



Raadsvoorstel

Registratienummer 15501776
Raadsvergadering 30 januari 2024

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen'

Het plan maakt de bouw van 11 woningen mogelijk, waarvan 9 betaalbare huurappartementen en voorkomt leegstand van een bestaand pand.



Voorgesteld besluit

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen;
2. het bestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002485-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen, vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002485-1401.dgn;
3. het welstandsregime te wijzigen van 'op zich zelf staande bebouwing' naar 'thematische woonbebouwing inbreidingsgebied', met bijbehorend Eindverslag inspraak, en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente vastgestelde welstandsbeleid;
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aanleiding

Voorliggend voorstel is om een bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor is uw raad bevoegd gezag.

Om de herontwikkeling van het voormalige kantoorpand aan de Terpeborch naar 11 woningen mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het plan omvat 8 middenhuur-appartementen, 1 sociale huur-appartement en 2 grondgebonden koopwoningen. Uw raad is op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen die naar voren zijn gebracht.

Beoogd doel

Herontwikkeling van de voormalige kantoorlocatie naar woningbouw mogelijk maken.

Het initiatief is niet mogelijk binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan De Overlaet. Op basis van dit bestemmingsplan is uitsluitend het gebruik voor kantoren toegestaan. Ook zijn geen gebouwen op het noordelijk deel van het perceel toegelaten. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom nodig. Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen' ter vaststelling aan.



Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan "De Overlaet", 14 december 2010, reg.nr. 10.875
- Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen' d.d. 4 juli 2023, reg.nr. 15033082.



Argumenten

1. De zienswijzen zijn deels gegrond en geven ons aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan te wijzigen

Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De samenvatting en behandeling van de zienswijzen leest uw raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen' (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).



De zienswijzen leiden tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan waren aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Terpeborch leibomen opgenomen, met het oog op de privacy. De bewoners hebben hierover echter opgemerkt dat deze bomen zonlicht zullen wegnemen en dat deze niet per definitie leiden tot verbetering van privacy. Tegelijkertijd hebben zienswijzen over de geluidbelasting van parkerende auto's aanleiding gegeven om een aanvullend akoestisch onderzoek uit te voeren. Hoewel de geluidbelasting van de parkerende auto's, gelet op de bestaande situatie en de geringe overschrijding van de richtwaarde van de VNG, niet onevenredig was, blijkt uit het aanvullend akoestisch onderzoek dat een (kokos)schermd de geluidbelasting naar beneden brengt en is ervoor gekozen zo'n scherm als voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan. Dit scherm komt in de plaats van de leibomen. Over de hoogte van het scherm (2, 2,5 of 3 meter) zijn de bewoners nader bevraagd. Er is gekozen voor een scherm van 2,5 meter hoogte. Daarmee wordt de geluidbelasting verder gereduceerd en de privacy geborgd. De invloed op zicht vanuit de bestaande woningen en de invloed op schaduwhinder is beperkt.

Het aanvullend akoestisch onderzoek, de studies naar het effect van een (kokos)schermd op privacy en schaduwwerking en het verlichtingsplan (ter voorkoming van lichthinder) zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen. De resultaten van deze aanvullende onderzoeken zijn in de toelichting zelf verwerkt.

Hoewel in paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan al voldoende de toetsing aan de provinciale Interim Omgevingsverordening werd beschreven, is ervoor gekozen om dit onderdeel van de toelichting verder aan te vullen.

De indieners van de zienswijzen hebben geconstateerd dat de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' conform het geldende bestemmingsplan 'De Overlaet' ten onrechte niet op verbeelding is overgenomen. Dit is hersteld: door een technische fout was deze dubbelbestemming abusievelijk niet op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

In de Lijst van wijzigingen bij dit voorstel leest u een raad een volledig overzicht van de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).

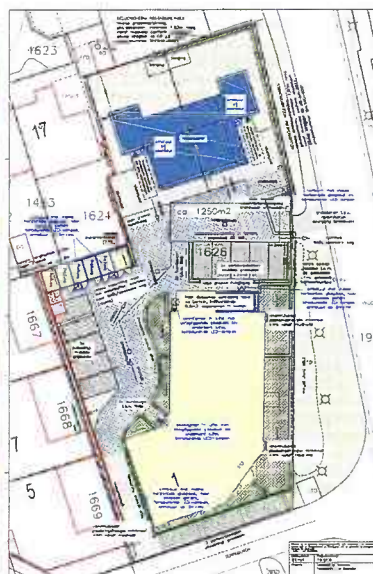
2. **Het (gewijzigde) plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en maakt de herontwikkeling van het voormalige kantoorpand aan de Terpeborch naar 11 woningen mogelijk (9 appartementen en 2 grondgebonden woningen)**

Voor de inhoud van het bestemmingsplan verwijzen wij u naar de bijlagen 3, 4 en 5 van dit raadsvoorstel. Met dit plan wordt de huidige kantoorlocatie Terpeborch 1 herontwikkeld. Het plan bestaat uit twee onderdelen:

- Het eerste onderdeel is een functiewijziging van het bestaande kantoorgebouw naar negen appartementen, met inbegrip van een (zeer) beperkte uitbreiding aan de noordzijde.
- Het tweede onderdeel betreft de ontwikkeling van twee nieuwe halfvrijstaande grondgebonden woningen op het noordelijk deel van het perceel.



luchtfoto Terpeborch 1



situatieschets nieuw



Programma

Met acht woningen in de middenhuur en één in de sociale huur (van in totaal 11 woningen) wordt aangesloten bij het Bestuursakkoord en de gemeentelijke woonvisie. Dit plan levert dan ook een bijdrage aan de grote opgave die we hebben om betaalbare woningen toe te voegen. De twee halfvrijstaande woningen zijn koopwoningen. De instandhoudingstermijn voor de acht middenhuurappartementen in dit project is 15 jaar (en niet 20 respectievelijk 25 jaar), omdat hierover met de initiatiefnemer al afspraken waren gemaakt voor de vaststelling van de Doelgroepenverordening 2023.

Omgevings- en milieuaspecten

Het plan is getoetst op alle relevante omgevings- en milieuaspecten, zoals archeologie, duurzaamheid, geluid en ecologie. Uit deze toetsing is gebleken dat het plan op deze aspecten voldoet. Het plan is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar. Er is onder andere een hogere waardebesluit in het kader van de wet geluidhinder met mitigerende maatregelen nodig voor een aantal woningen die worden gerealiseerd in het plan. Het ontwerp hogere waardebesluit is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, waarop twee zienswijzen zijn ontvangen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de hogere waardebeschikking, die inmiddels verleend is. Ook is een ontheffing voor een beschermde diersoort (gewone dwergvleermuis) nodig en inmiddels ook al door de provincie verleend.

(Ambtelijke) wijzigingen

Naast de wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen, is een klein aantal technische, ambtelijke wijzigingen doorgevoerd vanwege het 'Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, verkameren en parkeren'. Uw raad heeft dit plan op 10 oktober 2023 vastgesteld. De regels met betrekking tot woningsplitsing, verkameren en parkeren zijn (verder) overgenomen in dit plan.

In de Lijst van wijzigingen bij dit voorstel leest uw raad een volledig overzicht van de wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).

3. Wijziging welstandsregime

Aangezien de ontwikkeling ervoor zorgt dat de locatie een andere functie c.q. bestemming krijgt, is het nodig om het welstandsbeleid hierop aan te laten sluiten. Wijziging van het welstandsbeleid is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Voor het plan zal het welstandsregime voor de gronden met de grondgebonden woningen worden gewijzigd van als "gebied T4 op zich zelf staande bebouwing" naar "gebied W7 thematische woonbebouwing inbreidingsgebied", waarbij aangesloten wordt op het welstandsregime van de naastgelegen woningen. Op het voornemen tot wijziging van het welstandsbeleid konden inspraakreacties worden ingediend. Er is een pro forma inspraakreactie ontvangen. De inhoud hiervan had betrekking op het bestemmingsplan en heeft daarmee niet geleid tot aanpassing van de wijziging van het welstandsbeleid. Het eindverslag inspraak is in de bijlage opgenomen.

4. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer / er is geen exploitatieplan nodig.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Financiële afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in de zin van 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.



Kanttekeningen en risico's

n.v.t.



Financiën

Hiervoor wordt verwezen naar Argument 3.



Duurzaamheid

In het kader van de beoogde ontwikkeling worden diverse maatregelen getroffen die leiden tot verduurzaming ten opzichte van de huidige situatie. Dit geheel in lijn met het streven van de gemeente 's-Hertogenbosch naar verduurzaming. De Nota Duurzaamheid 'Samenwerken aan een duurzaam 's-Hertogenbosch' gaat uit van vier concrete ambities:

- Met het oog op een 'gezonde, groene en klimaatbestendige omgeving' worden onder meer langs de Rodenborchweg extra bomen geplant en worden groene daken toegepast. Dit versterkt de biodiversiteit en bevordert een goede hemelwaterberging en gaat hittestress tegen.
- In het kader van een 'CO₂-neutrale omgeving (energie)' zullen de woningen voldoen aan de wettelijke BENG (bijna energie neutraal gebouw) eisen en zullen de nieuwe woningen zonder aardgas aansluiting worden gebouwd. De isolatie van de schil en de kierdichting van het te transformeren kantoorgebouw worden op het huidige nieuwbouwniveau gebracht. Ook de nieuwe woningen worden optimaal geïsoleerd.
- Voor de ambitie met betrekking tot waardebehoud van grondstoffen (circulariteit) worden de bouwdelen van het bestaande pand zoveel mogelijk behouden. De twee-onder-een-kapwoningen worden prefab en daarmee efficiënt (ten aanzien van energie en afval) geproduceerd.
- Wat betreft duurzame mobiliteit zijn in het plan nog geen deelauto's opgenomen maar wordt wel al technisch rekening gehouden met de aanleg van laadpalen.



Participatie en communicatie

Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd over het concept-plan. De reacties op het plan vanuit de omgeving waren overwegend positief. Daarnaast waren er vanuit een aantal direct omwonenden zorgen over de privacy, parkeren en geluidhinder. Hieraan is getracht tegemoet te komen, zoals de aanplant van leibomen (inmiddels dus nu vervangen door een scherm) en zichtbeperkende maatregelen op de balkons en in dichtbijgelegen gevels, om zo de privacy en ook het uitzicht te borgen. Voor een volledige samenvatting van de omgevingsdialoog verwijzen we u naar raad naar bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het concept plan is ingestuurd voor vooroverleg naar belanghebbende instanties. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Het Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat er geen ruimtelijke waterschapsbelangen van toepassing zijn in het plangebied. Wel is verzocht het waterschapbeleid op te nemen. Dit is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

De Veiligheidsregio adviseert om voor de inrichting van het plangebied de Beleidsregels bereikbaarheid en bluswater als uitgangspunt te nemen om een mogelijk doodlopend eind te voorkomen in het plan. Aan het advies is invulling gegeven door een calamiteitendoorgang te realiseren aan de zijde van de Rodenborchweg door middel van grasstenen en een klein bordje 'calamiteitenuitgang'. Deze oplossing is besproken met de brandweer en door hen akkoord bevonden.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 juni tot en met 31 juli 2023. Iedereen kon schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen leest u raad in de Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen' bij dit raadsvoorstel (bijlage 1). De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals is beschreven bij Argument 1 in dit raadsvoorstel.

Vervolprocedure

Nadat u raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, leggen wij het plan gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen'
2. Lijst van wijzigingen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen'
3. Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen' (toelichting en regels)
4. Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen' (verbeelding)
5. Bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen' (bijlagen bij de toelichting)
6. Zienswijzen en inspraakreactie (geanonimiseerd)
7. Eindverslag inspraak wijziging welstandsbeleid

Registratienummer

15501776

Bevoegdheid raad

kaderstellend

Portefeuillehouder

P. Slikker

Commissie

Omgeving: 16 januari 2024

Sector/Afdeling

SO/ROS

Inlichtingen

Helming

j.helming@s-hertogenbosch.nl



Besluit van de raad

Registratienummer 15501776

Raadsvergadering 30 januari 2024

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,
gezien het voorstel van college van 12 december 2023:

besluit:

1. de zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen;
2. het bestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002485-1401, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen, vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002485-1401.dgn;
3. het welstandsregime te wijzigen van 'op zich zelf staande bebouwing' naar 'thematische woonbebouwing inbreidingsgebied', met bijbehorend Eindverslag inspraak, en onderdeel te laten zijn van het voor de gemeente vastgestelde welstandsbeleid;
4. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch van 30 januari 2024.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch,

De Griffier,

ba.

drs. W.G. Amesz

De voorzitter,

drs. J.M.L.N. Milkens

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 30 januari 2024
CONFORM BESLOTEN

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen')**

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen" heeft met ingang van 19 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad d.d. 16 juni 2023 en via de gemeentelijke website. De stukken lagen vanaf 19 juni 2023 gedurende 6 weken in de publieksruimte van het Stads kantoor ter inzage. Daarnaast waren ze in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en een link op de gemeentelijke website.

II. De ingediende zienswijzen / ontvankelijkheid

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend:

1. Reclamant sub 1, wonend te Rosmalen, d.d. 27 juli 2023 met verzoek tot extra termijn voor aanvulling gronden.
 - Aanvulling is ontvangen op 21 augustus 2023.
2. Reclamant sub 2, wonend te Rosmalen, d.d. 27 juli 2023 met verzoek tot extra termijn voor aanvulling gronden.
 - Aanvulling is ontvangen op 21 augustus 2023.
3. Reclamant sub 3, wonend te Rosmalen, d.d. 27 juli 2023 met verzoek tot extra termijn voor aanvulling gronden.
 - Aanvulling is ontvangen op 23 augustus 2023.
4. Reclamant sub 4, wonend te Rosmalen, d.d. 28 juli 2023 met verzoek tot extra termijn voor aanvulling gronden.
 - Aanvulling is ontvangen op 21 augustus 2023.
5. Reclamant sub 5, wonend te Rosmalen, d.d. 28 juli 2023 met verzoek tot extra termijn voor aanvulling gronden.
 - Aanvulling is ontvangen op 21 augustus 2023.

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 30 juli 2023. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 31 juli 2023. De zienswijzen van of namens de drie reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

Door de indieners van de zienswijzen sub 1 t/m sub 4 is in de oorspronkelijke zienswijze verzocht om een extra termijn voor het aanvullen van de zienswijzen van zes weken, vanwege de vakantieperiode. Door de indiener van de zienswijze sub 5 is verzocht om een termijn voor het aanvullen van de zienswijzen van vier weken, vanwege de vakantieperiode.

We merken hierbij op dat de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan (16 juni) ruim voor de start van de zomervakantie was. Een algemeen in de jurisprudentie geaccepteerde termijn voor het aanvullen van gronden van een zienswijze is twee weken. Gelet op de vakantieperiode en de verzoeken afwegende ten opzichte van het hiervoor gestelde, is een extra termijn gegeven van drie weken, gerekend vanaf de laatste datum van de termijn voor het indienen van de zienswijze. Het was voor alle reclamanten daarmee mogelijk om tot en met 21 augustus 2023 een aanvulling op de zienswijze aan te leveren.

Door alle reclamanten zijn aanvullingen op de zienswijze ingediend. Alle aanvullingen zijn uitsluitend per e-mail ingediend, wat normaal gesproken niet geaccepteerd wordt. Omdat de pro forma zienswijzen wel op de juiste wijze zijn ingediend, zijn in dit geval de aanvullingen geaccepteerd. Eén aanvulling op de zienswijze is daarnaast buiten deze termijn ingediend, maar is geaccepteerd gelet op de geringe overschrijding van de termijn. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

III. Samenvatting ingediende zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat in de nota opgenomen. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige ingediende zienswijzen bij de opstelling van de antwoorden zijn betrokken. De zienswijzen, zoals deze zijn ontvangen, liggen, in het kader van de (verdere) besluitvorming, ook volledig ter inzage bij de gemeenteraad.

1. Reclamant sub 1 t/m sub 3

Reclamanten sub 1 t/m 3 hebben vrijwel gelijklopende zienswijzen (inclusief aanvullingen) ingediend en worden daarom gezamenlijk behandeld. Waar een specifiek argument of aanvulling door reclamanten gegeven is, wordt dit ook zo benoemd.

Reclamanten hebben eerst een pro forma zienswijze ingediend en daar in genoemd dat zij zich niet met dit ontwerpbestemmingsplan kunnen verenigen, onder meer vanwege de gebrekkige omgevingsdialoog. Verder vrezen zij voor overlast, zoals parkeer- en geluidsoverlast, alsook aantasting van ons woon- en leefklimaat en onze privacy.

Deze punten zijn in de aanvullingen op de zienswijzen verder gespecificeerd.

Omgevingsdialoog

Reclamanten vinden dat de door de projectontwikkelaar gevoerde omgevingsdialoog geen volwaardige inspraakprocedure betreft, o.a. omdat de tijdens de voorlichtingsavond in september 2020 gepresenteerde bouwplannen daarna meermaals en ingrijpend gewijzigd, maar daarvan zijn reclamanten niet op de hoogte gebracht. Volgens hen wordt hier dan ook ten onrechte een wezenlijk onderdeel van de vereiste inspraakprocedure (voorontwerpfase) overgeslagen.

Reclamanten sub 2 vinden bovendien dat er geen sprake is van een volwaardige inspraakprocedure, omdat deze eenzijdig en willekeurig opgezet is. Zij merken daarnaast op dat in het verslag van de omgevingsdialoog gesuggereerd wordt dat zij ergens mee akkoord zouden zijn gegaan, maar daarvan kunnen zij zich helemaal niets herinneren.

Op basis van de informatie zoals door de initiatiefnemer opgenomen in de rapportage omgevingsdialoog, hebben wij geoordeeld dat er sprake is geweest van een zorgvuldige en deugdelijke omgevingsdialoog. In het verslag zijn alle relevante aspecten en zaken opgenomen en in het proces naar het verslag toe, zijn de benodigde stappen gezet zoals wij die als gemeente voor ogen zien bij een omgevingsdialoog.

Ingaand op de argumenten van reclamanten, kunnen we op basis daarvan het volgende antwoorden:

- *Het is juist dat het plan na de eerste avond in 2020 significant gewijzigd is. Dit is juist gedaan op basis van input die is gegeven door omwonenden. De belangrijkste wijziging betreft het verlagen van het aantal grondgebonden woningen van drie naar twee woningen. We verwijzen voor de overige wijzigingen naar pagina 9 van de rapportage omgevingsdialoog. Verder is op pagina 6 en 7 van die rapportage aangegeven op welke wijze omwonenden konden deelnemen aan de avond of reageren op de plannen in 2020. Aan het einde daarvan is ook de volgende passage opgenomen: "Er is een verslag gemaakt van de informatieavond van september 2020. In het verslag zijn de reacties van de omwonenden die naar de informatieavond geweest zijn verwerkt en vastgelegd. Dat verslag is verzonden naar alle omwonenden die naar de bewonersinformatieavond geweest zijn en de omwonenden die een schriftelijke reactie gegeven hebben."*
- *Na 2020 is een tweede ronde van de omgevingsdialoog georganiseerd, in juni 2021. Voor deze ronde is door de initiatiefnemer opnieuw breed uitgenodigd. Er is een brief gestuurd naar de aanwezigen van de avond in september 2020, en een brief naar andere omwonenden die toen niet aanwezig waren. Hierin is ook de inhoudelijke planwijziging op hoofdlijnen genoemd. Na deze ronde in 2021 zijn nog verdere overleggen gevoerd met twee omwonenden, in verband met hun bezwaren.*

Wij hebben zekerheidshalve ook nog de initiatiefnemer om reactie gevraagd op dit punt. Hij geeft aan: "Er wordt gesteld dat er sprake is van een gebrekkige inspraakprocedure. De richtlijnen die de gemeente daarvoor hanteert zijn aangehouden. In dit geval is nog meer gedaan dan noodzakelijk is. Omwonenden zijn schriftelijk op de hoogte gebracht van alle latere belangrijke aanpassingen en



wijzigingen. Deze zijn persoonlijk bij de omwonenden in de brievenbus gedaan. Er zijn meerdere mogelijkheden geboden waarop omwonenden konden reageren.”

Gelet op bovenstaande, delen wij niet de mening dat de gevoerde omgevingsdialoog gebrekkig was of ten onrechte de inspraakprocedure is overgeslagen.

Wat betreft het bezwaar dat de dialoog eenzijdig en willekeurig zou zijn gevoerd, het volgende. Op basis van de informatie uit de rapportage omgevingsdialoog, is dit bezwaar naar de mening van de gemeente ongegrond. De adressen die uitgenodigd zijn voor de omgevingsdialoog, zijn zorgvuldig en op een logische wijze bepaald. Ook kende de dialoog een logische opbouw, bestaande uit twee rondes en een nader overleg met een aantal omwonenden. Hierin was juist ruimte voor inbreng vanuit de omgeving; dit heeft ook daadwerkelijk geleid tot planaanpassing. Ook op dit punt hebben we reactie gevraagd van de initiatiefnemer.

“Wij kunnen deze reactie niet plaatsen. Bij een éézijdige omgevingsdialoog is sprake als de ontwikkelaar / initiatiefnemer alleen maar informatie verstrekt zonder dat de ontvangers daarop een reactie kunnen geven. Dat is zeker niet het geval. Er zijn door de ontwikkelaar meerdere mogelijkheden en momenten geboden aan omwonenden om te reageren. Vanaf het eerste moment zijn de adressen van de omwonenden in samenspraak met de gemeente bepaald. De wijkmanager heeft aangegeven nog enkele adressen meer te informeren ook al zijn deze wat verder af van het plan, aan de andere kant van de Rodenborchweg gelegen. De wijkmanager en de Wijkraad zijn geïnformeerd over het plan en hebben een schriftelijke reactie gegeven.”

Gelet op bovenstaande, delen wij niet de mening dat de gevoerde omgevingsdialoog eenzijdig en willekeurig zou zijn gevoerd.

Tot slot, reclamanten sub 2 stellen dat zij nergens akkoord mee zijn gegaan, zoals wordt aangegeven in de rapportage omgevingsdialoog (op p.9). Bij navraag bij de initiatiefnemer, wordt beantwoord dat de reclamanten wel (schriftelijk) goedkeuring hebben gegeven op de overeengekomen oplossing ten aanzien van privacy.

Privacy

Reclamanten sub 2 geven ten aanzien van het privacy-aspect aan, dat nieuwe bewoners vanaf de eerste verdieping van het kantoorpand en de geplande balkons, niet alleen recht in de tuin, maar zelfs in de woonkamer, keuken en slaapkamer kijken. Zonder deugdelijke maatregelen wordt het laatste beetje privacy wat zij nu nog hebben, afgenomen, aldus reclamanten. De door initiatiefnemer voorgestelde maatregelen achten reclamanten sub 2 onvoldoende.

We vinden het vervelend om te horen dat reclamanten niet tevreden zijn met de in het plan opgenomen maatregelen ter waarborging van de privacy. Dat dit door omwonenden als onvoldoende wordt beoordeeld, is niet eerder door omwonenden naar voren gebracht. Initiatiefnemer geeft namelijk, bij navraag, hierover aan:

“We hebben hun belangen zeer serieus genomen. Daarom hebben wij kort na de eerste informatieavond een aparte afspraak gemaakt om samen met hen de privacy te bekijken. Dat is overdag gedaan door nog een keer gezamenlijk vanaf de eerste verdieping van het kantoorpand naar hun woning en perceel te kijken. Er kon inderdaad vanaf de verdieping vanuit een enkel raam in de tuin en in hun woning worden gekeken. (Een situatie waarvan ook sprake was toen het kantoor nog in gebruik was). Om juist te voorkomen dat deze omwonenden “de hele dag met de gordijnen dicht moeten zitten” is gekozen voor een permanente bouwkundige privacyvoorziening aan het pand. Daarvan hebben wij een voorbeeld aan hen getoond. Deze omwonenden hebben hun schriftelijke goedkeuring daarop gegeven.”



In het ontwerpbestemmingsplan waren, onder meer gelet op de privacy van reclamanten sub 2, twee maatregelen opgenomen in het plan, die ook voorwaardelijk in de planregels waren geborgd, namelijk in artikel 4.2.2, lid j en lid k. Deze regels (waarvan lid k in het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast, zie hieronder) zijn voor de duidelijkheid hieronder opgenomen, waarbij appartement 8 de woning betreft die het dichtst bij de woning van reclamanten ligt.

- j. *De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van gestapelde woningen kan alleen worden verleend, indien de hierna volgende maatregelen zijn opgenomen in deze vergunning:*
- 1. een voorziening dient te worden gerealiseerd die zicht wegneemt op omliggende percelen en onderdeel vormt van de puin op de verdieping van de dichtbijgelegen westgevel van appartement 8 in bijlage 3;*
- k. *De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van gestapelde woningen kan alleen worden verleend, indien in deze vergunning als voorwaarden is opgenomen dat uiterlijk binnen 6 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning:*
- leibomen met een minimale stamhoogte van 1,8 meter zijn gerealiseerd zoals aangegeven op het inrichtingsplan in bijlage 1;*

Met deze maatregelen wordt bewerkstelligd dat de privacy van reclamanten sub 2 voldoende gewaarborgd is, aangezien deze maatregelen ervoor zorgen dat niet of slechts beperkt in de tuin en de woning van reclamanten kan worden gekeken.

Naar aanleiding van de zienswijzen is er in het vast te stellen bestemmingsplan voor gekozen de mitigerende maatregel van leibomen te wijzigen en te vervangen door een alternatieve, gelijkwaardige maatregel, namelijk het plaatsen van een kokosscherm. Uit de door ons uitgevoerde studies blijkt dat een dergelijk scherm van 2,5 of 3 meter hoogte effectief is in het zoveel mogelijk wegnemen van inkijk in de omliggende woningen en tuinen. Daarbij zal er slechts een beperkte invloed zijn op het mogelijke uitzicht vanaf de omliggende woningen en tuinen en geen of geen noemenswaardige invloed op schaduw hinder. In het bestemmingsplan is uiteindelijk een scherm met een maximale hoogte van 2,5 meter opgenomen. We verwijzen naar de beantwoording onder reclamant sub 4, kopjes Onderzoek naar kokosscherm in plaats van leibomen' en de beantwoording onder de twee daarop volgende kopjes voor een gedetailleerde beschrijving.

Overlast bouwwerkzaamheden

De geplande bouwactiviteiten veroorzaken volgens reclamanten langdurig stank van uitlaatgassen van toeleverend zwaar vrachtverkeer en bouwaggregaten, (fijn)stof en herrie van draaiende motoren, zware machines, gereedschap en werklui.

We begrijpen de zorg van reclamanten. Echter, bouwwerkzaamheden gaan per definitie gepaard met een bepaalde mate van hinder. Van belang is dat er geen sprake mag zijn van onrechtmatige bouwhinder. Hiervoor zijn dan ook (landelijke) regels eisen opgesteld waar de bouwer aan moet voldoen. Hiermee is dit voldoende geborgd.

Geluid, verkeer - en geuroverlast

Zoveel nieuwe woningen brengt volgens reclamanten daarnaast veel extra verkeersbewegingen met bijbehorende geluids- en stankoverlast met zich mee: auto's van bewoners en bezoekers, bestelbusjes van pakketdiensten en ook van scooters. Dat wordt ook verergerd door de geplande hoofdingang en balkons aan de achterzijde van het huidige kantoorpand. Ook vrezen reclamanten geluidsoverlast van de buitenunits van de geplande warmtepompen.

Voor wat betreft de verwachte verkeerseffecten van het plan, is in het bestemmingsplan, in paragraaf 3.3 van de plantoelichting, aangetoond dat de verkeersgeneratie van een nieuwe functie ten opzichte



van de vigerende functie vergelijkbaar is en daarmee als gelijkwaardig en acceptabel wordt beschouwd. Er wordt in deze paragraaf dan ook geconcludeerd: "De toekomstige verkeersgeneratie kan kortom naar verwachting zonder problemen op het omliggende wegennet worden afgewikkeld".

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (bijlage 2 bij de plantoelichting van het bestemmingsplan), blijkt dat in de nieuwe situatie sprake is van een aanvaardbare situatie. Naar aanleiding van de zienswijzen is een nadere akoestische beschouwing uitgevoerd van de parkeerbewegingen van de bewoners van dit plan in de nieuwe situatie (eveneens opgenomen in bijlage 2 bij de plantoelichting van het bestemmingsplan). Hieruit blijkt dat er, in ieder geval bij toepassing van een geluidsscherm van 2,5 of 3 meter hoogte, sprake is van een akoestisch aanvaardbare situatie. Op basis van dit onderzoek, is, in samenhang met de andere belangen zoals privacy, uitzicht en schaduwinder, gekozen voor het realiseren van een kokosscherm van 2,5 meter hoogte. We verwijzen naar de beantwoording onder reclamant sub 4, kopjes Onderzoek naar kokosscherm in plaats van leibomen' en de beantwoording onder de twee daaropvolgende kopjes voor een gedetailleerde beschrijving.

