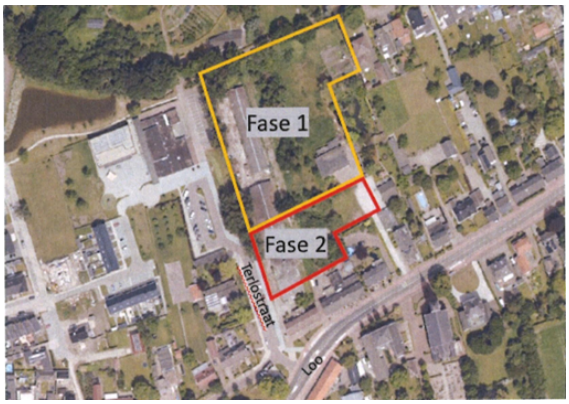
Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	23 maart 2023
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Bestemmingsplan “Loo'se tuinen fase 2”
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding
Het bestemmingsplan Loo’se tuinen fase 2 maakt de bouw van 13 woningen aan de Terlostraat en het Tuinveld mogelijk. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijzen is nader akoestisch onderzoek gedaan en is een bezonnings- en zichtlijnenstudie gedaan. Uit deze onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen en dat de ontwikkeling niet leidt tot (extra) beperking van de bedrijfsvoering van de naastgelegen horeca inrichting. Als tegemoetkoming kan echter de nok- en goothoogte van de woningen worden aangepast.
De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.



nieuw bestemmingsplan

Advies

1. Medewerking te verlenen aan de bouw van 13 woningen en daartoe het bestemmingsplan “Loo'se tuinen fase 2”, bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPBlot1096-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren conform de Nota van zienswijzen

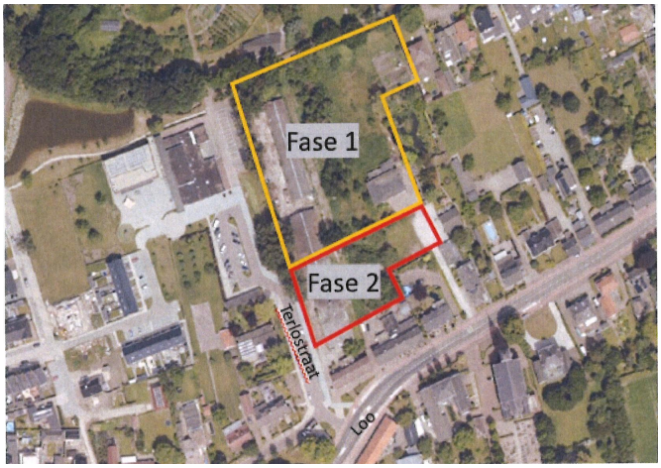
Beoogd effect
Met het bestemmingsplan wordt de bouw van 13 woningen mogelijk gemaakt. De woningen dragen bij aan het voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Bergeijk. Daarnaast wordt een ruimtelijke verbetering van deze locatie beoogd. Op deze locatie stonden oude kippenstallen die inmiddels zijn gesloopt in afwachting van de nieuwe ontwikkeling.

Argumenten

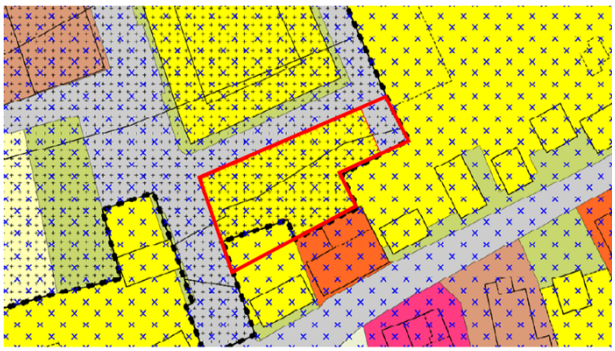
1.1 Het bestemmingsplan voorziet in de woonbehoefte en maakt de bouw van 13 woningen mogelijk

Het moederplan Terlo bevat een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal 14 woningen. Het plan sluit aan op fase 1 die nu in aanbouw is. Na overleg met de vorige eigenaar en de projectontwikkelaars is er gekozen voor een ander verkavelingsplan dan in het oorspronkelijke plan was voorzien. Hierdoor paste het plan niet meer in de wijzigingsbevoegdheid en is er gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan.

Het programma bestaat uit 4 twee-onder-een-kapwoningen en 9 rijtjeswoningen, waarvan 4 voor starters.



Luchtfoto met in rood Loo'se tuinen fase 2. Fase 1 is in aanbouw en nagenoeg gereed.



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen met in het rood de ligging van het plangebied

nieuw bestemmingsplan

1.2 De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd

Op de locatie waar de woningen komen te staan, stonden eerder oude kippenstallen. De kippenstallen werden gebruikt voor opslag van automaterialen. Het gebied had daardoor een lage ruimtelijke kwaliteit. Dit stoorde des te meer omdat het gebied de toegang tot Terlo, het gemeenschapshuis, de school en de Natuurtuin vormt. De nieuwe ontwikkeling betekent dan ook dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert. Daarnaast was ter plekke een bodemverontreiniging die inmiddels is gesaneerd. De gesloopte kippenstallen hadden asbestdaken. Ook vanuit milieu wordt er dus een verbetering gerealiseerd.

