

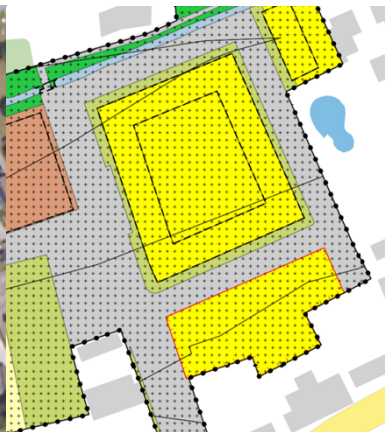
Raadsvergadering d.d.	: 25 september 2025
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Loo'se Tuinen fase 2, Bergeijk"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

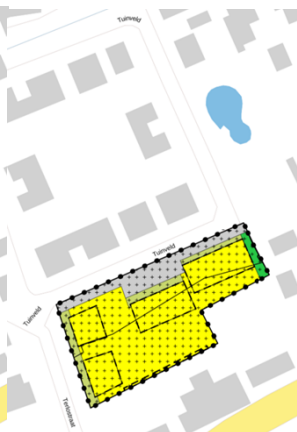
Het bestemmingsplan "Loo'se tuinen fase 2, Bergeijk" voorziet in de mogelijkheid om 13 woningen te realiseren. Op 23 maart 2023 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Hiertegen zijn twee beroepschriften ingediend bij de Raad van State. Een beroepsprocedure heeft geen schorsende werking, waardoor het bestemmingsplan in werking is getreden. Daaropvolgend is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het uitvoeren van de bouwactiviteiten. Dit heeft geleid tot een verzoek om een voorlopige voorziening, inhoudende de schorsing van het bestemmingsplan, welke op 28 februari 2024 bij openbare zitting door de voorzieningenrechter is behandeld (ECLI:NL:RVS:2024:998). Naar aanleiding van hetgeen naar voren is gebracht tijdens deze procedure, is ambtshalve besloten een herstelbesluit voor te bereiden.



Luchtfoto Terlo



Bestemmingsplan Terlo 2017



Bestemmingsplan Loo'se Tuinen

Advies

de raad wordt voorgesteld om:

1. de gebreken in het bestemmingsplan "Loo'se Tuinen fase 2, Bergeijk" te herstellen op grond van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht, en daartoe de wijzigingen in onderhavig bestemmingsplan, bestaande uit een verbeelding, de regels en een toelichting, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand NL.IMRO.1724.BPBlot1096-VAS1 vast te stellen.
2. de nota van zienswijzen bestemmingsplan "Loo'se Tuinen, fase 2" vast te stellen.

Beoogd effect

De geconstateerde gebreken te herstellen, opdat de bouw van 13 woningen mogelijk kan worden gemaakt. De woningen dragen bij aan het voorzien in de woonbehoefte van de inwoners van Bergeijk.

Argumenten

1.1 De gebreken in het besluit kunnen worden gerepareerd.

Op hoofdlijnen geldt dat appellanten zich met name zorgen maken over een drietal thema's, namelijk de geluidsbelasting, de waterbergingscapaciteit en de impact van de voorziene woningen op de bezonning.

Bij nadere bestudering van het bestemmingsplan is tot de conclusie gekomen dat een aantal punten met betrekking tot de genoemde onderwerpen onvoldoende duidelijk zijn. Het is mogelijk om middels een ambtshalve herstelbesluit het bestemmingsplan, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, te verduidelijken, aan te passen en aan te vullen (artikel 6:19 Awb).

1.2 Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Het horecabedrijf van appellant grenst direct aan het plangebied. De angst bestaat dat er beperkingen ontstaan voor het bedrijf, door de komst van de woningen. Bovendien zijn woningen geluidgevoelige objecten en een horecabedrijf kan geluidsoverlast met zich meebrengen. Om de zorgen over de beperkende werking van geluidsoverlast weg te nemen, is allereerst een aanvullend akoestiek onderzoek uitgevoerd ten aanzien van geluidbelasting op bijgebouwen, en er is een toelichting en beoordeling gedaan met betrekking tot stemgeluid van het terras. Dit aanvullende rapport is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

Mede als gevolg van dit onderzoek zijn de planregels aangepast en aangevuld. Zo is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een geluidsscherm, en voor het realiseren van een minimale geluidwering vanaf de eerste verdieping van de nieuwe woningen. Verder is de bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken teruggebracht naar 3,2 meter. Hiermee is geregeld dat geluidgevoelige ruimten buiten het bouwvlak enkel op de begane grond gerealiseerd kunnen worden, waardoor voldaan kan worden aan de geluidnormen. In plantoelichting zijn deze regels verder uitgelegd (paragraaf 6.2).

1.3 Er kan voldoende waterbergingscapaciteit worden gerealiseerd.

Voor de hele wijk Terlo, inclusief Loo'se Tuinen, is in het verleden een waterhuishoudingsplan opgesteld. Hier is ook al een groot deel van gerealiseerd. Inmiddels geldt echter een andere bergingseis. Zo moet ten minste 0,06 m³ waterberging, per vierkante meter aan verhard oppervlakte worden gerealiseerd. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is de waterbergings situatie opnieuw berekend. Deze berekening met onderbouwing is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Verder is de bergingseis juridisch verankerd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

1.4 Er is géén sprake van onaanvaardbare schaduwwerking

Naar aanleiding van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd.

Het onderzoeksrapport hiervan is nu als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan, alsook bij dit voorstel.

Gebleken is dat de bouw van de voorziene woningen niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de omliggende gebouwen. Ook het realiseren van bijbehorende bouwwerken, zoals het geluidsscherm, kan niet leiden tot relevante 'extra' schaduw.

1.5 De appellanten en ontwikkelende partijen zijn in de gelegenheid gesteld een reactie te geven.

De appellanten de ontwikkelende partijen zijn in de gelegenheid gesteld om op de voorgenomen aanpassingen te reageren. Dit wordt echter niet door de wet voorgeschreven bij het nemen van een herstelbesluit. Uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming is deze mogelijkheid toch geboden. De ontvangen reacties zijn samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen.

Kantttekeningen

1.1 De voorbereiding van het besluit heeft lang geduurd.

Het proces om de komen tot een herstelbesluit heeft lang geduurd. Zo is het voornemen om een herstelbesluit voor te bereiden in juni 2024 bekendgemaakt bij de appellanten en de ontwikkelende partijen. Vervolgens zijn in januari 2025 de conceptstukken met hen gedeeld, met de mogelijkheid om een reactie te geven. Door omstandigheden is deze termijn ook tweemaal verlengd.

Financiën

Voor de ontwikkeling Terlo is een grondexploitatie vastgesteld. Het plangebied Loo'se tuinen fase 2 is hier onderdeel van. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan reeds eerder vastgesteld. Als gevolg van de extra uitgevoerde onderzoeken zijn de kosten toegenomen. Deze 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

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Het besluit van de raad wordt ook gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad 'Hoi, Bergeijk'.

Gedurende deze zes weken kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Daarbij kan tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening: een voorlopige uitspraak die de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verhindert.

Het eerder ingediende beroep heeft van rechtswege mede betrekking op het herstelbesluit.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening is verzocht.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Loo'se Tuinen fase 2, Bergeijk";
2. Verbeelding herstelbesluit "Loo'se Tuinen fase 2, Bergeijk";
3. Regels herstelbesluit "Loo'se Tuinen fase 2, Bergeijk";
4. Toelichting herstelbesluit "Loo'se Tuinen fase 2, Bergeijk";
5. Aanvullend akoestisch onderzoek Loo'se Tuinen fase 2;
6. Notitie waterhuishouding Loo'se Tuinen fase 2;
7. Bezonningsstudie Loo'se Tuinen fase 2;

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester (wnd.)