRI beschreven in methode II.8 (overdrachtsmodel). In dit model wordt rekening gehouden met de meest relevante factoren zoals afstand, afscherming, reflecties, bodemtype en luchtweerstand. Het is met dit model echter niet mogelijk om overkappingen mee te nemen. De overkapping zal in deze situatie echter ook een afschermende werking hebben in de overdracht. Omdat deze afscherming niet is meegenomen, is sprake van een conservatieve benadering.

b7 Voor de sluitingstijd is uitgegaan van de Algemene Plaatselijke Verordening 2021 gemeente Bergeijk (APV 2021). In artikel 2:29 is het volgende opgenomen: *Openbare inrichtingen zijn gesloten op maandag tot en met vrijdag tussen 01.00 uur en 08.00 uur, en op zaterdag en zondag tussen 02.00 uur en 08.00 uur.*

Op basis van deze verordening is er daarom vanuit gegaan dat de horeca-inrichting en het terras, in reguliere situaties, uiterlijk tot 2.00 uur geopend zijn.

De Tierlier heeft voor de zaterdag inderdaad een ontheffing tot 3.00 uur. Deze ontheffing wordt steeds voor één jaar verstrekt. Naar aanleiding van de zienswijze en het aanvullend gesprek d.d. 17 oktober 2022 is onderzocht wat de effecten zijn van de ruimere openingstijd (Notitie de Roever d.d. 4 november 2022).

Uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat de ruimere openingstijd voor het muziekgeluid geen verschil maakt.

Voor de beoordeling van het stemgeluid op het terras maakt de ruimere openingstijd wel verschil. Uit de aanvullende notitie blijkt dat er dan een overschrijding van de grenswaarde plaatsvindt. Uit het onderzoek blijkt echter ook dat deze overschrijding ook en eerder bereikt wordt ten opzichte van de bestaande woningen aan de Frater Romboutsstraat 2-4. Met andere woorden, ook in de bestaande situatie vindt al een overschrijding plaats. Daarmee is er in de huidige situatie al een beperking van de verruimde openingstijd. De nieuwe woningen vormen dus geen beperking voor de bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen daarvoor al maatgevend zijn

b8 Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd zonder de inrichting in haar bedrijfsvoering te beperken.

Bij de beoordeling van de maximale bedrijfsvoering van de horeca-inrichting is voor het toelaatbare muziekgeluidniveau uitgegaan van de overdracht naar de bestaande woningen in de omgeving. Bij deze beoordeling van de bestaande situatie is er van uitgegaan dat op basis van artikel 2.17a lid 1 van het Activiteitenbesluit 5 dB hogere grenswaarden gelden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$). Dit betekent dat de horeca-inrichting 5 dB meer geluid mag produceren dan vergelijkbare inrichtingen die na 1992 zijn gevestigd.

Bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen, is uitgegaan van de richtwaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat volgens de VNG-Handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Voor gebiedstype 'rustige woonwijk' zijn de richtwaarden volgens stap 2, 10 dB lager dan de grenswaarden op basis van artikel 2.17a lid 1.

Bij toetsing aan de richtwaarden volgens stap 3 zijn de toelaatbare muziekgeluidniveaus uitgaande van de geplande woningen hoger dan de toelaatbare muziekgeluidniveaus ten opzichte van de bestaande woningen in de omgeving. De horeca-inrichting wordt daarmee door de ruimtelijke ontwikkeling niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. De bestaande woningen zijn daarom maatgevend voor de mogelijkheden van de horeca-inrichting. De beoogde woningen veranderen daar niets aan. Bij deze vergelijking is de achterzijde van de bestaande woningen Frater Romboutstraat 2-4 als uitgangspunten genomen, omdat de nieuwe woningen ook aan de achterzijde van de horeca-inrichting gerealiseerd worden.

Een overschrijding van de richtwaarden volgens stap 2 is tot de richtwaarden volgens stap 3 alleen aanvaardbaar als een aanvullende beoordeling/motivatie aantoont dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd.

Het bevoegd gezag kan met een goede motivatie overschrijdingen van stap 2 toestaan tot de richtwaarden volgens stap 3. De lijst met overwegingen bij de analyses in

subparagraaf 5.2.2. (muziekgeluid) en subparagraaf 5.3.2 (stemgeluid terras), zijn bedoeld voor gebruik als motivatie dat in deze situatie de overschrijding van de richtwaarden van stap 2 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

Uit bovenstaande volgt dat er sprake is van een goed woon en leefklimaat voor de nieuwe woningen en dat deze geen beperking vormen voor de bedrijfsvoering van de horeca-inrichting, omdat deze al door de bestaande woningen beperkt wordt. Wel zal als gevolg van de aanvullend uitgevoerde onderzoeken het akoestisch onderzoek worden aangepast.

Naar aanleiding van de zienswijze en het aanvullend gesprek is onderzocht wat de effecten van een hogere erfafscheiding zijn. Hieruit blijkt dat een erfafscheiding van 3 meter een positief effect heeft op het geluid naar de nieuwe woningen. Als tegemoetkoming is de gemeente bereid om een erfafscheiding van 3m toe te staan en deze te financieren. Uitvoering hiervan vindt plaats in overleg tussen reclamant, ontwikkelaar en gemeente.

Tot slot wordt voor de volledigheid nog aangegeven dat de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau volgens stap 2 en stap 3 van de VNG-Handreiking respectievelijk 10 dB en 5 dB strenger zijn dan de voor de inrichting geldende verruimde grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ter info wordt nog opgemerkt dat de richtwaarden voor een 'rustige woonwijk' volgens stap 3 van de VNG-Handreiking gelijk zijn aan de grenswaarden die op basis van het Activiteitenbesluit gelden voor horeca-inrichtingen die zijn opgericht na 1992.

b9 Zoals uit het akoestisch onderzoek en de beantwoording hierboven blijkt is de inrichting geen belemmering voor de ontwikkeling en wordt de inrichting niet door de inrichting belemmerd. Maar de gemeente kan niet voorkomen dat toekomstige bewoners kunnen reclameren. Wel zal de gemeente de ontwikkelaar verzoeken bij de verkoop te wijzen op de aanwezigheid van de inrichting.

De zienswijze is ongegrond. Het akoestisch rapport wordt aangevuld met de bevindingen uit de aanvullende onderzoeken.

Maar om reclamant tegemoet te komen zal de gemeente;

- 1) een erfafscheiding van 3 m toestaan op de perceelsgrens van Loo 92 en Frater Romboutsstraat 2-4 en de kosten daarvan voor haar rekening te nemen. Uitvoering vindt plaats in overleg met reclamant en ontwikkelaar en wordt in een overeenkomst vastgelegd .
- 2) ontwikkelaar verzoeken toekomstige kopers te wijzen op de aanwezigheid van de inrichting.

c. *Het plan leidt tot minder lichtinval bij het horecabedrijf en de bedrijfswoning*
Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie gedaan (Bezonnings- en zichtlijnenstudie, CB5, 30 september 2022). Uit deze studie blijkt dat de bouw van woningen met een hoogte van 12 meter niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de omliggende gebouwen.

Overigens zal de bouwhoogte worden aangepast tot 10,5m, zie par 2.2 onder a. De zienswijze is ongegrond.

d Het bodemonderzoek sluit gezondheidsrisico's niet uit

Er zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd en er heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Uit het bodemonderzoek van Lankelma nr 1902290 d.d. 9 december 2019 blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van woningen. Uit het saneringsrapport van Archimil, nr GK 200278 d.d. 20 mei 2020 blijkt dat na de sanering de bodem geschikt is voor woningbouw. Deze sanering heeft plaatsgevonden onder toezicht van de provincie die deze bij beschikking van 7 juli 2020, kenmerk: Z.176122 / D.614189, heeft goedgekeurd. Dit goedkeuringsbesluit is inmiddels onherroepelijk. We zullen het goedkeuringsbesluit toevoegen als bijlage bij de toelichting van het plan. Daarmee is voldoende aangetoond dat de locatie geschikt is voor woningbouw.

De beschikking van GS d.d. 7 juli 2020, kenmerk: Z.176122 / D.614189, wordt als bijlage aan het plan toegevoegd.

De zienswijze is ongegrond.

e Reclamant wenst een groenstrook tussen haar horecabedrijf en de woningen. Stedenbouwkundig is het zeer gebruikelijk om achtertuinen aan achtertuinen te laten grenzen. Voor een openbare groenstrook is in deze situatie geen ruimte. Bovendien is een groenstrook tussen particuliere achtertuinen moeilijk toegankelijk en daardoor moeilijk te onderhouden. Ook zorgt dit vaak voor ongewenste situaties zoals illegale ingebruikname. Wij vinden het dan ook niet wenselijk en noodzakelijk om een groenstrook in het bestemmingsplan op te nemen.

De zienswijze is ongegrond.

Naar aanleiding van de zienswijze en het aanvullend gesprek is de gemeente bereid mee te werken aan het plaatsen van leibomen in de tuin van Loo 92 om daarmee bij te dragen aan een goede inpassing van het perceel van reclamant. De kosten daarvan zal de gemeente voor haar rekening te nemen. Uitvoering vindt plaats in overleg met reclamant en ontwikkelaar en wordt in een overeenkomst vastgelegd. Het betreft hier handelingen die niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

f *Reclamant wenst een achterom*

Op dit moment heeft het perceel van reclamant geen achterom. Als reclamant beoogt om aan de achterzijde te kunnen worden ontsloten op een openbare weg leidt dat tot een zeer ingrijpende wijziging van het stedenbouwkundig ontwerp, terwijl bovendien de wegenstructuur al is aangelegd. Daarmee staat het belang van een achterom, die reclamant in de huidige situatie ook niet heeft, niet in verhouding tot de gevolgen voor het plan.

De zienswijze is ongegrond.

Dat neemt niet weg dat voor de toegankelijk van de nieuwe woningen een achterpad wordt gerealiseerd. Gemeente heeft met ontwikkelaars afgesproken dat reclamant toegang tot dit achterpad krijgt. Uitvoering vindt plaats in overleg met reclamant en

ontwikkelaar en wordt in een overeenkomst vastgelegd. Het betref hier handelingen die niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

g Reclamant wenst niet in haar bedrijfsvoering te worden beperkt.

Uit de akoestische onderzoeken blijkt dat de nieuwe woningen niet leiden tot een beperking van de exploitatie. Daarbij is van belang dat in de bestaande woningen al bepalend zijn voor de exploitatiemogelijkheden. Daarnaast blijft het de verantwoordelijkheid van reclamant om te voldoen aan de voorwaarden uit het activiteitenbesluit. De gemeente kan en zal daar geen (financiële) verantwoordelijkheid voor nemen.

2.2 Zienswijze 2

De indiener van de zienswijze, die per brief van 19 augustus nader is aangevuld, en in het gesprek van 9 januari 2023 nogmaals is toegelicht en aangevuld en per mail van 16 januari 2023 nogmaals is aangevuld, hebben de volgende bezwaren:

a. De hoogte van de woningen past niet in het straatbeeld en leidt tot wegneming van bezonning

Het bestemmingsplan staat woningen toe tot een hoogte van 12 meter. De woning van reclamant heeft één bouwlaag en is 4 meter hoog. De bebouwing aan 't Loo heeft een hoogte van ca 6 m. Daardoor passen de woningen niet bij de bestaande bebouwing en wordt de bezonning uit het oosten in woning en tuin van reclamant weggenomen.

b. Er zijn meer woningen en deze worden anders gesitueerd dan in het oorspronkelijke plan. De nieuwe situatie is voor reclamant niet acceptabel.

In het oorspronkelijke plan zou aan de Terlostraat een zijtuin van één woning worden gesitueerd. Deze woningen zou met de voorgevel op het Tuinveld worden georiënteerd. Daardoor zou de woning van reclamant geen last hebben van schaduwwerking en uitkijken op groen of tuin. Nu worden er vier woningen met de voorgevel op de Terlostraat, dus richting de woning van reclamant georiënteerd. Reclamant vindt dit geen acceptabele situatie, omdat in de oostgevel van reclamant maar heel kleine raampjes zijn.

c. Door 4 woningen op de Terlostraat te situeren gaat het zicht op de kerk verloren.

d. Door de 4 woningen op de Terlostraat te situeren is het niet meer mogelijk om een groenstrook te realiseren.

In het oorspronkelijk plan was een groenstrook voorzien. Deze zou het verlies van de gekapte bomen kunnen compenseren en flora en fauna kunnen herstellen. De suggestie om hier een parkje te maken is niet meegenomen.

e. Een dergelijke groenstrook kan ook overlast van geluid verminderen.

Reclamant ervaart geluidsoverlast van de school, het gemeenschapshuis, horeca-inrichting de Tierelier en de overburen. Reclamant is van mening dat een groenstrook de geluidsoverlast kan verminderen.

f Het parkeren wordt een probleem.

Reclamant stelt dat er een verkeerde telling is gemaakt en dat ingetekende parkeerplaatsen eerder voor een ander doel bestemd waren.

g De bodem was zwaar vervuild en onvoldoende gesaneerd.

Reclamant stelt dat alleen de bovenlaag van het terrein is gesaneerd, maar de onderliggende bodem niet. Reclamant heeft op haar eigen perceel extra teelaarde aan laten brengen. Maar door dat er op het aangrenzende perceel onvoldoende is gesaneerd kan het grondwater ook in de tuin van reclamant weer vervuild raken. Reclamant vreest daarom voor haar gezondheid.

h De wateroverlast is heel groot, het rapport is achterhaald

Het rapport dateert uit 2010 en achterhaald. Door de klimaatverandering zijn er veel meer heftige hoosbuien. Een betere afwatering bij hoosbuien is noodzakelijk. Een sloot op het perceel van de voormalige kippenstal is komen te vervallen.

I Het woon- werk en leefklimaat wordt aangetast

Reclamant vindt dat haar woon- en leefklimaat wordt aangetast, o.a. door luchtvervuiling door extra verkeer en vanwege de onveiligheid omdat er in het gebied wordt gedeald. Het groen in de buurt is verdwenen en er zijn ook minder dieren (egels, eekhoorns, konijnen kikkers watersalamanders etc.). Door de bronbemaling is de tuin van reclamant verdroogd en heeft zij schade aan haar tuin/bomen.

j Het bedrijf van reclamant is niet meegenomen zodat daar geen rekening mee is gehouden.

De gemeente heeft meegewerkt aan de realisatie van het bedrijfje van reclamant, maar houdt daar nu geen rekening mee.

k Er treedt waardevermindering op

Reclamant is van mening dat haar woning door de ontwikkeling minder waard wordt en wil daar een vergoeding voor.

I Er vindt overschrijding van de stikstofnormen plaats.

Reclamant stelt dat de gemeente de ontwikkeling in verschillende delen heeft opgedeeld, maar dat de ontwikkeling als totaal een overschrijding van de stikstofnormen oplevert.

m De weg aan de achterzijde ligt te dicht tegen het perceel van reclamant

Door deze ligging ontstaan gevaarlijke situaties. Reclamant zou graag zien dat de weg naar achteren verlegd wordt.

n De nota van inspraak geeft onvoldoende antwoord op de gestelde vragen, met name waarom er geen aanpassingen in het ontwerp zijn gedaan.

Beantwoording:

a *De hoogte van de woningen past niet in het straatbeeld en leidt tot wegneming van bezonning*

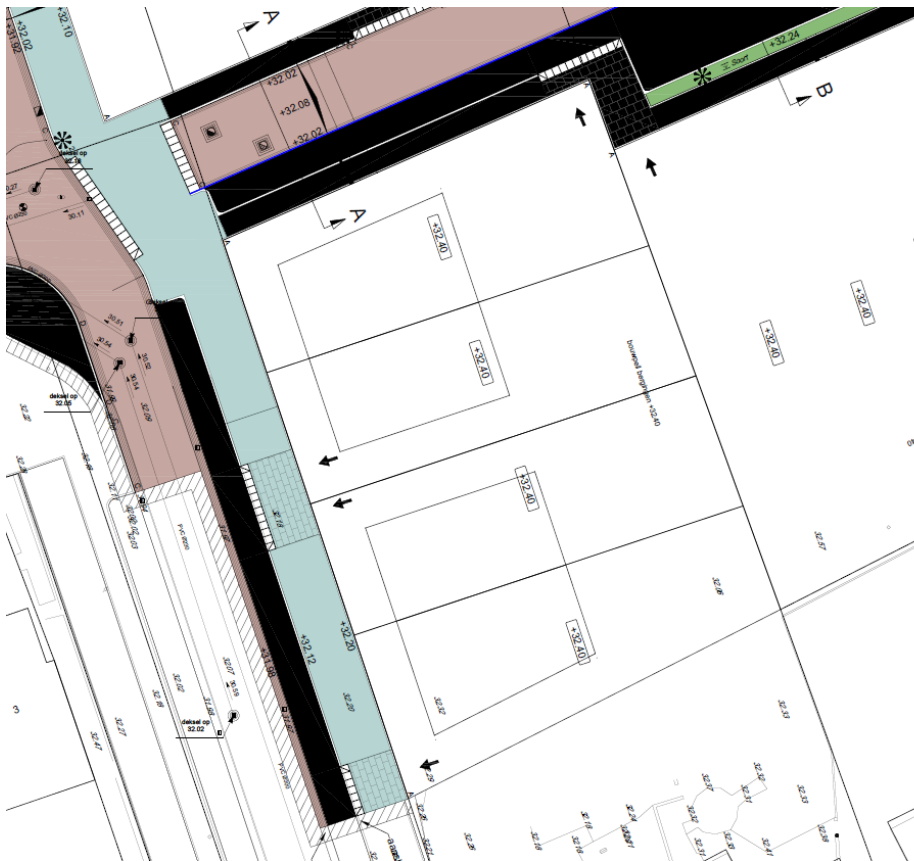
Voor wat betreft de bouwhoogte sluit het plan aan bij de gebruikelijke standaard voor nieuwe woningen. Door aanpassingen in het bouwbesluit is een nokhoogte van 12 m gebruikelijk voor het bouwen van een woning van twee bouwlagen met kap. Deze hoogte is daarom ook niet uitzonderlijk. Inderdaad is de woning van reclamant lager en dat geldt ook voor de woningen aan 't Loo. Reclamant geeft in haar aanvullende zienswijze aan dat het volume van de nieuwe woningen niet aansluit bij de bestaande woningen. Het bestemmingsplan staat hier echter bouwhoogtes toe van 9 tot 11 meter (gothoogte plus 5m), zodat in juridisch opzicht het verschil met het nieuwe plan niet groot is.

Naar aanleiding van de zienswijze is een bezonningsstudie gedaan (Bezonnings- en zichtlijnenstudie, CB5, 30 september 2022). Uit deze studie blijkt dat de bouw van woningen met een hoogte van 12 meter niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de omliggende gebouwen.

Na het overleg d.d. 9 januari 2023 stelt reclamant dat de door gemeente aanvullend uitgevoerde bezonningstudie niet klopt. Deze lijkt niet uit te gaan van de werkelijke situatie. De gemeente gebruikt bovendien foto's op een bewolkte dag. De namens reclamant opgestelde bezonningsstudie is wel juist en gaat uit van beeldmateriaal met een zonnige dag.

In antwoord hierop het volgende. De bezonningstudie is gebaseerd op een model waarbij de toekomstige bebouwing in beeld is gebracht. De foto's in de bezonningstudie zijn gebruikt ter toelichting, niet om de schaduweffecten in beeld te brengen. Verder zijn er geen wettelijke normen voor bezonning, maar is in de studie aangesloten bij de TNO-normen. Daarbij is de schaduwwerking in beeld gebracht op de maatgevende dagen en uren. Uit de studie blijkt dat aan de zware TNO-norm wordt voldaan. Dat betekent dat er tenminste 3 uur per dag bezonning is in de periode van 21 januari tot 22 november. Feitelijk is de schaduwwerking zeer beperkt ; alleen op meetmoment 21 september is er in de periode van zonsopgang tot 9.30 uur sprake van schaduwwerking.

Na overleg met ontwikkelaar over de beoogde woningtypes blijkt het mogelijk om op deze locatie af te wijken van de standaard hoogte van 12 m en kan worden volstaan met een hoogte van 10,5 m. De gothoogte kan worden verlaagd van 7,0 m tot 6,3m. Ook wordt het aaneengesloten bouwblok aan de Terlostraat opgesplitst in twee afzonderlijke bouwblokken omdat hier tweekappers worden gerealiseerd. Een aaneengesloten bouwmassa kan daardoor niet meer gerealiseerd worden. T.o.v. de studie zal de feitelijke situatie dus (nog) gunstiger zijn.



Bouwblokken Terlostraat (nog te vertalen naar verbeelding)

De zienswijze is ongegrond.

Om reclamant tegemoet te komen zal de maximale hoogte van de woningen worden aangepast tot 10,5m en de goothoogte tot 6,3m. Daarnaast zal het bouwblok aan de Terlostraat gesplitst worden in twee afzonderlijke delen.

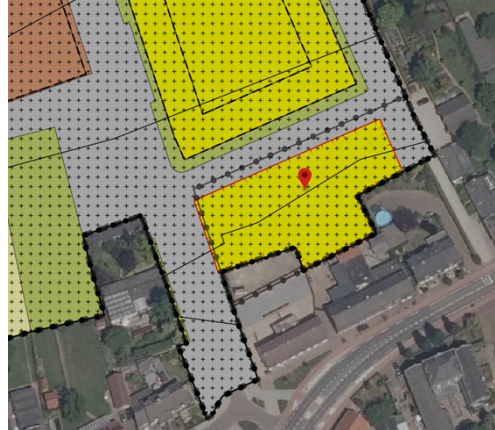
b Er zijn meer woningen en deze worden anders gesitueerd dan in het oorspronkelijke plan. De nieuwe situatie is voor reclamant niet acceptabel

In het oorspronkelijke plan Terlo uit 2007, later geactualiseerd in het plan Terlo 2017, is op de projectlocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 14 woningen (art 21 bestemmingsplan Terlo 2017). In het huidige plan zijn 13 woningen voorzien. Er wordt één woning minder gerealiseerd dan in de wijzigingsbevoegdheid was voorzien.

In de wijzigingsbevoegdheid is niet bepaald hoe de woningen gesitueerd moeten worden. Daarmee is de oriëntatie van de woningen niet juridisch vastgelegd. In het oorspronkelijk plan Terlo 2007 is een verkavelingsplan gemaakt met een oriëntatie van de woningen op het Tuinveld. Bij de herziening in 2017 is het verkavelingsplan aangepast en kennen de woningen een oriëntatie op de Terlostraat.



Verkavelingsplan Terlo 2007



Bestemmingsplan Terlo 2017



Verkavelingsschets Terlo herziening 2017

Het plan Loo'se tuinen sluit aan bij de laatste verkavelingsschets met dien verstande dat de bebouwing iets in zuidelijke richting wordt doorgetrokken. Het is stedenbouwkundig gebruikelijk om voorgevels op de straat te oriënteren. In hoeksituaties is dat uiteraard niet altijd mogelijk. Bij een oriëntatie op het Tuinveld zouden zeer diepe en smalle kavels ontstaan. Op de zijdelingse perceelsgrens aan de Terlostraat kunnen in een dergelijke situatie ook bijgebouwen en erfafscheidingen geplaatst worden. Dat leidt tot een ongewenst straatbeeld. Daarom is er voor gekozen om de woningen op de Terlostraat te oriënteren zodat er meer ruimtelijke kwaliteit en courante kavels ontstaan. Bovendien is de Terlostraat de toegang tot de achterliggende wijk. Ook hierom heeft het de voorkeur om de woningen op de Terlostraat te oriënteren.

De zijgevel van de woning van reclamant wordt gescheiden van de voorgevels van de nieuwe woningen door een strook van ca 22 meter bestaande uit een groenstrook, parkeerplaatsen en een openbare weg. Dat is een zeer gebruikelijke afstand en niet valt in te zien waarom dat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar zou zijn.

De zienswijze is ongegrond

c *Door 4 woningen op de Terlostraat te situeren gaat het zicht op de kerk verloren*

Naar aanleiding van de zienswijze is een zichtlijnenstudie gedaan (Bezonnings- en zichtlijnenstudie, CB5, 30 september 2022). Hieruit blijkt dat door de bouw van de nieuwe woningen vanaf het trottoir t.h.v. Terlostraat 3 de zichtlijn op de kerk komt te vervallen. Uit de tekening blijkt dat ook bij een lagere hoogte van bijv. 9 m de zichtlijn op de kerk vervalt. Conclusie is dan ook dat het niet mogelijk is om hier woningen te realiseren, zonder de zichtlijn te verstoren. Dat betekent dat het belang van deze zichtlijn afgewogen moet worden tegen het belang van woningbouw.

Daarbij wordt het volgende overwogen:

- Het betreft geen zichtlijn die is opgenomen in de cultuurhistorische waardenkaart (https://atlas.odzob.nl/erfgoed/assets/bijlagen/Bergeijk/Erfgoedkaart_2011/Bijlage_14_1_Cultuurhistorische_Waardenkaart_Bergeijk.pdf)
- Eerder is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid (bestemmingsplannen Terlo 2007 en Terlo 2017) opgenomen om in dit gebied woningbouw mogelijk te maken. Daarmee is in een eerder stadium al de afweging gemaakt dat woningbouw op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is.
- De woning/tuin van reclamant heeft aan de zijde van de Terlostraat maar beperkt zicht op de straat. De kerk is dan ook vooral zichtbaar vanaf het openbaar gebied.
- Het voorzien in voldoende woningen is een groot maatschappelijk belang. Dit belang weegt zwaarder dan het behoud van de zichtlijn op de kerk vanaf de locatie Terlostraat 3.

De zienswijze is ongegrond.

d Door de 4 woningen op de Terlostraat te situeren is het niet meer mogelijk om een groenstrook te realiseren

Op de locatie waar de woningen zijn voorzien, is nimmer sprake geweest van de aanleg van een groenstrook of parkje, ook niet in eerdere plannen. Groenstroken zijn onderdeel van de naastgelegen verkeersbestemming, het openbaar gebied. Deze bestemming wordt niet gewijzigd.

De invulling van het openbaar gebied heeft in 2017 plaatsgevonden. Bij die invulling is een klankbordgroep uit de omgeving betrokken en zijn er informatieavonden georganiseerd. Het uiteindelijke inrichtingsplan is het resultaat van het overleg met de omgeving geweest.

Bij deze invulling is er voor gekozen om de Terlostraat, die eerst strak tegen de woning van reclamant was gesitueerd, naar het oosten te verschuiven. Hierdoor ontstond aan de zijde van de woning van reclamant ruimte voor een ca 5 meter brede groenstrook. Een deel van deze strook is aan reclamant in eigendom gegeven. In het ontwerp-inrichtingsplan was hier ook voorzien in de aanplant van bomen. Op uitdrukkelijk verzoek van reclamant zijn hier echter geen bomen geplant en is ook een loopstrook komen te vervallen (vaststellingsovereenkomst tussen reclamant en gemeente d.d. 10 januari 2017, art 1 sub 2).

Ten aanzien van de wens voor een parkje op deze locatie wordt er op gewezen dat het plan Loo'se tuinen een onderdeel is van het grotere plan Terlo. In dit plan en de directe omgeving daarvan zijn verschillende grote groenzones, nabij de school, de bergingsvijvers, de natuurtuin met nabijgelegen speelveld en het sportpark. Daarmee

is er voldoende groen in de omgeving en geen noodzaak om op deze locatie extra groen te realiseren.



Luchtfoto 2006



Ontwerp inrichting openbaar gebied 2015



Luchtfoto 2022



Groen in plan Terlo en omgeving

In de aanvullende zienswijze d.d. 16 januari 2023 wordt gevraagd waarom de bestaande bomen in het plan zijn gekapt. In het bomenkapbeleid van de gemeente is bepaald welke bomen en groene vlakten en structuren beschermd worden en er dus niet zonder vergunning gekapt mogen worden. De rest is kapvergunningvrij. In Loo'se

tuinen zijn geen bomen of groenstructuren aangewezen, waardoor een kapvergunning niet nodig is.

e Een dergelijke groenstrook kan ook overlast van geluid verminderen.

Reclamant ervaart geluidsoverlast van de school, het gemeenschapshuis, horeca-inrichting de Tierelier en de overburen. Dit betreft echter functies die al aanwezig en bestemd zijn en niet met het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt of veroorzaakt.

Specifiek naar de mogelijke geluidsoverlast van horeca-inrichting de Tierelier is nader onderzoek (De Roever, Onderzoek naar industrielawaai horeca-inrichting de Tierelier, nr 202111821.v01 d.d. 21 maart 2022) gedaan. Hieruit blijkt dat de horeca-inrichting geen belemmering is voor de nieuwe woningen maar ook dat het horeca-inrichting niet belemmerd wordt door de nieuwe woningen. Aangezien de nieuwe woningen dicht bij het horeca-inrichting staan dan de woning van reclamant is redelijkerwijs aan te nemen dat de horeca-inrichting ook richting reclamant voldoet aan de geluidsnormen. Zie verder ook de beantwoording onder 2.1 sub b.

De zienswijze is ongegrond.

f Het parkeren wordt een probleem

Voor het parkeren is een onderzoek uitgevoerd door Civil Support. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorbereiding van het bouwrijpmaken van het gehele plangebied Loo'se tuinen, dus zowel 1^e als 2^e fase. Bij deze berekening is uitgegaan van het gemeentelijk parkeerbeleid, dat aansluit bij de CROW richtlijnen. Het plangebied Loo'se tuinen (fase 1 plus fase 2) omvat 34 woningen waarvoor 74 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarvan worden er 28,6 op eigen terrein aangelegd. Hierdoor zijn er 45,1 parkeerplaatsen in het openbaar nodig.

Parkeerplaatsen benodigd			
Type woning	Aantal	Parkeernorm bewoners	Benodigd
Koop, vrijstaand	7	2,3	16,1
Koop, twee-onder-een-kap	18	2,2	39,6
Koop, tussen/hoek	9	2	18
Totaal	34		73,7
Parkeerplaatsen eigen terrein			
Type parkeervoorziening	Aantal	Berekend aantal	Beschikbaar
Geen parkeervoorziening	8	0	0
Enkele oprit zonder garage	2	0,8	1,6
Lange oprit zonder garage	18	1	18
Lange oprit met garage	6	1,5	9
Totaal	34		28,6
Parkeerplaatsen openbaar terrein			
Parkeerplaatsen benodigd		73,7	
-		-	
Parkeerplaatsen eigen terrein		28,6	
Parkeerplaatsen openbaar terrein		45,1	
Parkeerplaatsen gemeenschapshuis		15	
Parkeerplaatsen mindervalide gemeenschapshuis		2	
Uitgangspunten:			
Nota Parkeernormen 2017 gemeente Bergeijk			

Uit de tekening blijkt dat er 40 parkeerplaatsen aan het openbaar gebied worden toegevoegd. Dat zijn in beginsel 5 parkeerplaatsen te weinig. De parkeernota van de gemeente Bergeijk d.d. september 2022 maakt echter zogenaamd dubbelgebruik mogelijk. De parkeernormen zijn gebaseerd op de maximale behoefte, terwijl dit per moment van de dag kan verschillen. Dubbelgebruik geeft inzicht in de daadwerkelijk parkeerbehoefte en biedt dus de mogelijkheid voor een efficiënte inrichting van de ruimte.

Als gevolg van de ontwikkeling wordt het terrein voor het gemeenschapshuis heringericht. Hier waren in de oude situatie 17 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan twee mindervalidenparkeerplaatsen. Bij het woonrijp maken zullen er 17 parkeerplaatsen voor het gemeenschapshuis terugkomen. Daarnaast is er een bestaande openbare parkeerplaats met 16 plekken, die gebruikt wordt voor gemeenschapshuis en school. Naast de 40 extra parkeerplaatsen zijn er dus 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar.

In de norm voor het parkeren is per woning rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Dat betekent dat er in het totaal van 74 parkeerplaatsen 10,2 bedoeld zijn voor bezoekers. Daarvan kunnen er sowieso 5 worden opgevangen in de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. De 5 resterende parkeerplaatsen kunnen door middel van dubbelgebruik worden opgevangen op de bestaande 33 openbare parkeerplekken. Immers, met name op het moment dat de parkeerdruk voor wonen hoog is, in de avond en nacht, is de parkeerbehoefte voor de school juist laag.

In de aanvullende zienswijze stelt reclamant dat zij een bedrijf heeft waardoor ook met parkeren voor haar bedrijf rekening moet worden gehouden. Zoals hieronder onder j aangegeven heeft het perceel van reclamant een woonbestemming en kunnen haar activiteiten worden gezien als aan huis gebonden beroep. Een inschrijving bij de KvK maakt niet dat dit ook als een bedrijf in het kader van het bestemmingsplan gezien zou moeten worden. Los daarvan worden conform het parkeerbeleid alleen de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling beoordeeld, het zogenaamde volgend parkeerbeleid (parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022 p7)



De zienswijze is gegrond. Paragraaf 4.12 van de toelichting wordt aangepast.

g *De bodem was zwaar vervuild en onvoldoende gesaneerd.*

Er is uitgebreid bodemonderzoek (Lankelma nr 1902290 d.d. 9 dec 2019) gedaan en er heeft een sanering (Archimil nr GK 200278 d.d. 25 mei 2020) plaatsgevonden.

Deze stukken zijn als bijlage bij het plan opgenomen. De provincie heeft de sanering goedgekeurd(besluit GS d.d. 1 juli 2020, Kenmerk: Z.176122 / D.614189). Het goedkeuringsbesluit is als bijlage bij deze nota gevoegd.

In de aanvulling van 15 januari 2023 stelt reclamant dat slechts gedeeltelijk en tot een maximale diepte van 40 cm is gesaneerd.

Uit de sanering en het evaluatieverslag blijkt dat daar waar nodig tot grotere diepten is gesaneerd. De verontreinigde grond is verwijderd en afgevoerd naar een verwerker. Van de putwanden en -bodems zijn controlemonsters genomen tbv de uitkeuring op zware metalen en asbest,(de verontreiniging). Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat alle monsters voldoen aan de terugsaneerwaarde (wonen met siertuin) en de terugsaneerwaarde van asbest (100 mg/kg ds).

In het besluit van GS van de provincie is ingestemd met de uitgevoerde sanering. De saneringsdoelstelling is behaald.

Uit die bemonstering blijkt dat dat het geval is. Er heeft dus een volledige sanering plaatsgevonden. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodem voldoet aan de eisen om woningen te kunnen realiseren.

De zienswijze is ongegrond.

h De wateroverlast is heel groot, het rapport is achterhaald

Zoals hierboven aangegeven is het gebied Loo'se tuinen 2^e fase onderdeel van het grotere plan Terlo. Voor dit plan heeft een uitgebreid wateronderzoek plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn getoetst bij de Raad van State (uitspraken d.d. 7 december 2011, nr 201010657/1/R3 en d.d. 11 juni 2014 nr 201302694/1/R3). Ook in een eerdere door reclamant ingestelde beroepsprocedure heeft de Raad van State overwogen dat het waterhuishoudkundig plan voldoet (RvS 201507579, tussenuitspraak dd. 29 juni 2016, overweging 8.2).

Overigens heeft het Waterschap bij brief van 17 maart 2021 in het kader van het vooroverleg ingestemd met de waterparagraaf van het plan.

De sloot waar reclamant in het aanvullend gesprek d.d. 9 januari 2023 op doelt is bij het bouwrijpmaken van de 1^e fase het plan reeds vervallen. Bij de inrichting van het gebied is een HWA-riool en drainage aangelegd om te zorgen voor een goede waterafvoer. In dit systeem is ook rekening houden met de 2^e fase van de ontwikkeling.



Rioolontwerp Loo'se tuinen

De zienswijze is ongegrond.

i *Het woon- werk en leefklimaat wordt aangetast*

Voor wat betreft de luchtkwaliteit wordt verwezen naar par 4.7 van de toelichting. Hieruit blijkt dat een toevoeging van 13 woningen conform de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de luchtkwaliteitseisen.

Voor wat betreft de onveiligheid en het dealen; dit betreft een zaak van openbare orde en kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Bij de inrichting van het openbaar gebied is, mede gelet op de aanwezigheid van de school rekening gehouden met de verkeers- en sociale veiligheid.

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat wordt verder het volgende overwogen. De voorgevels van dichtst bij gelegen woningen, liggen op een afstand van ongeveer 22 m afstand van de woning van reclamant. Het plan maakt woningen met een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 12 m mogelijk. Gelet hierop, de overwegingen hiervoor onder a, b en c betreffende lichtinval en zichtlijnen en situering en het feit dat er sprake is van een reeds bebouwde omgeving, is er geen sprake van een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat of een onevenredige aantasting van de privacy. In dit verband verwijzen wij naar de uitspraak van de Raad van State RvS 201507579, tussenuitspraak dd. 29 juni 2016, overweging 4.1. Zoals hiervoor aangegeven zal de nok en goothoogte worden aangepast naar resp 10,5m en 6,3m.

In dit verband wordt er ook op gewezen dat de Loo'se tuinen onderdeel is van de grotere ontwikkeling Terlo. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de woning naast de woning van reclamant door de gemeente aangekocht om de toegang tot het gebied te

verbreden. In deze situatie was de Terlostraat en de bebouwing veel korter op de woning van reclamant geplaatst. Daarnaast is op de locatie van de Loo'se tuinen een voormalig kippenbedrijf gesloopt dat de laatste jaren als auto(-materialen)handel in gebruik was. Ook het terrein van een voormalig touringcarbedrijf is gesaneerd. Zie ook de luchtfoto's onder d. Daardoor heeft juist een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat plaatsgevonden.

De zienswijze is ongegrond.

j *Het bedrijf van reclamant is niet meegenomen zodat daar geen rekening mee is gehouden.*

De bestemming van het perceel van reclamant is "wonen". De door reclamant uitgeoefende activiteiten kunnen worden gezien als een aan huis gebonden beroep. Daarom wordt getoetst aan de (overigens zwaarder beschermde) bestemming wonen. De zienswijze is ongegrond.

k *Er treedt waardevermindering op*

Indien reclamant van mening is dat haar pand minder waard is geworden kan zij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om planschade in dienen. Een dergelijk verzoek wordt door een onafhankelijke adviseur beoordeeld. Aan de hand van dat advies besluit de gemeente vervolgens om al dan niet een planschadevergoeding toe te kennen.

De zienswijze is ongegrond.

l *Er vindt overschrijding van de stikstofnormen plaats.*

Reclamant suggereert dat het project is opgedeeld om een overschrijding van stikstofnormen te voorkomen. Het plan Terlo is vanaf 2007 in uitvoering. Gelet op de omvang van het plan heeft dat de uitvoering in delen plaatsgevonden. Daarbij zijn uitwerkingsplannen vastgesteld en heeft actualisatie plaatsgevonden. Bij elk van die processen zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Het plan dat nu in procedure is wordt getoetst aan de nu actuele regelgeving. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding.

Overigens is naar aanleiding van het vervallen van de stikstofvrijstelling tijdens de bouwphase een aanvullende stikstofberekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat er geen toename van de stikstofdepositie op Natura2000 gebied plaatsvindt.

In de aanvullende zienswijze van 16 januari 2023 stelt reclamant dat door de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf er hinder zou worden ervaren van stikstofuitstoot op de locatie Loo'se tuinen. Bij de stikstoftoets gaat het echter om de bescherming van natuurgebieden. Er wordt dus beoordeeld of de geplande ontwikkeling een effect heeft op de dichtst bijgelegen natuur.

De zienswijze is ongegrond.

m *De weg aan de achterzijde ligt te dicht tegen het perceel van reclamant*

Door de grondaankoop ten behoeve van de ontwikkeling van Loo'se tuinen is het mogelijk de weg te verleggen. Dit is ook meegenomen in de inrichting van het gebied. Hierdoor wordt de ruimte ten opzichte van het perceel vergroot

3 Ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen.

4 Overzicht wijzigingen

Wijzigingen toelichting:

- Paragraaf 4.12 Verkeer en parkeren wordt als volgt aangepast:

Voor het parkeren is een berekening gemaakt voor zowel 1e als 2e fase. Het plangebied Loo'se tuinen (fase 1 plus fase 2) omvat 34 woningen. Bij deze berekening is uitgegaan van het gemeentelijk parkeerbeleid, dat aansluit bij de CROW richtlijnen. Uit de berekening blijkt dat er 74 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarvan worden er 28,6 op eigen terrein aangelegd. Hierdoor zijn er 45,1 parkeerplaatsen in het openbaar nodig.

Parkeerplaatsen benodigd			
Type woning	Aantal	Parkeernorm bewoners	Benodigd
Koop, vrijstaand	7	2,3	16,1
Koop, twee-onder-een-kap	18	2,2	39,6
Koop, tussen/hoek	9	2	18
Totaal	34		73,7

Parkeerplaatsen eigen terrein			
Type parkeervoorziening	Aantal	Berekend aantal	Beschikbaar
Geen parkeervoorziening	8	0	0
Enkele oprit zonder garage	2	0,8	1,6
Lange oprit zonder garage	18	1	18
Lange oprit met garage	6	1,5	9
Totaal	34		28,6

Parkeerplaatsen openbaar terrein			
Parkeerplaatsen benodigd		73,7	
-		-	
Parkeerplaatsen eigen terrein		28,6	
Parkeerplaatsen openbaar terrein		45,1	
Parkeerplaatsen gemeenschapshuis		15	
Parkeerplaatsen mindervalide gemeenschapshuis		2	

Uitgangspunten:
Nota Parkeernormen 2017 gemeente Bergeijk

Er worden 40 parkeerplaatsen aan het openbaar gebied toegevoegd. Dat zijn in beginsel 5 parkeerplaatsen te weinig.

De parkeernota van de gemeente Bergeijk d.d. september 2022 maakt echter zogenaamd dubbelgebruik mogelijk. De parkeernormen zijn gebaseerd op de maximale behoefte, terwijl dit per moment van de dag kan verschillen. Dubbelgebruik geeft inzicht in de daadwerkelijk parkeerbehoefte en biedt daarmee ook de mogelijkheid voor een efficiënte inrichting van de ruimte.

Als gevolg van de ontwikkeling wordt het terrein voor het gemeenschapshuis heringericht. Hier waren in de oude situatie 17 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan

twee mindervali-denparkeerplaatsen. Bij het woonrijp maken zullen er 17 parkeerplaatsen voor het gemeenschapshuis terugkomen. Daarnaast is er een bestaande openbare parkeerplaats met 16 plekken, die gebruikt wordt voor gemeenschapshuis en school. Naast de 40 extra parkeerplaatsen zijn er dus 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar.

In de norm voor het parkeren is per woning rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Dat betekent dat er in het totaal van 74 parkeerplaatsen 10,2 bedoeld zijn voor bezoekers. Daarvan kunnen er sowieso 5 worden opgevangen in de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. De 5 resterende parkeerplaatsen kunnen door middel van dubbelgebruik worden opgevangen op de bestaande 33 openbare parkeerplekken. Met name op het moment dat de parkeerdruk voor wonen hoog is, in de avond en nacht is de parkeerbehoefte voor de school juist laag.

Als bijlagen bij de toelichting worden toegevoegd:

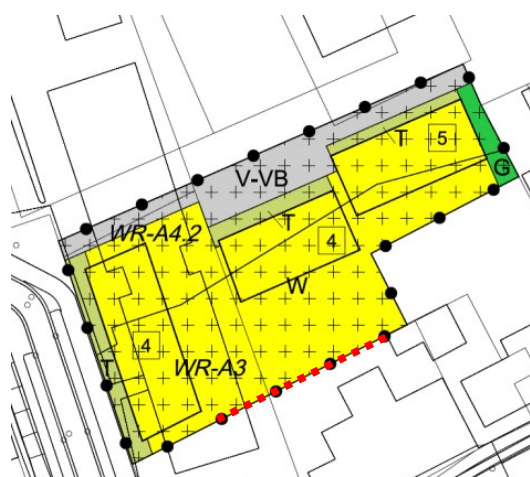
- Aangepast akoestisch onderzoek De Roever nr 20211821.v02 d.d. 17 januari 202
- Actualisatie stikstofberekening, Memo Antea-groep d.d. 9 december 2022
- Bezonnings- en zichtlijnenstudie, CB5 d.d. 30 september 2022
- beschikking van GS d.d. 7 juli 2020, kenmerk: Z.176122 / D.614189, inzake goedkeuring van het saneringsverslag

Wijzigingen Regels en verbeelding

- De maximale nokhoogte van woningen wordt verlaagd naar 10,5 m, de maximale goothoogte wordt verlaagd naar 6,3 m.
- Op de grens tussen Loo 92 en deels Frater Romboutsstraat 2-4 en het plangebied is een erfafscheiding van 3 m hoogte toegestaan.
- Op de verbeelding wordt het bouwblok aan de Terlostraat in 2 delen gesplitst:



aanpassing bouwblok



aanduiding erfafscheiding 3m