1.3 De herziening vloeit voort uit de afspraken met grondeigenaar en ontwikkelaars

De locatie staat al ca. 15 jaar op de planning. Het bleek erg lastig om overeenstemming te bereiken met grondeigenaar en ontwikkelaars. Dat is uiteindelijk toch gelukt. Onderdeel van de afspraken is om hier in lijn met de eerdere wijzigingsbevoegdheid de bouw van 13 woningen mogelijk te maken.

2.1 In de Nota van Zienswijzen worden de reacties op het plan beantwoord
Het ontwerpbestemmingsplan 'Loo'se tuinen fase 2, Bergeijk' heeft met ingang van 9 juni 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienwijzen ingediend. Belangrijke onderdelen daarin zijn zorgen over de gevolgen voor de exploitatie van het naastgelegen horecabedrijf op Loo 92 en zorgen voor een slechter woon- en leefklimaat door o.a. schaduwwerking, het vervallen van zichtlijnen en parkeerdruk.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn extra akoestische onderzoeken uitgevoerd naar de gevolgen voor de horeca-inrichting Loo 92. Hieruit blijkt dat de nieuwe woningen niet leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering omdat de bestaande woningen al maatgevend zijn voor wat er binnen het bedrijf mogelijk is. Ook blijkt dat de nieuwe woningen een goed woon-en leefklimaat hebben. Als tegemoetkoming kan op de grens van de horeca-inrichting en het plangebied een erfafscheiding met een hoogte van 3m worden geplaatst. Het bestemmingsplan wordt op dat punt aangepast.

Uit de bezonnings- en zichtlijnenstudie blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bestaande panden. Wel kan als tegemoetkoming aan reclamanten de nok en goothoogte worden verlaagd van resp. 12m naar 10,5m en van 7m naar 6,3m en zal het aaneengesloten bouwblok aan de Terlostraat in 2 delen worden gesplitst ten behoeve van de bouw van vier tweekappers. Ook zal worden meegewerkt aan het plaatsen van groen in de achtertuin van Loo 92 om inkijk te voorkomen en krijgt dit pand een "achterom" op het aan te leggen achterpad.

Voor wat betreft het parkeren is gebleken dat de toelichting in het plan aangepast moet worden omdat voor 5 van de 74 benodigde parkeerplaatsen voor Loo'se tuinen fase 1 plus fase 2, gebruik wordt gemaakt van de in het parkeerbeleid vastgelegde mogelijkheid voor dubbelgebruik.

Tenslotte is naar aanleiding van het vervallen van de stikstofvrijstelling in de bouwfase een nieuwe stikstofberekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat er geen depositie op Natura2000 gebieden plaatsvindt.
Een uitvoerige beantwoording van de zienswijzen is terug te vinden in de nota van zienswijzen.

Kanttekeningen
1.1 Het programma bevat geen sociale huurwoningen
In dit deel van het plangebied Terlo zijn geen sociale huurwoningen opgenomen. Dit komt omdat de onderhandelingen voor dit gebied zijn gebaseerd op het oorspronkelijke verkavelingsplan waarin ook geen sociale huurwoningen zijn opgenomen. Dat verkavelingsplan en de start van de onderhandelingen dateren ruimschoots van voor dat een percentage sociale huurwoningen als voorwaarde werd gesteld. Overigens zijn elders in het plan Terlo wel 24 sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast speelt in plangebied Terlo een initiatief van het Gastenhuis voor de realisatie van zorgwoningen.

1.2 Een klein deel ligt binnen de mogelijk invloedsfeer van een melkveehouderij
Een deel van de zuidelijkste kavel ligt binnen de invloedsfeer van een melkveehouderij. Hiervoor geldt binnen de bebouwde kom een afstand van 100 m. De afstand tot de dierverblijven bedraagt ca 85m. Het gaat echter om een zeer kleinschalig bedrijf met een beperkt aantal dieren. Binnen de Wet Geurhinder en Veehouderij is het mogelijk om de grens te verlagen tot 50m. Er zijn geen klachten over geuroverlast bekend en het bedrijf wordt niet in zijn ontwikkeling beperkt omdat er al dichter bij het bedrijf andere woningen zijn gelegen. Er is daarom sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.3 De afhandeling van de zienswijzen heeft lang geduurd.
De afhandeling van de zienswijzen heeft langer geduurd dan gebruikelijk. Met name de extra onderzoeken die noodzakelijk bleken, hebben tijd gekost. Daarnaast is met indieners overleg gevoerd, wat door omstandigheden ook lang geduurd heeft en zijn er op een laat moment nog aanvullende zienswijzen ingediend.

Financiën
Voor de ontwikkeling Terlo is een grondexploitatie vastgesteld. Het plangebied Loo'se tuinen fase 2 maakt daar deel van uit. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan reeds eerder vastgesteld.
Als gevolg van de extra uitgevoerde onderzoeken en afspraken over het plaatsen van een erfafscheiding en groen zullen de kosten toenemen. Deze zullen worden verantwoord bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie
Met beide reclamanten zijn gesprekken gevoerd. Met één reclamant zijn aanvullende afspraken gemaakt over het plaatsen van een erfafscheiding en het plaatsen van groen in de achtertuin.

Na besluitvorming door de raad wordt het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord Brabant. Maximaal zes weken na besluitvorming wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens worden verzocht om een voorlopige voorziening.

Uitvoering
Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlagen
- Ontwerpbestemmingsplan "vaststellen bestemmingsplan Loo'se tuinen fase 2": https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.1724.BPBlot1096-ONTW
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Loo'se tuinen fase 2" met bijlagen

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 07 maart 2023 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 23 maart 2023 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester