

Nota van zienswijzen
herstelbesluit bestemmingsplan
“Loo’sse tuinen fase 2, Bergeijk”



Juli 2025

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Loo’sse tuinen fase 2, Bergeijk” is door de gemeenteraad vastgesteld op 23 maart 2023. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 20 april 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tijdens de beroepstermijn zijn twee beroepschriften ingediend.

Daarnaast is op 21 en 22 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend, voor de bouw van in totaal dertien woningen. Dit heeft geleid tot een verzoek om een voorlopige voorziening, op 29 december 2023. Een openbare zitting heeft plaatsgevonden op 28 februari 2024.

Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter om de werking van het bestemmingsplan te schorsen, is besloten om ambtshalve een herstelbesluit voor te bereiden.

Uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming hebben wij appellanten in de gelegenheid gesteld om op de voorgenomen aanpassingen te reageren, hoewel dit niet wettelijk verplicht.

Volledigheidshalve zijn ook de ontwikkelende partijen in de gelegenheid gesteld een reactie te geven.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Hoewel de reacties met zienswijzen zijn samengevat, is bij de beantwoording naar de gehele reactie gekeken.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

a. Geluidmaatregel

In artikel 6.5.2 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting ‘geluid’ opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van geluidgevoelig bebouwing alleen is toegestaan als er een geluidsscherm of ander geluids-afschermend object van minimaal 3 meter hoog wordt gerealiseerd. Er ontbreekt echter een onderbouwing waaruit blijkt dat deze maatregel daadwerkelijk leidt tot een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Zo is niet duidelijk of een geluidsscherm bijdraagt aan de reductie van de geluidbelasting op de beoogde bouwwerken. Daarnaast is niet inzichtelijk gemaakt welk effect het voorgeschreven geluidsscherm heeft op de directe burens van de onderneming en de bredere omgeving. Bovendien kan een harde massieve wand van 3 meter geluidreflecties veroorzaken, waardoor juist toename van geluidhinder kan ontstaan. Naast het versterken van geluid, kan een geluidsscherm geluid ook verplaatsen. Er is niet aangetoond wat een scherm betekent voor het geluid afkomstig van de horecaonderneming en van het wegverkeer. Verder heeft een geluidsscherm van 3 meter hoog ook ruimtelijk aanzienlijke gevolgen, zo brengt dit een negatief effect met zich mee op de beleving, het uitzicht en privacy voor de onderneming en omwonenden. Er zijn geen alternatieve en minder ingrijpende maatregelen overwogen.

Reactie gemeente:

Onderbouwing geluidsscherm.

De bij het herstelbesluit gevoegde notitie van De Roever Omgevingsadvies betreft een aanvulling op het akoestisch onderzoek van 17 januari 2023. Dit eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek is als bijlage 4 opgenomen, bij het op 23 maart 2023 vastgestelde bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 van dit akoestisch onderzoek uit 2023, zijn de effecten van het geluidsscherm in beeld gebracht. Voor het akoestisch onderzoek is gebruikgemaakt van het rekenprogramma Geomilieu van DGMR. Dit rekenprogramma houdt rekening met reflecties en afscherming. De invoergegevens van de rekenmodellen zijn samen met de resultaten opgenomen in bijlage 5 en bijlage 6 bij dit akoestisch onderzoek. Er zijn zelfs twee locaties onderzocht voor het plaatsen/verhogen van bebouwing aan de erfafscheiding, tot een hoogte van 3 meter.

Reflectie van geluid.

Er is op dit moment een gemetselde tuinmuur aanwezig met een hoogte van circa 2 meter. Bij een geluidsscherm van 3 meter hoog zal sprake zijn van een toename van geluid door reflectie, op de bestaande woning aan de Frater Romboutstraat 2-4. Deze geluidstoename is echter minimaal en verwaarloosbaar (< 0,5 dB). Daarentegen kan bij de uitvoering worden gekeken naar het gebruik van geluidsabsorberende materialen, zoals bijvoorbeeld Kokowall panelen, voor het geluidsscherm aan de zijde van het terras van De Tierelier. Met een geluidabsorptiewaarde >0,8 dB (80% geluidabsorptie, reflectiefactor 0,2) blijft de geluidbelasting op de woningen gelijk.

Cumulatie

In het akoestisch onderzoeksrapport is opgenomen dat op de achtergevels van de geplande woningen, géén sprake is van een relevante cumulatie met andere geluidbronnen. Hierbij wordt opgemerkt dat de maatgevende gevels van de woningen worden afgeschermd van het geluid van het wegverkeer.

Effect geluidsscherm op wegverkeer

Het geluidsscherm ligt aan de achterzijde van de woningen en gebouwen aan het Loo. Deze gebouwen zijn veel hoger dan het scherm van 3 meter. Daarmee heeft dit scherm geen relevante invloed op de geluidbelasting door het wegverkeer.

Ruimtelijke impact.

Verder is wél aandacht besteed aan de ruimtelijke impact. Vanuit dit oogpunt is expliciet aangegeven dat een geluidsscherm maximaal 3 meter hoog mag worden.

Daarnaast geldt dat wanneer een bijbehorend bouwwerk meer dan 4 meter vanaf de woning is gelegen, een maximale hoogte van 3 meter vergunningsvrij is toegestaan. Het plaatsen van een scherm om geluid te weren is daarom niet onredelijk.

Voor wat betreft het negatieve effect op het uitzicht, geldt dat volgens vaste jurisprudentie geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat en op maximale inval van zonlicht. Ten zien van het recht op privacy, is niet aanmerkelijk dat een geluidsscherm de privacy op onaanvaardbare wijze aantast. Er kan zelfs gesteld worden dat de onderneming meer privacy heeft aan de noordzijde.

b. Waterberging

In de plantoelichting is aangegeven dat een Rockflow onder de verharding in het openbaar gebied wordt aangelegd. Echter, dit is niet planologisch voorschreven. Ook de maximaal toe te voegen verharding is planologisch niet vastgelegd. Om deze reden is het onzeker dat een verplichte waterberging (voorwaardelijke verplichting waterberging) van 0,06 m³ per 1 m³ voldoende is.

Reactie gemeente:

In de toelichting is aangegeven dat extra bergingscapaciteit gerealiseerd kan worden door het aanbrengen van zogenaamde Rockflow, onder de verharding in openbaar gebied. Het aanbrengen van Rockflow waterbergings- en infiltratiesysteem is een manier waarop aan de vereiste waterbergingsopgave kan worden voldaan. Het is echter niet verplicht om deze methode ook toe te passen. Daarom is dit planologisch niet voorgeschreven. Wél is een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat het bebouwen en verharden van de gronden binnen het plangebied, slechts is toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 0,06 m³ per 1 m².

c. Bezonningsstudie

De bezonningsstudie heeft geen rekening gehouden met de impact van het 3 meter hoge geluidsscherm. Deze zal onvermijdelijk invloed hebben op de toetreding van daglicht en zonlicht tot aangrenzende percelen en gebouwen van omwonenden en cliënte. Er is niet onderzocht of het scherm zorgt voor schaduwwerking, hetgeen van invloed is op de bezonning van omliggende tuinen en buitenruimtes

Reactie gemeente: Het is voorstelbaar dan een geluidsscherm, met een hoogte van 3 meter, gevolgen heeft voor daglichttoetreding op aangrenzende percelen. Deze impact zal naar schatting echter zeer minimaal zijn. Bovendien geldt op basis van vaste jurisprudentie ook dat géén recht bestaat op maximale inval van zonlicht.

Zienswijze 2

a. Bouw- en goothoogten

De in de plantoelichting genoemde bouw- en goothoogtes komen niet overeen met de planregels. Ook staat in de verbeelding geluidswal – 3 meter, in toelichting en regels staat minimaal 3 meter.

Reactie gemeente: In de planregels is in artikel 6.5.2 inderdaad een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin staat dat geluidgevoelige bebouwing enkel gebruikt mag worden wanneer een geluidsscherm van minimaal 3 meter is gerealiseerd. Hiermee wordt bedoeld dat in ieder geval deze hoogte nodig is, om aan de geluidsnormen te voldoen. Verder kan een geluidswal worden aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. In de bouwregels is, in artikel 6.2.3, neergelegd dat deze maximaal 5 meter hoog mag zijn. Tot slot verdient opmerking dat de verbeelding en de planregels leidend zijn. De plantoelichting heeft géén directe juridische betekenis.

b. Bedrijven- en milieuzonering

Bij de tabel bij de bedrijven- en milieuzonering wordt gesteld dat de veehouderij van Loo 89 niet voldoet. Echter, dat Loo 92 niet voldoet wordt verder niet aangehaald. Enkel dat er een nieuw onderzoek is uitgevoerd.

Reactie gemeente: met het herstelbesluit is inderdaad de tabel in paragraaf 4.3.3 aangepast. Hieruit blijkt nu dat de locatie Loo 92 niet voldoet aan de geldende richtafstand. Hiermee is overigens afgeweken van de VNG-afstanden, maar is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheid van Loo 92. Deze is nu namelijk aangeduid als 'horeca (café/restaurant)'.

c. Waterberging

Er moet extra waterberging worden gerealiseerd, maar uit de onderbouwing blijkt niet dat dit noodzakelijk is. Uitgaande van gerekende berging van 40 millimeter per m² verhard oppervlak naar de nieuwe norm van 60 millimeter per m² verhard oppervlak, zou er voor fase 2 een extra berging van 50 m³ benodigd zijn. In de stukken moet duidelijk worden afgebakend wat de toevoeging aan bergingscapaciteit moet zijn.

Reactie gemeente: Naar aanleiding van de nieuwe norm van het waterschap is de situatie opnieuw doorgekeken, met de eis van 60 milliliter berging. Gebleken is dat extra bergingscapaciteit gerealiseerd moet worden. In de toelichting is aangegeven dat kan worden geconcludeerd dat de extra bergingsopgave van de ontwikkeling Loo'se Tuinen Fase 2 kan worden ingepast door het aanbrengen van zogenaamde Rockflow, onder de verharding in openbaar gebied. In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen, waarin is opgenomen dat het bebouwen en verharderen van de gronden binnen het plangebied, slechts is toegestaan als is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 0,06 m³ per 1 m². Hiermee is de waterberging voor de laatste fase geborgd.

d. Wijze van meten

Er is aangegeven dat de begane grondvloer 10 tot 20 centimeter boven het peil zit. Dit is niet correct, wat het moet gaan om het maaiveld. Het peil is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil van de woning en dus niet vanaf maaiveld. De verwijzing die hier wordt gemaakt klopt dus niet. De peilhoogte van de woningen is opgenomen in de civieltechnische uitwerking. Bouwhoogte van 3,2 meter boven peil is akkoord.

Reactie gemeente: De bouwhoogte wordt gemeten van het peil. De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning ligt dan ook hoger dan het peil.