In paragraaf 5.9 van de plantoelichting is verder gemotiveerd dat in de nieuwe situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende is verzekerd. Daarnaast valt stemgeluid van bewoners onder het normale gebruik van dit type functie, te weten woongebruik. Gelet op bovenstaande overwegingen is in de plansituatie een sprake van aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Naar aanleiding van de vrees voor geluidsoverlast van de buitenunits van de geplande warmtepompen is een nadere akoestische beschouwing uitgevoerd door de initiatiefnemer. Deze notitie is bij het bestemmingsplan gevoegd (bijlage 2 bij de plantoelichting van het bestemmingsplan). Hieruit blijkt dat na plaatsing van de buitenunits, 'er sprake is van een akoestisch inpasbare situatie'. Tevens is de geluidsbelasting van een warmtepomp rechtstreeks geregeld in het Bouwbesluit (artikel 3.8, lid 2), waarmee via de omgevingsvergunning wordt getoetst op een maximale geluidsbelasting van 40 dB van de warmtepompen op omliggende percelen. Daarmee is het ingebrachte bezwaar op dit aspect ongegrond.

Water

Daarnaast wijzen reclamanten sub 2 op Eerste Pinksterdag van 2022, toen de straat na een regenbui helemaal blank stond en het water tot aan de gevel kwam omdat de riolering de hoeveelheid water niet aankon. Niet alleen de Terpeborch maar ook andere wegen waren ondergelopen. Als er dan nog eens 11 woningen bijkomen, voorzien reclamanten dat het water dan zelfs hun woning binnendringt. De waterberging in de wijk dient naar de mening van reclamanten ook eerst op orde te worden gemaakt voordat er 11 nieuwe woningen op de riolering kunnen worden aangesloten.

In paragraaf 5.11 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het aspect water. Hieruit blijkt dat in de nieuwe situatie wordt voldaan aan het geldende beleid en normen. Dit houdt in dat dit plan op eigen terrein in voldoende waterberging voorziet ('het houdt zijn eigen broek op'), waardoor geen overlast voor omliggende percelen zal ontstaan ten gevolge van dit plan. De daken van de bergingen, het dak van het bestaande kantoorgebouw en het dak van de uitbreiding worden voorzien van een groen dak. Dit groene dak zorgt voor een vertraagde afvoer van hemelwater. Ook met een noodsituatie als beschreven door reclamanten is in het plan al rekening gehouden. In het ontwerp is een noodvoorziening opgenomen voor extreme wateroverlast. De voorziening lost op de groenstrook langs de Rodenborchweg, waar ook de mogelijkheid tot het realiseren van een wadi is.

Er is geen sprake van de bouw van 11 nieuwe woningen, want het bestaande kantoorgebouw wordt getransformeerd naar 9 woningen en er worden 2 nieuwe woningen toegevoegd. De riolering was uiteraard al gedimensioneerd op de capaciteit van dit kantoorgebouw.

Eventuele overlast in de huidige situatie is niet toe te wijzen / te relateren aan dit plan. Daarmee is de vrees van reclamanten zoals beschreven, ongegrond.

Verzoek

Reclamanten hopen dat dit ontwerpbestemmingsplan zo snel mogelijk ingetrokken dan wel gewijzigd wordt, waarbij er ook rekening wordt gehouden met hun belangen.

Met uitzondering van de inpassing van een kokosscherm en de voorwaardelijke verplichting daartoe, blijkt uit de beantwoording geen reden om het bestemmingsplan aan te passen of in te trekken.

2. Reclamant sub 4

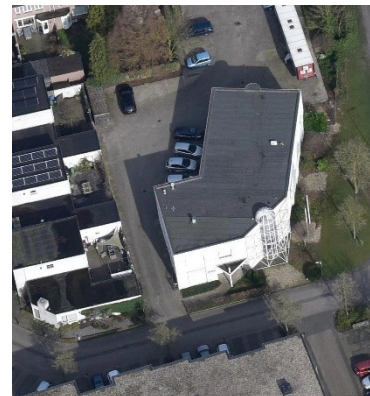
Reclamanten geven aan dat zij zich om verschillende redenen niet kunnen verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Op dit moment is er voor hen geen overlast van de kantoorbestemming. In de pro forma zienswijze was opgenomen dat reclamanten zich niet met het ontwerpbestemmingsplan kunnen verenigen vanwege onder meer de vrees voor overlast, zoals parkeer- en geluidsoverlast alsook aantasting van de woon- en leefklimaat en privacy. Dit is in de aanvulling op de zienswijze verder gespecificeerd.

Woon- en leefklimaat

Reclamanten vrezen voor aantasting van hun woon- en leefklimaat door deze ontwikkeling en stellen dat het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit komt allereerst doordat in de beoogde situatie parkeerplaatsen direct tegen het perceel van reclamanten kunnen worden gerealiseerd. Reclamanten vrezen dat dit leidt tot: inschijnen van koplampen, geluidsoverlast door stemgeluid, trillingen, dichtslaande deuren en parkerende auto's. Op dit moment is er geen overlast, omdat parkeerplaatsen niet tegen de perceelsgrens van reclamanten liggen maar tegen het kantoorgebouw aan zijn gesitueerd.

In het inrichtingsplan is wel een groenstrook gesitueerd tussen het perceel en de parkeerplaatsen, maar dit plan is op dit punt niet bindend. Reclamanten vragen dan ook om een groene afscherming tussen de parkeerplaatsen en het perceel van reclamanten met daarbij een geluidswerende functie (bijvoorbeeld een kokosscherm) om het woon- en leefklimaat te borgen; zeker omdat de slaapkamer direct aan de perceelsgrens ligt. Hier is wel eens over gesproken met de ontwikkelaar, maar het is niet in de plannen opgenomen. Indien deze oplossing niet wordt overgenomen dienen de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het appartementengebouw te worden gerealiseerd.

Vooropgesteld is de nieuwe situatie wat betreft verharding en parkeren ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het parkeergebruik tot aan de perceelsgrens is op basis van het huidige bestemmingsplan al toegestaan, waarin een bestemming Kantoor geldt. Bestemmingsplan-technisch gezien kon het gehele binnenterrein gebruikt worden voor parkeren en het rijden van auto's, ook tot aan de perceelsgrens. Deze verharding is over de gehele lengte van de percelen gesitueerd en loopt door naar de uitrit die gelegen is aan zuidkant van de Terpeborch. De locatie van deze inrit wordt in de toekomst ook gebruikt voor het nieuwe initiatief. De reeds aanwezige verharding is aangelegd om meervoudig te gebruiken: om het perceel te ontsluiten, te parkeren, manoeuvreerruimte te hebben om te keren, leveringen, opslagmogelijkheden en (buiten)ruimte te bieden aan andere zaken ten gunste van het pand. De verharding valt immers binnen de bestemming 'Kantoor' en daar zijn 'aan de hoofdfunctie ongeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen' mogelijk. De huidige bestemming biedt daarmee zelfs meer mogelijkheden, waarbij er (meer) hinder kan ontstaan, dan de nieuwe beoogde bestemming Verkeer.





Het is verder onjuist dat in het verleden, toen het kantoor nog in gebruik was, het parkeren uitsluitend gebeurde tegen het huidige kantoorgebouw aan. In die situatie waren er ook parkeerplaatsen dicht bij het perceel van reclamanten. Weliswaar was dit haaks op het perceel van reclamanten (en niet parallel zoals nu beoogd), maar gebeurde dit ook minimaal 2,5 meter van de perceelsgrens.

Vanuit praktisch oogpunt zien we dan ook weinig verschil qua gebruik: in beide gevallen (kantoor of woningbouw) rijdt en parkeert er op dit gedeelte (gemotoriseerd) verkeer. Het fenomeen van trillingen, motorgeluiden, dichtslaan van deuren/mechaniek, schijnsel van koplampen en dergelijke zaken zijn op dit gedeelte reeds aanwezig of mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Niettemin zullen we op deze argumenten ingaan.

De vrees voor koplampenhinder is ongegrond. De lichten van koplampen van (parkerende of weggrijdende) auto's komen in deze situatie niet hoger dan 2 of 3 meter. Tot die hoogte wordt het licht afgeschermd door de eigen erfafscheiding van reclamanten dan wel door het nieuw te plaatsen kokosscherm die in dit plan wordt voorzien.

Door dit plan zal geen sprake zijn van trillingshinder voor reclamanten. In de nieuwe situatie wordt het gebouw een woongebouw, waarbij geen sprake zal zijn van (noemenswaardige) trillingveroorzakende activiteiten. Dit omvat ook de transportbewegingen die in de huidige situatie ook al zijn toegestaan en die geen voelbare trillingen in de omgeving veroorzaken. Het stemgeluid en het geluid van dichtslaan (auto)deuren valt dat onder het normale woongebruik van omwonenden, zoals gebruikelijk is in binnenstedelijke situaties.

Ook de effecten van parkerende auto's op het woonklimaat (geluid, trillingen, luchtkwaliteit en geur) worden als algemeen aanvaardbaar beschouwd en passend bij normale leefomstandigheden. Desalniettemin is naar de geluidsbelasting van auto's aanvullend onderzoek gedaan. Dit beschrijven we hieronder.

Leibomen

Reclamanten hebben moeite met de plaatsing van leibomen die dicht bij hun perceel zouden worden geplaatst met het oog op de privacy. Deze bomen zullen volgens hen zonlicht wegnemen. De bezonning wordt nu al beperkt door het aanwezige appartementengebouw. Hierdoor ontstaat onevenredige schaduwhinder. Het enkel plaatsen van de leibomen leidt niet per definitie tot verbetering van privacy en is niet verder onderbouwd. Er dienen ook andere maatregelen te worden genomen, zoals ondoorzichtig glas. Dit gebeurt nu slechts minimaal, maar hier is extra inzet op nodig omdat in de nieuwe situatie er ook inkijk is in de avond en nacht.

We verwijzen naar de onderstaande beantwoording onder het kopje 'Onderzoek naar kokosscherm in plaats van leibomen'.

Onderzoek naar kokosscherm in plaats van leibomen

Naast vrees voor geluidsoverlast van parkerende auto's, zijn in de diverse zienswijzen ook andere bezwaren ingediend waar een kokosscherm invloed op kan hebben. Er zijn bezwaren ingebracht in verband met vrees voor aantasting privacy (inkijk), vrees voor schaduwhinder en vrees voor wegnemen van daglicht. Vanwege deze bezwaren is de optie van een kokosscherm op deze verschillende aspecten onderzocht in plaats van de eerder voorgestelde maatregel van leibomen. Door de optie van een kokosscherm integraal te onderzoeken hebben we op een zorgvuldige manier en via een integrale belangenafweging hierin een keuze kunnen maken.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevreesde geluidsoverlast van de auto's op het parkeerterrein, ondanks dat er geen vergroting van de parkeermogelijkheden plaatsvindt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het (aanvullend) akoestisch onderzoek is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 2 bij de toelichting).

Ook zijn studies uitgevoerd naar de gevolgen van zo'n kokosscherm op het gebied van inkijk, schaduwhinder en uitzicht. De studies zijn ook opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 14 bij de toelichting). De resultaten van deze studies zullen we hieronder beschrijven.

Uit het akoestisch onderzoek naar de autobewegingen op het parkeerterrein van het nieuwe plan blijkt dat een zogenaamd kokosscherm van 2, 2,5 of 3 meter hoogte, direct achter de parkeerplaatsen, een effectief middel kan zijn in het omlaag brengen van de (verwachte) geluidsbelasting (piekgeluid) van de auto's op de omliggende woningen. Het grootste effect is er bij een 3 meter hoog scherm.

Uit de uitgevoerde studies naar de gevolgen van een scherm op het gebied van inkijk, schaduwhinder en uitzicht blijkt het volgende. De opties van een 2,5 meter en 3 meter hoog kokosscherm zijn onderzocht in de visualisaties; de optie van 2 meter hoogte niet, omdat dit geen effect heeft op inkijk of schaduwhinder. Een scherm van 2,5 of 3 meter hoogte is effectief in het zoveel mogelijk wegnemen van inkijk in de omliggende woningen en tuinen. Het grootste effect is er opnieuw bij een scherm van 3 meter hoogte. In beide opties (2,5 of 3 meter hoogte) zal er slechts een beperkte invloed zijn op het mogelijke uitzicht vanaf de omliggende woningen en tuinen en geen of geen noemenswaardige invloed op schaduwhinder.

Overleg met omwonenden naar aanleiding van onderzoek naar kokosscherm

De resultaten zijn voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan actief gedeeld met de direct omwonenden. De initiatiefnemer heeft daartoe een brief bij de omwonenden bezorgd, met de resultaten van het onderzoek naar het kokosscherm in een bijlage. In de brief zijn de resultaten samengevat en is een voorstel gedaan voor een kokosscherm met een maximale hoogte van 2,5 meter. Omwonenden kregen daarbij de mogelijkheid om binnen circa twee weken een reactie te geven op dit voorstel. Hierbij is gevraagd of omwonenden konden instemmen met de voorkeursvariant van een kokosscherm van 2,5 meter hoogte of dat men bijvoorbeeld toch de opties van een scherm van 2 meter of 3 meter hoogte wenselijker vindt.

Er zijn twee reacties op dit voorstel ontvangen. Een omwonende heeft aangegeven geen probleem te hebben met het voorstel. De tweede reactie is ontvangen van omwonenden van één adres. Zij zijn het oneens met de voorgestelde maatregel van een kokosscherm, omdat dit volgens hen geen afdoende mitigerende maatregel is. Volgens deze omwonenden wordt met de maatregel de geluidsnorm nog steeds tot met 3 dB overschreden, ontstaat schaduwhinder en wordt zicht weggenomen. Zij verzoeken dan ook de geplande parkeerplaatsen in het plan niet tegen de perceelsgrens aan te realiseren, maar elders in het plan.

In het aanvullend onderzoek is gemotiveerd waarom in de nieuwe plansituatie (met een scherm) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. We verwijzen dan ook primair naar die motivering. We merken daarbij op dat de 3 dB overschrijding geen betrekking heeft op een wettelijk geldende geluidsnorm omdat geluidsgrenswaarden conform de Wet geluidhinder niet van toepassing zijn. Wel is er een richtwaarde opgenomen in de VNG-publicatie, maar daar kan na een zorgvuldige belangenafweging en in het kader van goede ruimtelijke ordening van afgeweken worden. De beoordeling van de geluidsbelasting heeft conform deze publicatie plaatsgevonden. De maximale geluidsbelasting voldoet aan de richtwaarde in de dag- en avondperiode en wordt in de nachtperiode slechts enkele malen overschreden aangezien er maar een gering aantal parkeerbewegingen plaatsvinden. In het akoestisch onderzoek naar de autobewegingen op het parkeerterrein is de afweging en motivatie hieromtrent opgenomen.

Daarnaast blijkt uit de studies naar de invloed op mogelijke schaduwhinder en op het zicht vanuit de woning, dat dit aanvaardbaar is, zoals hiervoor beschreven.



Keuze voor kokosscherm

Gelet op de resultaten van het (aanvullend) akoestisch onderzoek, de stedenbouwkundige inpassing en gelet op de studies naar het voorkomen van inkijk en zicht vanaf de woning/tuin en van schaduwshinder (zoals hiervoor beschreven), is in het bestemmingsplan gekozen voor een scherm met een hoogte van 2,5 meter hoogte op circa 0,80 meter vanaf de erfgrans en direct achter de voorgestelde parkeerplaatsen. Deze hoogte heeft stedenbouwkundig de voorkeur, reduceert het geluid van parkerende auto's meer dan voldoende, beperkt de inkijk voldoende en heeft geen noemenswaardige schaduwwerking. Daarmee wordt verder tegemoetgekomen aan de door reclamanten gevreesde effecten op het gebied van privacy en geluidsoverlast. In vergelijking met een scherm van 3 meter hoog is de invloed van een scherm van 2,5 meter op het zicht vanuit de woningen van reclamanten beperkt.

Dit kokosscherm dient daarmee als alternatief voor de eerder geplande leibomen en verbetert dus ook de akoestische situatie. Met het scherm wordt het woon- en leefklimaat van reclamanten verder gewaarborgd. Het scherm is met bijbehorende karakteristieken is in de planregels als voorwaardelijke verplichting opgenomen en aan de verbeelding gekoppeld. We hebben de nieuwe planregel hieronder opgenomen (art. 4.2.2, lid k). Met de optie van het kokosscherm wordt tegemoetgekomen aan de zorgen van reclamanten.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van gestapelde woningen kan alleen worden verleend, indien:

1. daarbij vaststaat dat een ononderbroken scherm met een minimale lengte van 35 meter, een minimale hoogte van 2,5 meter en een massa van minimaal 10 kg/m², ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

VNG-afstanden

Daarnaast wijzen reclamanten erop dat de parkeerplaatsen tezamen een parkeerterrein vormen en vallen onder de richtafstanden van de VNG. De richtafstand bedraagt in dit geval 30 meter bedraagt. Daaraan wordt niet voldaan, aangezien de afstand circa 5 meter bedraagt tussen de parkeerplaatsen en de woning van reclamanten. Dit had reden moeten zijn geweest om deze situering niet toe te staan in het ontwerpbestemmingsplan, maar dit lijkt geen rol te hebben gespeeld.

Het klopt dat parkeerplaatsen binnen een VNG-richtafstand van 30 meter vallen. Echter, deze afstand geldt voor parkeerplaatsen van Opslaggebouwen (Dienstverlening vervoer), code 6321. Die categorie is hier niet van toepassing en daarmee ook de bijbehorende richtafstand niet. Bovendien is in het huidige bestemmingsplan al parkeren toegestaan op deze locatie, zoals beschreven onder het kopje Woon- en leefklimaat.

De VNG-richtlijn is een algemeen gerespecteerd hulpmiddel om een eerste afweging te kunnen maken of functies/activiteiten passen in haar omgeving. Bij het niet voldoen aan de richtafstand dient maatwerk c.q. een nadere motivering geleverd te worden om eventueel optredende milieuhinder inzichtelijk te maken en af te wegen, in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Hoewel bovengenoemde richtafstand niet van toepassing is op deze situatie, is daarom toch een nadere akoestische beschouwing uitgevoerd naar de mogelijke geluidshinder van de parkeerplaatsen, zoals hiervoor beschreven. Daaruit blijkt een akoestisch aanvaardbare situatie.

Verlichting

Reclamanten hebben bezwaar tegen de benodigde verlichting van de parkeerplaatsen. Dit kan voor lichtoverlast zorgen. Hiermee is volgens reclamanten geen rekening gehouden, omdat uitgegaan is van gangbare verlichting.

Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat dit plan voor lichtoverlast zal zorgen; dit zijn immers situaties die in elke woonwijk voorkomen. Naar aanleiding van deze zienswijze is door de initiatiefnemer een verlichtingsplan opgesteld. Het verlichtingsplan is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De bestaande verlichting wordt verwijderd en de nieuwe verlichting heeft lichtsturende LED-lampen. De lampen zullen zoveel mogelijk naar binnen schijnen. Het is dan ook niet aannemelijk dat sprake zal zijn van enige vorm van lichthinder.

Entree

Daarnaast kunnen reclamanten zich niet verenigen met het verplaatsen van de entree van het gebouw naar de binnenzijde. Dit heeft invloed op hun woon- en leefklimaat (o.a. dichtslaande deuren). Dit zou stedenbouwkundig wenselijk zijn, maar de huidige entree is aan de voorzijde. Dit was destijds dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar. In de nieuwe situatie zou dit niet mogelijk zijn omdat dit ten koste gaat van een woning, zo zou de initiatiefnemer hebben aangegeven. Maar in het ontwerpbestemmingsplan staat volgens reclamanten een andere reden vermeld.

Het terrein wordt ingericht als binnenhof en vormt, mede door de balkons/buitenruimtes en oriëntatie van de twee grondgebonden woningen geen achterkant meer. Er ontstaat hierdoor meer oriëntatie naar het binnengebied. Hierop zal de sociale controle ook vergroot worden. De hoofdingang positioneren aan deze zijde is dan ook een logische invulling. Hierdoor wordt een tweedelijns bebouwingsopzet vermeden voor de grondgebonden woningen. De oriëntatie van een hoofdentree naar de Rodenborchweg is hierdoor minder gewenst. Deze weg kent ook minder verblijfskwaliteit en is niet toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Daarnaast zal een eventuele nooduitgang die uitkomt op het binnenhof veelvuldig gebruikt worden en zou een hoofdentree zo zijn duidelijke oriëntatie verliezen. Met een hoofdentree aan het binnengebied hebben zowel gebruikers als bezoekers juist een logische toegang tot de woningen. Aan de kant van de Rodenborchweg wordt een gesloten wand vermeden door ook aan die zijde buitenruimtes te hebben. Hierdoor ontstaat alzijdigheid met voldoende oriëntatie. Kortom, door wijziging van bebouwing en gebruiksfuncties in het plangebied is het stedenbouwkundig wenselijk en aanvaardbaar om de entree aan de binnenzijde te leggen.

Warmtepompen

Daarnaast is volgens reclamant geen rekening gehouden met de locaties van warmtepompen bij de nieuwe woningen. De mogelijke geluidsemissie dient te worden onderzocht.

Naar aanleiding van de vrees voor geluidsoverlast van de buitenunits van de geplande warmtepompen is een nadere akoestische beschouwing uitgevoerd door de initiatiefnemer. Deze notitie is bij deze zienswijzennota gevoegd. Dit (aanvullend) akoestisch onderzoek is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 2 bij de toelichting). Hieruit blijkt dat na plaatsing van de buitenunits er sprake is van een akoestisch inpasbare situatie. Tevens is de geluidsbelasting van een warmtepomp rechtstreeks geregeld in het Bouwbesluit (artikel 3.8, lid 2), waarmee via de omgevingsvergunning wordt getoetst op een maximale geluidsbelasting van 40 dB van de warmtepompen op de grens van omliggende percelen.

Slagboom

Tot slot dient de plaatsing van een slagboom voor het parkeerterrein volgens reclamanten te worden geborgd in het bestemmingsplan, in het kader van de rechtszekerheid. De slagboom kan overlast veroorzaken (optrekkende auto's, draaiende motoren etc.).

Het plaatsen van een slagboom of enig andere afsluiting is ruimtelijk en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Het uitgangspunt is dat het binnengebied functioneert als een hofje. Hieraan zijn parkeerplaatsen gesitueerd maar ook de entrees tot appartementen en de woningen. Het plaatsen van een slagboom kan resulteren in een besloten terrein, waardoor de bebouwing kan gaan fungeren als een tweedelijns bebouwing. Ook vanwege de bereikbaarheid voor bezorgdiensten en voor de

vindbaarheid van de woningen is het afsluiten van het terrein niet gewenst. Er kan hierdoor meer overlast ontstaan van tijdelijk (foutief) geparkeerde voertuigen aan de Terpeborch. Er zal in de nieuwe situatie dan ook geen slagboom worden geplaatst en het binnenterrein krijgt hiermee dan ook een (visueel) openbaar karakter.

Verkeersgeneratie

Reclamanten stellen dat de verkeersgeneratie niet volledig juist is berekend. Er wordt uitgegaan van de gemiddelde bandbreedte van de CROW-publicatie en niet van de maximale bandbreedte. Gelet op het feit dat de Nota Parkeernormering aangeeft dat autobezit hoger is buiten de ring dan binnen de ring, kunnen reclamanten deze keuze niet volgen. Ook de berekening zelf klopt volgens reclamanten niet. In de huidige situatie is sprake van $7,2 \times 6 = 43,2$ voertuigen per etmaal, maar in de berekening is hier procentueel iets op toegevoegd. Gelet hierop kan het plan niet worden vastgesteld.

De berekening van de verkeersgeneratie, zoals opgenomen in paragraaf 3.3 van de plantoelichting, is juist uitgevoerd. De verkeersgeneratie is geprognosticeerd aan de hand van kengetallen vanuit het CROW. Het CROW is een erkend kennisinstituut en de aanbevelingen c.q. onderzoeksgegevens worden landelijk gehanteerd en geaccepteerd. De Nota Parkeernormering is een beleidsdocument van de gemeente 's-Hertogenbosch dat eisen stelt aan parkeervoorzieningen en wordt niet gebruikt voor verkeersgeneratieprognoses.

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie wordt onder andere gekeken waar het initiatief zich bevindt, omdat, zoals ook is aangegeven in de zienswijze, de locatie invloed heeft op de verkeersgeneratie. Het plangebied behoort tot de zone 'rest bebouwde kom' en valt binnen 'matig stedelijk gebied'. Hieruit volgen de kengetallen, met een bepaalde bandbreedte en gemiddelden, die behoren tot die locatie-eigenschappen. Dit is een gebruikelijke methode om de verkeersgeneratie te berekenen.

Zoals vermeld in het bestemmingsplan is er rekening gehouden met 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk gebied' en is er niet gerekend met andere kengetallen van meer hoogstedelijke gebieden. Vaak resulteren die in een lagere verkeersgeneratie. Beide functies zijn met dezelfde berekeningswijze en uitgangspunten met elkaar vergeleken.

Daarbij wordt in de zienswijze aangegeven dat het vertrekpunt voor de theoretische berekening van de verkeersgeneratie het gebouw maximaal 600 m^2 mag bedragen omdat de berekening uitgaat van 100 m^2 per bvo, terwijl het gebouw een omvang heeft van 690 m^2 . Bij het afronden op een 100-tal neigt dit eerder naar 700 m^2 dan naar 600 m^2 en dat het aantal bvo's per se naar beneden moet worden afgerond behoort niet tot de berekeningsmethodiek en staat ook niet als zodanig als werkwijze vermeld in het CROW. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie van de huidige functie is de volgende formule aangehouden: $690 / 100 \times 7,2$. Dit geeft de meest nauwkeurige en betrouwbare benadering. Daarmee komt de berekening uit op 49,7 voertuigen per etmaal, zoals aangegeven in paragraaf 3.3. Er is dus geen sprake van het toevoegen van percentages en daarnaast ook geen sprake van een verkeerstoeiname. Het omliggende verkeersnetwerk / wegen is geschikt voor deze verkeersintensiteiten. Er is geen sprake van een knelpunt en/of belemmering in verkeer.

Parkeerberekening auto's

Volgens reclamanten is het onjuist dat in het ontwerpbestemmingsplan uitgegaan wordt van het overgangsrecht en dat aangesloten kan worden bij de Nota Parkeernormering 2016. Dat overgangsrecht heeft betrekking op omgevingsvergunningen en voorliggend stuk betreft een ontwerpbestemmingsplan.

In de planregels zijn in artikel 7, lid c en d en artikel 8, lid b voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van het parkeren opgenomen, waarbij is verwezen naar de Nota Parkeernormering 2021. Een aanvraag om omgevingsvergunning zal hieraan worden getoetst. Via het overgangsrecht van de Nota



Parkeernormering 2021, zal op deze toekomstige vergunningsaanvraag de normen en het beleid van de Nota Parkeernormering 2016 van toepassing worden verklaard. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan transparant uitgelegd en gemotiveerd in paragraaf 3.3 en wordt hieronder nog verder toegelicht. Het bestemmingsplan voldoet daarmee.

In de nota Parkeernormering 2021 staat vermeld: "De Nota Parkeernormering 2021 treedt in werking op de dag nadat deze is gepubliceerd. Deze beleidsregels worden in beginsel toegepast op alle aanvragen omgevingsvergunning die na inwerkingtreding worden ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft de bevoegdheid om bij aanvragen omgevingsvergunning die na deze datum worden ingediend in afwijking hierop de Nota Parkeernormering 2016 van toepassing te verklaren indien de initiatiefnemer redelijkerwijs uit mocht gaan van de toepassing van de Nota Parkeernormering 2016. Dit kan bijvoorbeeld gelden voor plannen waarvoor een informatieve aanvraag omgevingsvergunning is gedaan, ingekomen vóór de inwerkingtreding van de Nota Parkeernormering 2021, waarbij gemeente heeft bevestigd bereid te zijn om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan met een procedure, mits de uitwerking van het plan en de aanvraag omgevingsvergunning past binnen de door gemeente gestelde voorwaarden. Ook kan dit gelden voor (deel)plannen die onderdeel uitmaken van een gebiedsontwikkeling c.q. project waarvoor reeds een besluit (visie, ruimtelijk en functioneel kader, ruimtelijke onderbouwing, stedenbouwkundig plan of iets vergelijkbaars) is genomen door de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders vóór de inwerkingtreding van de Nota Parkeernormering 2021, zolang de (deel)plannen passen binnen het eerder genomen besluit."

Het plan is ontwikkeld voorafgaand aan de vaststelling van de Nota parkeernormering (oktober 2021), toen de normen van deze nieuwe nota nog niet bekend waren. Hiervoor wordt o.a. verwezen naar de haalbaarheidsbrief die op 1 oktober 2020 tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten is. In deze brief heeft de gemeente bevestigd bereid te zijn onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan. Een en ander komt voort uit o.a. een eerdere informatieve aanvraag van initiatiefnemer (3 juni 2019). Het plan zoals dat uiteindelijk eind 2019 is voorgelegd aan de gemeente, mede op basis van de reactie op deze informatieve aanvraag, heeft de basis gevormd voor het nu voorliggende plan. Dit valt daarmee onder bovengenoemd overgangsrecht.

Omdat de omgevingsvergunning ná het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ingediend, dient in de toelichting van het bestemmingsplan te worden vermeld welke parkeernormennota gehanteerd wordt. In dit geval is het de Nota parkeernormering 2016.

Verder volgt volgens reclamanten niet dat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de laadbehoefte van elektrische voertuigen en de toepassing van deelauto's. Ook dienen de parkeerplaatsen, vanwege het dubbelgebruik, openbaar toegankelijk te blijven, maar dit is niet geborgd in het ontwerpbestemmingsplan. Daarom kan dan ook niet uitgegaan worden van dubbelgebruik (maar dat wordt wel gedaan).

Zoals hierboven vermeld is de Nota Parkeernormering van 2016 op dit plan van toepassing, en niet de nota van 2021. Daarmee gelden er geen normen of beleid voor het toepassen van deelauto's of laadpalen.

Wat betreft de gevraagde openbaarheid van parkeerplaatsen, het volgende. Het betreft voor de duidelijkheid alleen dubbelgebruik van gebruikers en bezoekers van de woningen; het gaat dus niet om dubbelgebruik van bijvoorbeeld een nabijgelegen functie maar om dubbelgebruik tussen verschillende momenten in een week (Het maatgevende moment betreft 'werkdag avond'. Omdat er sprake is van dubbelgebruik, zijn de aanwezigheidspercentages van het bewoners-parkeren en het bezoekers-parkeren van toepassing in de berekening.). Dit is de gebruikelijke methode voor het berekenen van de parkeerberekening.

De totale parkeerbehoefte is berekend op 17 parkeerplaatsen, maar drie daarvan zijn aan de weg gesitueerd. Daarom kunnen volgens reclamanten anderen dan bewoners of bezoekers van de



woningen, ook gebruik maken van deze parkeerplaatsen, en kan niet gesteld worden dat sprake is van voldoende parkeerplaatsen.

Dat er drie parkeerplaatsen aan de wegzijde worden aangelegd, klopt. Deze strook is ook onderdeel van het eigen terrein. Samen met de parkeerplaatsen op het binnenterrein wordt daarmee in de benodigde capaciteit op eigen terrein voorzien zoals de parkeernormennota dat vereist. Dat er een risico is dat dit parkeervak kan worden gebruikt door anderen, doet daar niets aan af.

De door reclamant ingediende berekening is onjuist, want deze is gebaseerd op de normen van de Nota parkeernormering van 2021. Zoals gezegd is die nota niet van toepassing en derhalve kan ook niet aangesloten worden bij de voorbeeldberekening. Echter, ook met de Nota parkeernormering van 2016, zijn er 17 parkeerplaatsen nodig. De berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen in het bestemmingsplan is juist uitgevoerd. Op basis van de parkeernormennota 2016 is de parkeervraag als volgt:

Zone 5

1x app <40m² | 0,7 pp

8x app 40-80m² | 1,6 pp

2x won 80-150m² | 1,8 pp

Dit betekent in totaal 15,06 parkeerplaatsen, oftewel 16 parkeerplaatsen, uitgaande van dubbelgebruik bewoners en bezoek ervan. Echter, de bezoekers van de grondgebonden woningen zullen op het binnenterrein parkeren (2 x 0,3), waardoor dit leidt tot een behoefte aan 1 extra parkeerplaats en daarmee een parkeerbehoefte van in totaal 17 parkeerplaatsen.

In het plan worden in totaal 17 parkeerplaatsen opgenomen;

- 10 op het binnenterrein en 3 aan de voorzijde. De behoefte voor de appartementen is 12 parkeerplaatsen uitgaande van dubbelgebruik, de behoefte voor de bezoekers van de twee grondgebonden woningen is 1 parkeerplaats.*
- 4 op eigen van terrein van de grondgebonden woningen, terwijl de normatieve vraag 3 parkeerplaatsen is.*

Parkeerberekening fietsen

Reclamanten vinden dat naast de bergingen, ook aanvullende parkeerplaatsen voor fietsen gerealiseerd moeten worden. Hierin verschilt de parkeernota 2016 van die van 2021 en dit is niet onderkend door de gemeente. Het bestemmingsplan kan ook hierom niet worden vastgesteld, aldus reclamanten.

Zie het antwoord bij de parkeerberekening voor auto's. Deze lijn geldt ook voor fietsparkeren. Ofwel de parkeernormennota van 2016 is hier van toepassing. Het bestemmingsplan voldoet op dit punt.

Provinciale omgevingsverordening

Reclamanten geven aan dat de toetsing aan de provinciale verordening (Interim Omgevingsverordening, hierna IOV), onvoldoende heeft plaatsgevonden. In artikel 3.7 van de IOV wordt gesteld dat het bestemmingsplan dient in te gaan op de lagenbenadering. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dat echter niet gedaan en daarmee wordt volgens reclamanten niet voldaan aan artikel 3.7 van de IOV, waarbij verwezen wordt naar recente jurisprudentie.

De stelling van reclamanten dat er geen toetsing heeft plaatsgevonden aan artikel 3.7 van de IOV is ongegrond. De plantoelichting uit het ontwerpbestemmingsplan beschreef in paragraaf 4.2.3 wel beknopt de genoemde motiveringsplicht uit artikel 3.7 van de IOV en verwijst hier ter motivering bij naar twee andere hoofdstukken in het bestemmingsplan. De motivering kan wel worden uitgebreid.



Naar aanleiding van deze zienswijze, is de motivering in paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting voor de volledigheid verder aangevuld, waarmee een meer vollediger toetsing aan artikel 3.7 van de IOV is uitgevoerd.

Reclamanten wijzen verder op artikel 3.42 van de IOV en de daarin opgenomen voorwaarde van regionale afspraken. Zij stelt dat in de plantoelichting deze regionale afspraken worden benoemd, maar dat niet duidelijk is welke afspraken specifiek worden bedoeld. Ook wordt in de versie van 2021 enkel gesproken over transformatie van leegstand vastgoed, terwijl in dit plan ook sprake is van uitbreiding.

Basis voor de regionale afspraken was het Regionaal Perspectief op Wonen Meerjarenperspectief 2021-2024. De versie van 2021 waar reclamant naar verwijst, betreft een uitvoeringsagenda aanvullend op dat meerjarenperspectief. Daarin worden dus niet alle meerjarige afspraken herhaald. In de regionale afspraken wordt ruim baan gegeven aan alle woningbouwplannen binnen stedelijk gebied (inbreiding). Dit plan betreft inbreiding, dus valt hieronder.

Inmiddels is in de regio een Regionale Woondeal gesloten, tussen Rijk, Provincie, regiogemeenten en woningcorporaties, ondertekend op 9 maart 2023. Hierin wordt de grote vraag naar woningen geschetst. Er zijn ambitieuze afspraken gemaakt over het versneld realiseren van voldoende, met name betaalbare, woningen. Onderdeel daarvan is zorgen voor voldoende harde plannen (die de procedure doorlopen hebben), zodat de realisatie kan starten. De ontwikkeling aan Terpeborch 1 past hier bij. Het gaat om een inbreidingsplan met een groot aandeel betaalbare woningen (sociale huur en middenhuur). Daarmee past het in de regionale ambities.

De toelichting van het bestemmingsplan is met bovenstaande beschrijving aangevuld.

Verder volstaat volgens reclamanten evenmin de onderbouwing dat hier sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling niet, zoals is vereist in de IOV.

De stelling van reclamanten dat er onvoldoende toetsing heeft plaatsgevonden aan artikel 3.42 van de IOV, is ongegrond. De plantoelichting uit het ontwerpbestemmingsplan beschreef in paragraaf 4.2.3 wel op welke wijze sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in art. 3.42 van de IOV. Niettemin is naar aanleiding van deze zienswijze, de motivering in paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting uitgebreid om zo de beschrijving vollediger te maken.

Gemeentelijk beleid

Reclamanten refereren aan de gemeentelijke structuurvisie Stad Tussen Stroom en dat bij de ontwikkeling van appartementen de bouw geprioriteerd en gefaseerd moet worden uitgevoerd. Ten aanzien van de reguliere woningbouw kan, na mogelijke realisatie van project de Bunders, in overleg met de regio, eventuele resterende behoefte nog worden opgevangen. Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met deze zaken, aldus reclamanten.

De krapte op de woningmarkt is inmiddels in ander vaarwater gekomen dan voorzien toen in 2014 de structuurvisie werd geactualiseerd. In die zin biedt de Woonvisie 's-Hertogenbosch met betrekking tot de woonopgave een meer actueel kader. Echter geldt nog steeds dat we ontwikkelingen zoveel mogelijk afstemmen op de vraag, zoals genoemd in de structuurvisie. De vraag naar woningen is op dit moment groot. Zeker naar betaalbare woningen in het sociale – en middensegment. Ook geldt nog steeds, zoals op pagina 54 van de structuurvisie is beschreven, de behoefte aan het realiseren van appartementen. In Rosmalen kan het toevoegen van appartementen helpen om doorstroming op de woningmarkt mogelijk te maken. Met het realiseren van appartementen vergroot het aanbod voor starters of juist voor zogenaamde 'empty-nesters' die kleiner willen gaan wonen. Zie voor verdere onderbouwing hiervoor ook de reactie hieronder bij de passage over de woonvisie.



Wat betreft het deel uit de structuurvisie dat specifiek gaat over uitbreidingslocaties met grondgebonden woningen op ruimere kavels, het volgende. Hierover wordt aangegeven dat de behoefte aan dat soort woningen in eerste instantie door Groote Wielen wordt opgevuld, en daarna wellicht door de locatie 'De Bunders'. Als er verder uitbreidingslocaties nodig/gewenst zijn, volgt hierover overleg met de regio.

De ontwikkeling van Terpeborch betreft echter een heel ander type woningen (appartementen en een 2-kapper), in een meer stedelijk woonmilieu, op een inbreidingslocatie. Dit staat dus los van de passage die uit de structuurvisie wordt aangehaald.

Verder noemen reclamanten de vereiste woonverdelingspercentages voor nieuwbouwplannen in de gemeentelijke Woonvisie, en stelt dat dit plan daaraan niet voldoet. Dit wordt door de gemeente onderkend, en motiveert dit doordat maatwerk mogelijk is. Reclamanten stellen echter dat toepassing van dit maatwerk niet onderbouwd is. De verwijzing naar het Bestuursakkoord volstaat daarin niet. Er had een vergelijking moeten plaatsvinden als bij de ladder van duurzame verstedelijking.

De woningbouwprogrammering van een specifiek project hangt af van meerdere factoren. Zoals de stedelijke programmering die we ambiëren, de doelstelling om te werken aan leefbare en inclusieve buurten met een gemengd woningaanbod, en soms ook de haalbaarheid vanwege locatie-factoren (denk bijvoorbeeld aan eisen met betrekking tot geluid, groen, of de structuur van een te transformeren gebouw).

Met betrekking tot de stedelijke programmering: in de harde plancapaciteit (vastgestelde plannen) zien we dat we de ambitie rond het middensegment nog niet halen. Daarom zoeken we in projecten mogelijkheden om het aandeel middenhuur te vergroten, zodat het aanbod voor middeninkomens in onze gemeente op peil raakt. In dit project ligt mede daarom de nadruk op middenhuur.

Met betrekking tot de wijk/buurt: in de cijfers hieronder is een beeld van de wijk weergegeven (Rosmalen Noord), en de buurt (De Overlaet West) waarin het plangebied gelegen is.

Er is te zien dat de wijk en buurt uit een groot aandeel koopwoningen bestaat, het aandeel sociale- en overige huur is vrij laag. Ook blijkt dat het aandeel grondgebonden woningen zeer groot is, het aandeel appartementen is laag. Vanuit het streven van een gemengde woningvoorraad in elke wijk (zowel in woningtype als prijscategorie), voegt dit project dus een meer divers aanbod toe.

Het aandeel 1- en 2- persoonshuishoudens is 65%. Tegelijk zijn er 90% grondgebonden woningen. Veel van deze grondgebonden woningen zijn dus bewoond door 1- en 2-persoons huishoudens. Het toevoegen van appartementen kan een doorstroom binnen de wijk/buurt op gang brengen, waardoor grondgebonden woningen weer vrij komen voor starters/gezinnen.

Bron: Regionale woningmarktmonitor, wijk Rosmalen Noord en buurt De Overlaet West, d.d. 1-1-2023.

		Corporatiewoningen	Part. verhuurder	Eigenaar/bewoner	aantal woningen
wijk	Rosmalen Noord	17,8%	7,0%	75,3%	5510
buurt	De Overlaet west	13,3%	6,2%	80,5%	1038

		grondgebonden	appartementen
wijk	Rosmalen Noord	83,2%	16,8%
buurt	De Overlaet west	90,3%	9,7%

		1 bewoner	2 bewoners	meer dan 2 bewoners
wijk	Rosmalen Noord	26%	37%	34%
buurt	De Overlaet west	22%	43%	33%



Archeologische dubbelbestemming

Reclamanten constateren dat de volgens de plantoelichting beoogde archeologische dubbelbestemming op de verbeelding ontbreekt. Daarom kan het bestemmingsplan niet vastgesteld worden.

De constatering van reclamanten is juist. Door een technische fout, is de archeologische dubbelbestemming per abuis niet op de verbeelding opgenomen. Dit was uitdrukkelijk wel de bedoeling, zoals reclamanten ook geconstateerd hadden, blijkende uit paragraaf van de toelichting van het bestemmingsplan en artikel 5 'Waarde – Archeologie 3, zoals wel opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. De technische fout is in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd.

De zienswijze is op dit punt gegrond.

Water

Reclamanten stellen dat er regelmatig sprake is van wateroverlast op de aangrenzende Rodenborchweg en zijstraat van het plangebied, waarbij grote hoeveelheden water afstromen naar naastgelegen gronden, zoals die van Terpeborch 1. In het bestemmingsplan wordt hier geen rekening mee gehouden, aldus reclamanten.

In paragraaf 5.11 van de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op het aspect water. Hieruit blijkt dat in de nieuwe situatie wordt voldaan aan het geldende beleid en normen. Dit houdt in dat dit plan op eigen terrein in voldoende waterberging voorziet ('het houdt zijn eigen broek op'), waardoor geen overlast voor omliggende percelen zal ontstaan. Ook met een noodsituatie als beschreven door reclamanten is in het plan al rekening gehouden. In het ontwerp is een noodvoorziening opgenomen voor extreme wateroverlast. De voorziening lost op de groenstrook langs de Rodenborchweg. Daarmee is de vrees van reclamanten zoals beschreven, ongegrond.

Omgevingsdialoog

Reclamanten stellen dat de omgevingsdialoog die aan het bestemmingsplan is gevoegd, afwijkt van het verslag van de dialoog die zij heeft. Daarin zijn volgens reclamanten aspecten genoemd die niet door partijen zijn uitgesproken. Reclamanten verzoeken het verslag bij te voegen wat wel conform het overleg is geweest. Zij zouden bovendien geïnformeerd worden over het definitieve verslag, wat niet is gebeurd. Reclamanten merken tot slot op dat zij bezwaar hebben tegen het feit dat het verslag met hun namen met de gemeente is gedeeld, en dat het de suggestie wekt dat het een waarheidsgetrouw verslag is.

Initiatiefnemer geeft over het punt dat het verslag zou afwijken van het verslag die reclamanten hebben, het volgende aan:

"Het verslag dat in eerste aanleg gemaakt is na de bespreking is bedoeld om de afspraken met de initiatiefnemer en de specifieke omwonenden vast te leggen. Het verslag is niet geanonimiseerd. Dat verslag is niet bedoeld voor publicatie. Alle punten die besproken zijn in het overleg met deze omwonenden zijn wel verwerkt in het geanonimiseerde verslag van de omgevingsdialogen."

Initiatiefnemer geeft over het punt van het informeren over het definitieve verslag, het volgende aan:
"Reclamanten stellen dat 'cliënten vooraf geïnformeerd zouden worden over het definitieve verslag voordat het met u zou worden gedeeld'. De gemeente verzocht om informatie over de inhoud van het gesprek. Het verslag is in eerste instantie verzonden naar de omwonenden voor commentaar. Door het lang uitblijven van een reactie op het verslag door de omwonenden en het verzoek van de gemeente over de inhoud van het overleg met omwonenden, zijn wij genoodzaakt om het verslag al eerder te versturen."



Wij begrijpen hieruit dat de besproken punten volgens initiatiefnemer wel in het uiteindelijke verslag zijn opgenomen. Ook begrijpen we hieruit dat het verslag wel is toegezonden aan reclamanten, maar een reactie uitbleef, en daarom op een gegeven moment definitief is gemaakt.

Bovenstaande betekent niet dat reclamanten niks meer van het verslag of plan konden vinden.

Daarom is en blijft het indienen van een zienswijze tot de mogelijkheden behoren en daar hebben reclamanten dan ook gebruik van gemaakt.

Bestemming Verkeer - verblijfsgebied

Reclamanten stellen dat onduidelijk is wat onder 'verblijfsgebied en verblijf' wordt verstaan zoals opgenomen in artikel 3.1 van het bestemmingsplan. Er is ook geen definitiebepaling van opgenomen. Reclamanten hebben ook moeite met de bergingen die maximaal 2,3 meter hoog kunnen worden. Deze zijn hoger dan de bestaande erfafscheidingen en nemen meer schaduw weg. Ook wordt overlast verwacht van het gebruik van deze bergingen en afvalopslag, zo kort van hun perceel.

Een bouwhoogte van 2,3 meter voor erfbebouwing is lager dan gebruikelijk en daarmee is juist al ingespeeld op de door reclamanten geuite zorgen in de omgevingsdialoog. De gebruikelijke maat is 3 meter goothoogte en 5 meter bouwhoogte. Deze hoogte is dus lager dan gebruikelijk, en ook ruim lager dan het vergunningsvrij bouwen (3 meter hoogte).

Er is dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

De gevreesde overlast van het gebruik van bergingen en afvalopslag, is eveneens ongegrond. Zoals ook in de omgevingsdialoog is aangegeven, gaat het uitsluitend om een gemeenschappelijke papiercontainer. Het gebruik van bergingen en een papiercontainer valt onder het normale woongebruik van een aangrenzend perceel. In overleg met de Afvalstoffendienst, komen er ondergrondse vuilcontainers voor de woningen/appartementen op de hoek Terpeborch-Rodenborchweg, zoals in de huidige situatie ook al het geval is.

Tot slot wordt gewezen op artikel 3.2.3 van de planregels, waarin overige bouwwerken tot 4 meter hoog zijn toegestaan. Reclamanten willen geen hoge muur naast hun perceel en verzoeken de bepaling aan te passen naar de gebruikelijke afstand voor erfafscheidingen.

Dit is een standaard bepaling in de bestemmingsomschrijving. Naar aanleiding van de zienswijze, is deze planregel niettemin aangepast. De nieuwe planregel betekent dat uitsluitend nog overige bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen mogelijk zijn met een maximale hoogte van 2 meter, uitgezonderd het (kokos)scherf.

Bestemming Wonen

Reclamanten vinden dat door het plan veel meer zicht vanuit de nieuwe woningen op het perceel van reclamanten ontstaat. Zij wijzen op de mitigerende maatregelen in het kader van zichtbeperking en waarborging privacy die nu opgenomen zijn in het plan. Het valt hen op dat de maatregelen voor appartement 6 minder ver gaan dan voor appartement 8. Reclamanten verzoeken dat het zicht vanuit appartement 6 ook volledig wordt weggenomen, en dat daarbij ook appartement 5 wordt opgenomen, alsmede de zijgevel van de meest nabijgelegen twee-onder-een-kapwoning.

In het bestemmingsplan zijn, vanwege de inpassing in een bestaande situatie, diverse privacy-waarborgende maatregelen genomen. Deze zijn ook expliciet in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen. Zo wordt voldoende rekening gehouden met eventuele inbreuk van privacy van direct omwonenden. Daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. We gaan hieronder in op de specifieke aspecten die reclamanten noemen.

Vanuit appartement 6 (zie onderstaand figuur) is een balkon gelegen op circa 13 meter van de hoek van het perceel van reclamanten. Dit is in een stedelijke opzet zoals in Rosmalen een



veelvoorkomende situatie. Toch is er in het ontwerpbestemmingsplan al voor gekozen om voor dit balkon een zichtbeperkende maatregel op te leggen, in verband met de privacy van omwonenden (artikel 4.2.2, lid j, sub 2 van de planregels). Vanuit appartement 5 (zie onderstaand figuur), die op een afstand ligt van ca. 15 tot 16 meter van het perceel van reclamanten, zijn aan de zijde van reclamanten slaapkamers gelegen. Dit is een relatief ruime afstand en in een stedelijke opzet zoals in Rosmalen een veelvoorkomende situatie. De slaapkamers dienen ook niet of nauwelijks als verblijfsruimte. De buitenruimte is bij dit appartement gelegen aan de andere zijde van het gebouw. Daarmee zijn hier geen maatregelen in verband met privacy of zicht noodzakelijk.

Vanuit appartement 8 (zie onderstaand figuur), is het raam van de slaapkamer gelegen op ca. 14 meter van de hoek van het perceel van reclamanten (noordgevel van het appartement). Dit is in een stedelijke opzet zoals in Rosmalen een veelvoorkomende situatie. De slaapkamers dienen ook niet of nauwelijks als verblijfsruimte. De buitenruimte is bij dit appartement gelegen aan de andere zijde van het gebouw. Daarmee zijn hier geen maatregelen in verband met privacy of zicht noodzakelijk. Voor de westgevel van dit appartement 8, zijn wel privacy-waarborgende maatregelen verplicht gesteld (artikel 4.2.2, lid j, sub 1 van de planregels), in verband met een dichterbij gelegen woning aldaar.

De nieuwe grondgebonden woningen liggen op dermate afstand en schuin tegenover de woning, dat hier geen invloed op de privacy van reclamanten ontstaat, en derhalve bij die woningen geen maatregelen noodzakelijk zijn.





Om toch tegemoet te komen aan de zorgen van onder andere deze reclamanten, was al in de omgevingsdialoofase, naast de maatregel voor het balkon van appartement 6, een privacy-waarborgende maatregel opgenomen in de vorm van leibomen (artikel 4.2.2, sub k). Deze leibomen dienden met name om het zicht vanuit het appartementengebouw op omliggende woningen te voorkomen of te verminderen.

Reclamanten stellen echter dat zij leibomen geen wenselijke maatregel achten (zie eerder) en hebben vrees voor geluidsoverlast. Uit het nader uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat het voor het woon -en leefklimaat van reclamanten wenselijk is om een kokosscherm van 2, 2,5 of 3 meter hoog, aangrenzend aan het perceel te realiseren. Met dit scherm wordt tegelijkertijd zicht weggenomen vanuit het appartementengebouw. Er is daarom voor gekozen om een kokosscherm van 2,5 meter hoogte in het plan en het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen, waarmee zowel het woon -en leefklimaat, als ook de privacy van omwonenden (verder) wordt gewaarborgd. We verwijzen verder naar de eerdere beantwoording hierover onder de kopjes 'Onderzoek naar kokosscherm in plaats van leibomen' en de beantwoording onder de twee daaropvolgende kopjes.

Concluderend waren de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maatregelen voor wat betreft inkijk/privacy voldoende, maar wordt een aanpassing doorgevoerd op de maatregel van de leibomen. Dit planonderdeel wordt vervangen door een kokosscherm van 2,5 meter hoog, waarmee zowel het woon -en leefklimaat, als ook de privacy van omwonenden (verder) wordt gewaarborgd. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

In sub k van artikel 4.2.2 is opgenomen dat leibomen moeten worden gerealiseerd. Vooropgesteld willen reclamanten in het geheel geen leibomen. Dat gezegd hebbende, is het voor reclamanten echter niet te achterhalen waar de leibomen moeten komen, en welk soort leiboom dit moet zijn (niet elke leiboom is wintergroen). Ook is een stamhoogte van 1,8 meter niet gebruikelijk. De stam is daarvan slechts enkele cm dik, en het kan jaren duren voordat de boom tot volle wasdom komt.

De leibomen komen te vervallen. We verwijzen naar de voorgaande beantwoording.

3. Reclamant sub 5

Pro forma zienswijze

Reclamanten hebben in de pro forma zienswijze opgemerkt dat zij zich niet met dit ontwerpbestemmingsplan kunnen verenigen, onder meer vanwege de onzorgvuldige omgevingsdialoog. Ook vrezen reclamanten voor hun woon -en leefklimaat. Ook stellen zij dat de raad met de eerdere Raadsinformatiebrief onvolledig is geïnformeerd over het provinciale ontheffingsbesluit betreffende een beschermde diersoort. Dat besluit is namelijk nog niet onherroepelijk.

In de aanvulling wordt bovenstaande verder gespecificeerd. Reclamanten beginnen met een beschrijving van hun woonsituatie.

Huidige situatie

De woning is een laaggelegen seniorenwoning met alle belangrijke voorzieningen zoals badkamer, toilet, keuken en de hoofdslaapkamer op de begane grond met een tuin die grenst aan de westzijde van het plangebied. Volgens reclamanten zijn zij in de loop der tijd als laagste bebouwing in de omgeving stedenbouwkundig gezien steeds verder ingesloten geraakt door allerlei relatieve hoogbouw (met name uitbreiding van een school en een appartementencomplex met drie bouwlagen). Reclamanten hebben nog enigszins vrij zicht op 'de lucht', en is er van die kant nog voldoende daglicht in de woning.

Momenteel ondervinden reclamanten vrijwel geen overlast van het achtergelegen kantoorpand. Wel merken zij op dat er geen onderhoud aan pand en omliggend groen is gepleegd, waardoor er veel wildgroei is van groen. Ook is er eind december 2020 een sloopploeg bij het kantoorpand geweest die



het sloopafval van interieur en tussenmuren door ramen naar buiten heeft gegooid (met bijbehorende herrie en stofoverlast). Verder fungeert het kantoorpand als een soort luidspreker en weerkaatst / versterkt het alle omgevingsgeluiden, aldus reclamanten.

1. Gebrekkige inspraakprocedure

Reclamanten vinden dat de door de initiatienemer gevoerde omgevingsdialogoog niet deugdelijk is gevoerd, omdat deze eenzijdig en willekeurig is opgezet. Ook is de verslaglegging onvolledig dan wel onjuist. Zij geven aan dat veel omwonenden namelijk niet of slechts beperkt door de initiatiefnemer op de hoogte is gehouden van alle latere wijzigingen van de oorspronkelijk in september 2020 gepresenteerde bouwplannen. Het verslag bevat volgens reclamanten een gekleurde, onjuiste en onvolledige weergave van de reacties van slechts enkele omwonenden.

Hierdoor is een wezenlijk onderdeel van de vereiste inspraakprocedure ten onrechte overgeslagen, aldus reclamanten. Het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan voorkomt dat er onjuiste aannames en beweringen in het ontwerpbestemmingsplan terecht komen, zoals in het onderhavige geval.

Wij verwijzen naar de eerdere beschrijving onder reclamanten sub 1 t/m 3. Voor de stelling dat er gekleurde en onjuiste reacties van omwonenden zijn opgenomen, is geen onderbouwing geleverd.

2. Eenzijdige stedenbouwkundige onderbouwing

Reclamanten stellen dat het plan leidt tot het compleet volbouwen van de omgeving en daarmee het verdwijnen van het laatste stuk zicht op de buitenlucht. Ook verergert dit het gevoel van verstikking door verstening. Er is volgens reclamanten alleen beredeneerd waarom dit plan past in allerlei (structuur)visies, maar daarbij zijn de woonbeleving en belangen van de bestaande bewoners uit het oog verloren.

Reclamanten achten de stedenbouwkundige onderbouwing van dit ontwerpbestemmingsplan eenzijdig en gebrekkig. Er heeft volgens reclamanten geen zorgvuldige afweging van de belangen van de omwonenden plaatsgevonden, er is alleen maar volop 'meegedacht' met de projectontwikkelaar. Een mooi voorbeeld daarvan is volgens reclamanten de motivering voor de verplaatsing van de huidige entree aan de voorzijde naar de achterzijde van het huidige pand. Voor een kantoorpand kon deze hoofdingang klaarblijkelijk wel de stedenbouwkundige toets der kritiek doorstaan. Dit is volgens reclamanten dan ook een drogreden en kan derhalve niet gelden als een deugdelijke stedenbouwkundige rechtvaardiging voor de verplaatsing van de entree.

Er is geen sprake van het volbouwen van de omgeving, aangezien er op dit moment al een kantoorgebouw aanwezig is dat getransformeerd wordt naar appartementen. Wel komen er twee nieuwe grondgebonden woningen bij op het terrein. Dit is een stedenbouwkundig aanvaardbare ontwikkeling. Het betreft een kleinschalige herontwikkeling die wat betreft schaal, maat en bouwhoogte passend is bij de omgeving. Deze twee-onder-een-kapwoningen staan wat betreft oriëntatie ook in lijn met de omliggende woningen.

Daarnaast wordt nadrukkelijk de stelling van reclamanten bestreden dat er geen zorgvuldige afweging van belangen heeft plaatsgevonden en dat er alleen zou zijn 'meegedacht' met de initiatiefnemer. De gemeente weegt bij dit plan, zoals bij alle ruimtelijke plannen, alle belangen op de locatie en in de omgeving van het plan zorgvuldig af. Een voorbeeld is de waarborging van diverse maatregelen in het bestemmingsplan, om privacy-aantasting door dit plan te voorkomen.

Het terrein wordt ingericht als binnenhof en vormt, mede door de balkons/buitenruimtes en oriëntatie van de twee grondgebonden woningen geen achterkant meer. Er ontstaat hierdoor meer oriëntatie naar het binnengebied. Hierop zal de sociale controle ook vergroot worden. De hoofdingang positioneren aan deze zijde is dan ook een logische invulling. Hierdoor wordt een tweedelijns bebouwingsopzet vermeden voor de grondgebonden woningen. De oriëntatie van een hoofdentree



naar de Rodenborchweg is hierdoor minder gewenst. Deze weg kent ook minder verblijfskwaliteit en is niet toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Daarnaast zal een eventuele nooduitgang die uitkomt op het binnenhof veelvuldig gebruikt worden en zou een hoofdentree zo zijn duidelijke oriëntatie verliezen. Met een hoofdentree aan het binnengebied hebben zowel gebruikers als bezoekers juist een logische toegang tot de woningen. Aan de kant van de Rodenborchweg wordt een gesloten wand vermeden door ook aan die zijde buitenruimtes te hebben. Hierdoor ontstaat alzijdigheid met voldoende oriëntatie. Kortom, door wijziging van bebouwing en gebruiksfuncties in het plangebied is het stedenbouwkundig wenselijk en aanvaardbaar om de entree aan de binnenzijde te leggen.

Bij een kantoorgebouw is het gebruik anders: daar is oriëntatie naar doorgaande wegen van belang. Het gebouw kent een locatie aan een doorgaande weg in Rosmalen en opende zich ook als zodanig daarnaartoe. Hierdoor kende het kantoor een achterkant en representatieve voorzijde naar de Rodenborchweg. Aan deze zijde was de uitstraling van het kantoor dan ook voorzien van reclame om eventuele passanten de vestigingsplaats duidelijk te maken. Om aan te sluiten bij de gebruikseisen en zichtbaarheid van het gebouw was de hoofdentree gericht naar deze doorgaande weg. In de nieuwe situatie krijgt het gebouw een alzijdige uitstraling, waardoor de locatie van de entree meer passend is aan de binnenhof. De oriëntatie naar de Rodenborchweg, als commercieel aspect, is daarmee dan ook minder van belang.

3. Overlast

Reclamanten vrezen voor de nodige overlast, zoals parkeer- en geluidsoverlast, alsook aantasting van ons woon- en leefklimaat en onze privacy. De door de projectontwikkelaar voorgestane (tegen)maatregelen zijn volgens reclamanten ondeugdelijk.

Reclamanten vrezen voor ernstige stank- en geluidsoverlast tijdens de (ver)bouwwerkzaamheden, zoals stank en fijnstof van uitlaatgassen van draaiende motoren, zware machines of vrachtverkeer en aggregaten. De projectontwikkelaar kon geen garantie geven dat de diverse bouwactiviteiten gelijktijdig zouden plaatsvinden, dus het kan jaren gaan duren, aldus reclamanten.

Zij voorzien ook geluidshinder van direct achter de tuinmuur en slaapkamer geplande parkeerplaatsen alsmede van de buitenunits van de geplande warmtepompen. Ook de nieuwe bewoners van dit kantoorpand en de twee-onder-een-kapwoningen kunnen hier last van krijgen. Mede daarom is het volgens reclamanten van belang dat de achterzijde bouwkundig en qua terreininrichting gehandhaafd blijft en dat er dus ook geen balkons of 'buitenruimtes' aan de achterzijde gesitueerd worden.

Reclamanten willen geen leibomen pal achter de tuinmuur van de woningen, omdat daarmee de privacy niet duurzaam is gewaarborgd. Ten eerste geeft het onderhoud tot nu toe geen vertrouwen voor goed onderhoud van deze nieuwe groenvoorziening. Ook kan vele jaren duren voordat een leiboom de beweerde privacy biedt en alleen als hij wintergroen is. Bovendien ontnemen leibomen het zicht vanuit de woning op de blauwe lucht.

We verwijzen voor de bezwaren inzake geluid, geur en bouwoverlast naar de beschrijving onder reclamanten sub 1 t/m 3, kopjes Overlast bouwwerkzaamheden en Geluid, verkeer -en geuroverlast. We verwijzen verder naar de beschrijving onder reclamant sub 4, kopjes 'Onderzoek naar kokosscherm in plaats van leibomen' en de beantwoording onder de twee daaropvolgende kopjes, wat betreft de bezwaren inzake privacy en leibomen.

4. Waterberging

In een deel van de wijk is nu al sprake van een slecht functionerend rioleringsstelsel, aldus reclamanten. Zij wijzen op grote wateroverlast na een regenbui in juni 2022 in de openbare ruimte. Zij stellen daarom dat het stelsel de extra aansluiting van 11 woningen op de riolering niet aankan, bovendien zal dit vaker voorkomen (klimaatverandering). De huidige situatie van waterberging zou dan ook eerst aangepakt moeten worden, voordat de nieuwe woningen kunnen worden aangesloten.



We verwijzen naar de beschrijving onder reclamanten sub 1 t/m 3, kopje Water.

5. Parkeren

Reclamanten vinden het onduidelijk of de toegangsweg vanaf de Terpeborch in de toekomst openbaar voor al het overige verkeer wordt, wat voor hen onwenselijk is.

Het binnenterrein van dit plan gaat om een niet openbaar gebied dat toegang biedt voor het openbare verkeer. Zo kan het bezoekersparkeren bijvoorbeeld worden opgevangen en is er bijvoorbeeld toegang voor pakketdiensten. Ook is er rekening gehouden met bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten. De visie waarom onwenselijk is, wordt niet nader toegelicht zodat het belang niet kan worden afgewogen.

Verder stellen reclamanten dat de Nota Parkeernormering 2016 niet gebruikt kan worden, omdat er geen overgangsrecht van toepassing is op de voorliggende situatie. Daarom voldoet dit ontwerpbestemmingsplan niet aan de zorgvuldigheidseisen en dient het aangepast te worden.

We verwijzen naar de beschrijving onder reclamant sub 4, kopje Parkeerberekening auto's.

Verder stellen reclamanten dat de parkeerplaats bij de nieuw twee-onder-een-kapwoning het vrij in- en uitrijden op de parkeerplek van een omwonende verhindert en dus niet meegeteld kan worden bij de parkeeroplossing. De enige manier om volgens reclamanten te voldoen aan de parkeernormen is door de beide halfvrijstaande woningen te laten vervallen en de vrijgekomen ruimte te benutten waarvoor deze al sinds de bouw van dit kantoorpand dient: parkeerplaatsen.

Het inrichtingsplan telt 17 parkeerplaatsen en daarmee voldoet het aan de normering. Op de inrichtingstekening is bij de oostelijk geplande grondgebonden woning een parkeerplaats voor bezoekers aangegeven die in de praktijk mogelijk ook wordt gebruikt als parkeerplaats, maar in de telling voor het behalen van de parkeernormering niet is meegeteld. Zie ook de beschrijving onder reclamant sub 4, kopje Parkeerberekening auto's.

Reclamanten missen dat er rekening is gehouden met verlichting op de parkeerplaats. Deze dient niet in de tuinen te schijnen en mag ook geen hinder opleveren voor de aanwezige dwergvleermuizen.

Zie de beschrijving onder reclamant sub 4, kopje Woon -en leefklimaat. Wat betreft de dwergvleermuis, hier is inmiddels een ontheffing voor verleend. Zie de verdere beschrijving onder punt 9 hieronder.

Tot slot voldoet dit ontwerpbestemmingsplan volgens reclamanten niet aan de groene ambities die de gemeente zou hebben: zo is er geen rekening gehouden met laadpalen voor elektrische voertuigen.

We verwijzen naar de beschrijving onder reclamant sub 4, kopje Parkeerberekening auto's.

6. (Toename on)veiligheid

Reclamanten vrezen voor de veiligheid achter hun woningen, als het parkeerterrein niet wordt afgesloten (bijv. inbraakrisico). De door de projectontwikkelaar voorgestelde slagboom is voor reclamanten niet toereikend.

Zie de beschrijving onder reclamant sub 4, kopje Woon -en leefklimaat.

7. Verkeers(on)veiligheid

Reclamanten vrezen ook voor verkeersveiligheid. De beoogde parkeerplaats aan de voorzijde van het kantoorpand die het dichtst grenst aan de Rodenborchweg, zal levensgevaarlijke situaties opleveren. Namelijk bij het in- en uitrijden van die parkeerplaats, als een auto met aanhanger of groter voertuig

tegelijktijd vanaf de Rodenborchweg de Terpeborch indraait. Die parkeerplaats zou dan ook moeten vervallen, aldus reclamanten.

Hier zien wij geen onaanvaardbaar risico in. De afstand tussen de parkeerplaats en de Rodenborchweg bedraagt 13 meter. Hiermee is er voldoende afstand en tijd om te anticiperen op het verkeer en daarnaar te handelen. Normaliter schrijft de wetgever 5 meter voor. Tot slot dient men bij het uitvoeren van een bijzondere verrichting al het verkeer voor te laten gaan. Het risico is niet groter dan de situatie wanneer een voertuig linksaf de parallelweg wil inslaan en op de straat moet wachten op tegemoetkomend verkeer: uit onze ongevallendata heeft hier zich op dit specifieke punt geen enkel ongeval voorgedaan in de afgelopen 5 jaar.

8. Kosten voor de Gemeente?

Reclamanten geven aan dat gesteld wordt dat de kosten voor de Gemeente als gevolg van dit project achterwege blijven, echter de overeenkomst waarnaar verwezen wordt, ontbreekt. Daardoor is dit voor de raad oncontroleerbaar.

Reclamanten doelen waarschijnlijk op het feit dat de plankosten verhaald zijn op de initiatiefnemer. Dat is juist en afgesproken in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het is gebruikelijk dat niet de gehele inhoud van anterieure overeenkomst integraal openbaar wordt gemaakt; slechts de zakelijke beschrijving ervan wordt gepubliceerd. De overeenkomst zelf is een vertrouwelijke bijlage bij het collegevoorstel. Er is geen reden om dit nu wel openbaar te maken.

9. Niet-onherroepelijk vaststaand provinciaal ontheffingsbesluit Wet natuurbescherming

Reclamanten stellen dat de raad in de raadsinformatiebrief van het ontwerpbestemmingsplan onvolledig geïnformeerd wordt over het provinciale ontheffingsbesluit betreffende een beschermde diersoort (de gewone dwergvleermuis). Dit ontheffingsbesluit is vanwege een lopende bezwaarprocedure nog niet onherroepelijk.

Vooropgesteld, hebben wij de raad niet onjuist of onvolledig geïnformeerd. In de raadsinformatiebrief van juni 2023 is aangegeven dat de benodigde ontheffing voor de gewone dwergvleermuis was verleend. Dat was op zichzelf juist. Het was bij de gemeente op dat moment overigens nog niet bekend dat er een bezwaarprocedure was gestart tegen deze ontheffing. Ongeacht daarvan, was de ontheffing wel in werking en daarmee was de gegeven informatie op dat moment juist. Onlangs is hierover een zitting geweest en op korte termijn wordt uitspraak verwacht over de verleende ontheffing.

10. Conclusie

Primair stellen reclamanten zich op het standpunt dat de vigerende bestemming 'kantoorpand' voor het gehele perceel Terpeborch 1 gehandhaafd dient te blijven conform het bestemmingsplan De Overlaet. Subsidiair zijn reclamanten van mening dat eerst het voorontwerpbestemmingsplan in procedure moet worden gebracht omdat de omgevingsdialoog van de projectontwikkelaar op geen enkele wijze kwalificeert als een deugdelijke inspraak.

Gelet op hetgeen in deze zienswijzennota beschreven, is er geen reden om het nieuwe bestemmingsplan niet vast te stellen. Wat betreft het bezwaar over de omgevingsdialoog, wordt verwezen naar de eerdere beschrijving onder reclamanten sub 1 t/m 3

Ook zijn reclamanten van mening het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd is, een onvolledig beeld schetst en geen blijk geeft van een deugdelijke belangenafweging en dat het om die reden geheel ingetrokken, dan wel als volgt aangepast dient te worden:

- De huidige hoofdentree in de bestaande glazen zuidoost-gevel dient gehandhaafd te worden;

We verwijzen naar de eerdere beantwoording onder punt 2.



- De uitbouw van het kantoorpand aan de noordkant dient achterwege te blijven, daar huist namelijk een beschermde diersoort (dwergvleermuizen) in de spouwmuur en de beweerdde 'mitigerende maatregelen' zijn ondeugdelijk en onvoldoende;

In verband met de aanwezigheid van deze beschermde diersoort is door de provincie Noord-Brabant voor het voorliggende plan een ontheffing verleend. Daarmee is dit bezwaar ongegrond.

- Er dienen in verband met de verkeersveiligheid maximaal twee parkeerplaatsen aan de Terpeborch te worden gerealiseerd, met een veilige afstand tot de kruising met de Rodenborchweg. Deze parkeerplaatsen dienen uitsluitend gereserveerd te zijn voor bezoekers en pakketbezorgers voor het appartementencomplex;

We verwijzen naar de eerdere beantwoording onder punt 7 en naar de beantwoording onder reclamant sub 4 kopje, Parkeerberekening auto's.

- De huidige parkeerplaats aan de achterzijde dient afgesloten te blijven middels een afsluitbare poort;

We verwijzen naar de beantwoording onder reclamant sub 4, kopje Woon -en leefklimaat.

- De balkons, 'buitenruimten' en deuren aan de achterzijde (de noord-westgevel) dienen allemaal te komen vervallen;

We verwijzen naar de beschrijving onder reclamant sub 4, kopje Bestemming Wonen.

- Er dienen voor alle parkeerplaatsen laadpalen gerealiseerd te worden voor elektrisch aangedreven voertuigen;

We verwijzen naar de beschrijving onder reclamant sub 4, kopje Parkeerberekening auto's.

- De parkeerplaatsen voor de bewoners dienen gesitueerd te worden op de plek waar de twee-onder-een-kapwoningen zijn gepland; Daar kunnen ook de bergingen worden gesitueerd;

We verwijzen naar de beschrijving onder reclamant sub 4, kopje Parkeerberekening auto's.

- De papier- en overige afvalopslag dient inpandig te geschieden.

We verwijzen naar de beantwoording onder reclamant sub 4, het kopje Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied.

- Geen leibomen achter de woning, omdat hierdoor nog minder daglicht de woning en tuin bereikt.

We verwijzen naar de beschrijving onder reclamant sub 4, kopje Kokosscherm in plaats van leibomen'.

Reclamanten vinden dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en daarom ingetrokken dan wel gewijzigd dient te worden, met voldoende oog voor hun belangen.

Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, zoals ook is gebleken in deze Nota zienswijzen. We verwijzen verder naar de plantoelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond.

Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen”

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan “Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen”)

1. Lijst van wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Regels

In het vast te stellen bestemmingsplan ‘Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen’ zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen in de regels aangebracht:

A. Wijziging planregels voorwaardelijke verplichting bouwregels: scherm i.p.v. leibomen

Ontwerpbestemmingsplan

Artikel 4 Wonen

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

h. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de twee-aangebouwde woningen kan alleen worden verleend indien:

- 1. er geen strijdigheid is met het hogere waardebesluit als opgenomen in bijlage 2 bij de regels;*
- 2. daarbij vaststaat dat het ononderbroken geluidsscherm met een minimale hoogte van 1,8 meter en een massa van minimaal 10 kg/m², zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.*

k. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van gestapelde woningen kan alleen worden verleend, indien in deze vergunning als voorwaarden is opgenomen dat uiterlijk binnen 6 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning:

- leibomen met een minimale stamhoogte van 1,8 meter zijn gerealiseerd zoals aangegeven op het inrichtingsplan in bijlage 1;*
- bergingen met een groen dak, met een maximale hoogte van 2,3 meter zijn gerealiseerd binnen de functieaanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.*

Vast te stellen bestemmingsplan (wijzigingen in blauw)

aanpassing planregel: 4.2.2, lid h, sub 2 (aanpassing) en sub 3 (nieuw)

aanpassing planregel: 4.2.2, lid k, bullet 1

aanpassing planregel: 4.2.2, k, bullet 2 (oude nummering) naar 4.2.2, h (nieuwe nummering)

Artikel 4 Wonen

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

h. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de twee-aangebouwde woningen kan alleen worden verleend indien:

- 2. daarbij vaststaat dat het ononderbroken geluidsscherm met een minimale hoogte van 1,8 meter en een massa van minimaal 10 kg/m² **ter hoogte van het ‘geluidsscherm Rodenborchweg’** zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels, wordt gerealiseerd **ten behoeve van de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer op de Rodenborchweg** en duurzaam in stand wordt gehouden*

3. daarbij vaststaat dat een ononderbroken scherm met een minimale lengte van 16,5 meter, een minimale hoogte van 2,5 meter en een massa van minimaal 10 kg/m², ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm - 2' binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en de bestemming 'Wonen' wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

k. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van gestapelde woningen kan alleen worden verleend, indien daarbij vaststaat dat een ononderbroken scherm met een minimale lengte van 38,5 meter, een minimale hoogte van 2,5 meter en een massa van minimaal 10 kg/m², ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

l. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van gestapelde woningen kan alleen worden verleend, indien in deze vergunning als voorwaarden is opgenomen dat uiterlijk binnen 6 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning:

1. bergingen met een groen dak, met een maximale hoogte van 2,3 meter zijn gerealiseerd binnen de functieaanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

nieuwe planregel: art. 4.2.4, f (nieuw)

aanpassing planregel art. 4.2.4, f (oud) naar art. 4.2.4, g (nieuw)

aanpassing planregel art. 4.4.2, sub b, aanhef

Ontwerpbestemmingsplan

Artikel 4 Wonen

4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

f. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2 meter;

4.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 onder f voor een hogere erfafscheiding, onder de volgende voorwaarden:

Vast te stellen bestemmingsplan (wijzigingen in blauw)

Artikel 4 Wonen

4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen of overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

f. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm - 2' is 2,5 meter;

g. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn is vanaf de voet gemeten 2 meter;

4.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 onder g voor een hogere erfafscheiding, onder de volgende voorwaarden:

B. Wijziging planregels voorwaardelijke verplichting gebruiksregels voor geluid in verband met scherm

aanpassing planregel: art. 4.5.3, a, onder 2

nieuwe planregel: art. 4.5.3, b, onder 3 (nieuw)

Ontwerpbestemmingsplan

Artikel 4 Wonen

4.5.3 Voorwaardelijke verplichtingen geluid

a. Het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de twee-aaneengebouwde woningen, is uitsluitend toegestaan indien:

1. er geen strijdigheid is met het hogere waardebesluit (indien van toepassing) als opgenomen in bijlage 2 bij de regels;

b. Het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de gestapelde woningen, is uitsluitend toegestaan indien:

1. er geen strijdigheid is met het hogere waardebesluit (indien van toepassing) als opgenomen in bijlage 2 bij de regels;

2. de woningen zoals omschreven in paragraaf 4.4.1 in het tweede bullet onder het kopje 'Appartementen BG-oost, 1eV-oost en 1eV-zuid' van het Akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaaï Terpeborch 1 te Rosmalen van 8 juli 2022", voorzien zijn van de benodigde geluidwerende balkon-afscherming, zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels.

Vast te stellen bestemmingsplan (wijzigingen in blauw)

Artikel 4 Wonen

4.5.3 Voorwaardelijke verplichtingen geluid

a. Het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de twee-aaneengebouwde woningen, is uitsluitend toegestaan indien:

2. de voorzieningen als bedoeld onder 4.2.2, h, lid 2 **en 3** worden gehandhaafd

b. Het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de gestapelde woningen, is uitsluitend toegestaan indien:

1. er geen strijdigheid is met het hogere waardebesluit (indien van toepassing) als opgenomen in bijlage 1 bij de regels;

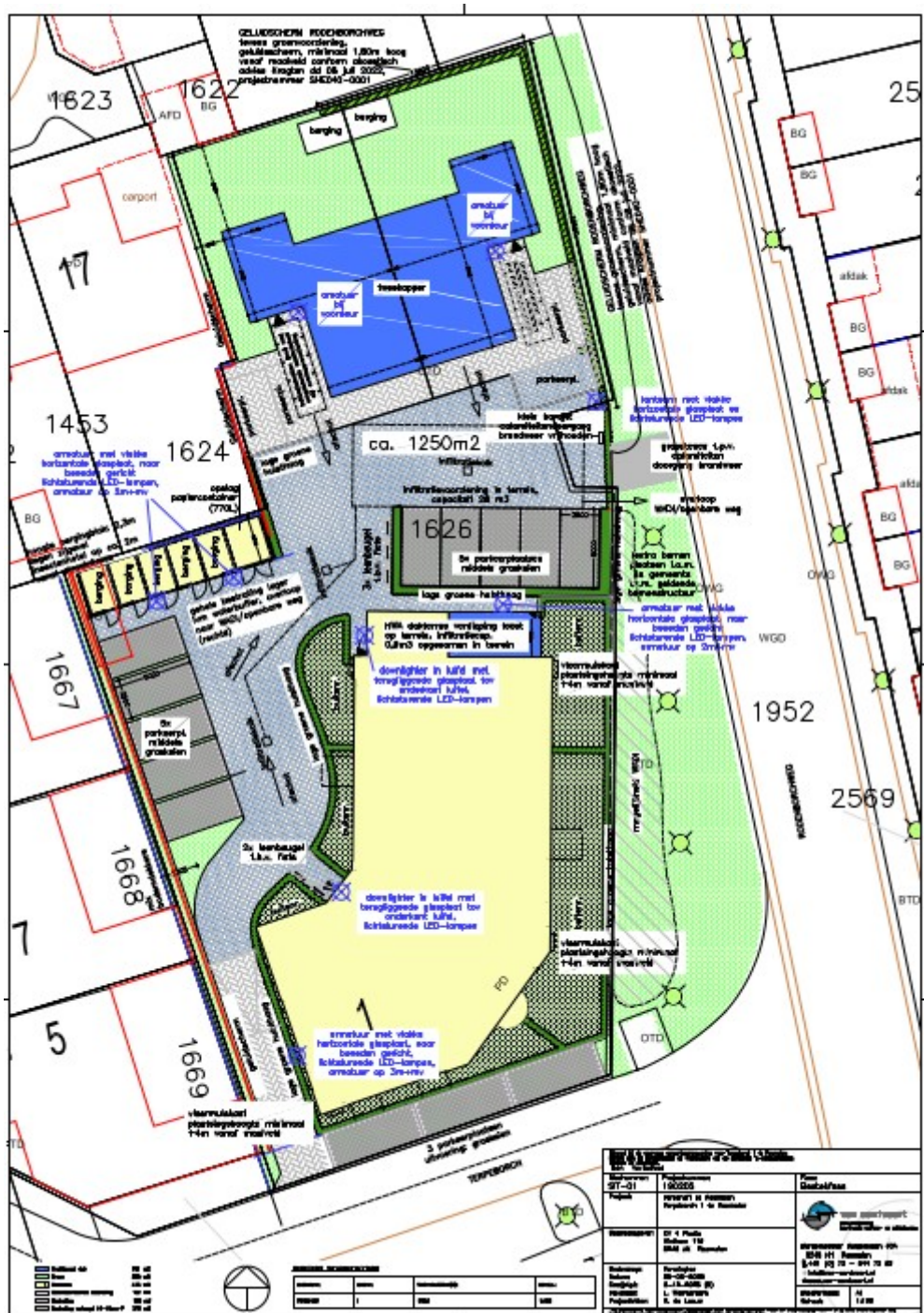
2. de woningen zoals omschreven in paragraaf 4.4.1 in het tweede bullet onder het kopje 'Appartementen BG-oost, 1eV-oost en 1eV-zuid' van het Akoestisch onderzoek "Wegverkeerslawaaï Terpeborch 1 te Rosmalen van 8 juli 2022", voorzien zijn van de benodigde geluidwerende balkon-afscherming, zoals opgenomen in bijlage 3 bij de regels.

3. de voorziening als bedoeld onder 4.2.2 k wordt gehandhaafd

Uitsnede inrichtingsplan:



Uitsnede inrichtingsplan, wijziging scherm in plaats van leibomen:



D. Wijziging maximale hoogte overige bouwwerken in bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

nieuwe planregel: art. 3.2.3, b

aanpassing planregel: art. 3.2.3, b (oud) naar art. 3.2.3, c (nieuw)

Ontwerpbestemmingsplan

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4 meter;

Vast te stellen bestemmingsplan

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen en geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' en 'geluidscherm - 2' is 2,5 meter;

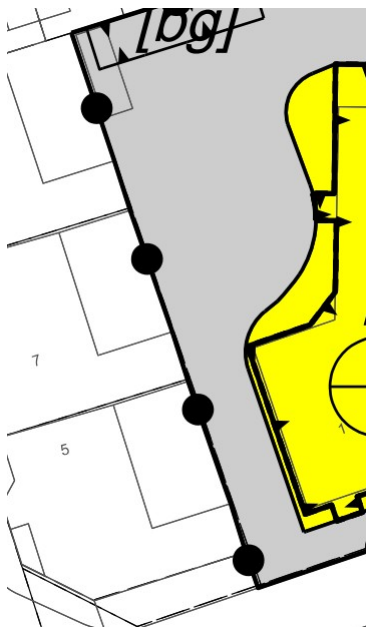
c. de maximale bouwhoogte van overige erfafscheidingen is 2 meter.

Verbeelding

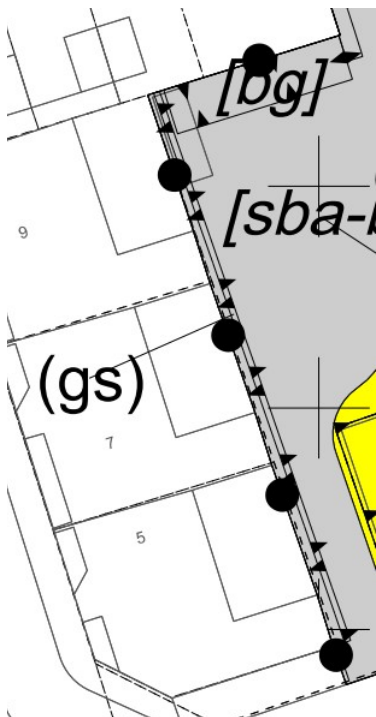
In het vast te stellen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen' zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen op de verbeelding aangebracht:

A. Toevoeging aanduiding 'geluidscherm' in bestemming Verkeer-Verblijfsgebied

Ontwerpbestemmingsplan

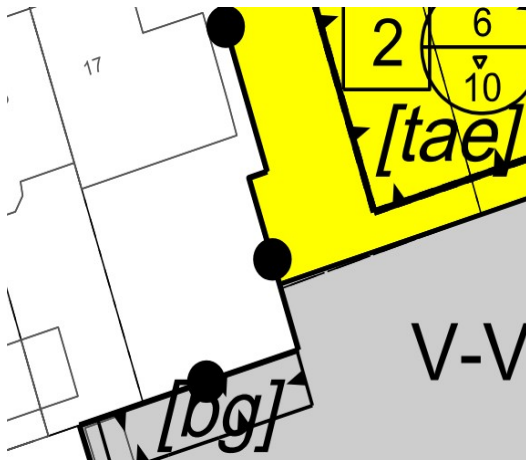


Vast te stellen bestemmingsplan

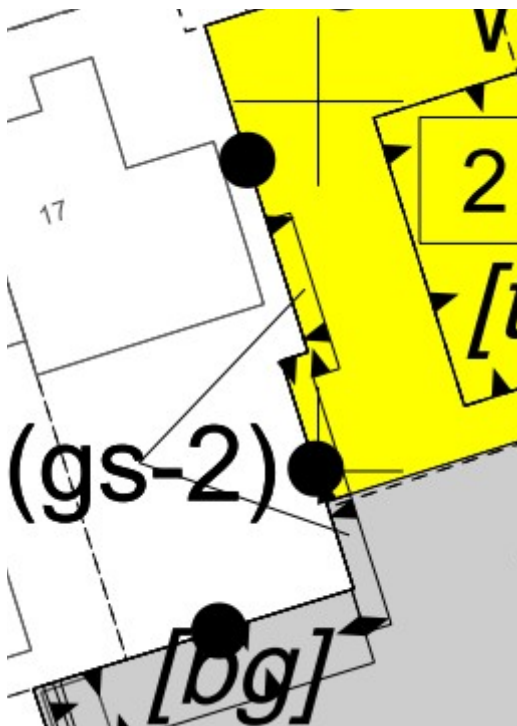


B. Toevoeging aanduiding 'geluidscherm - 2' in bestemming Wonen en in bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

Ontwerpbestemmingsplan

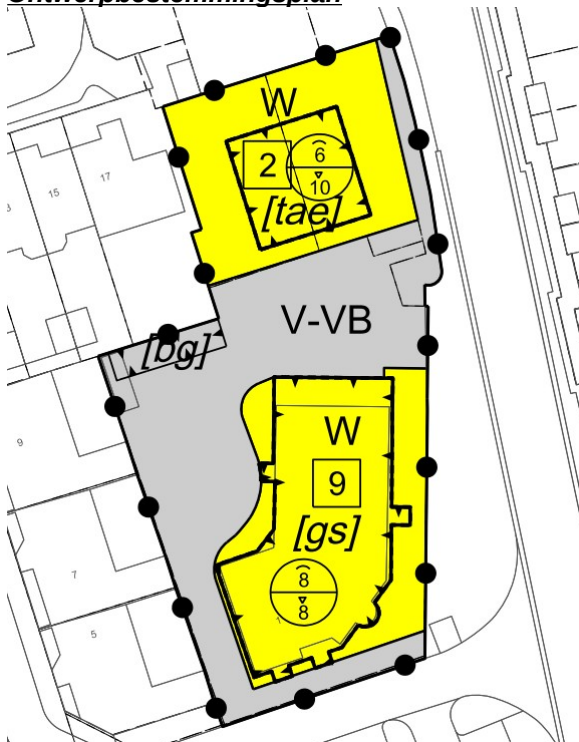


Vast te stellen bestemmingsplan – toevoeging functieaanduiding scherm

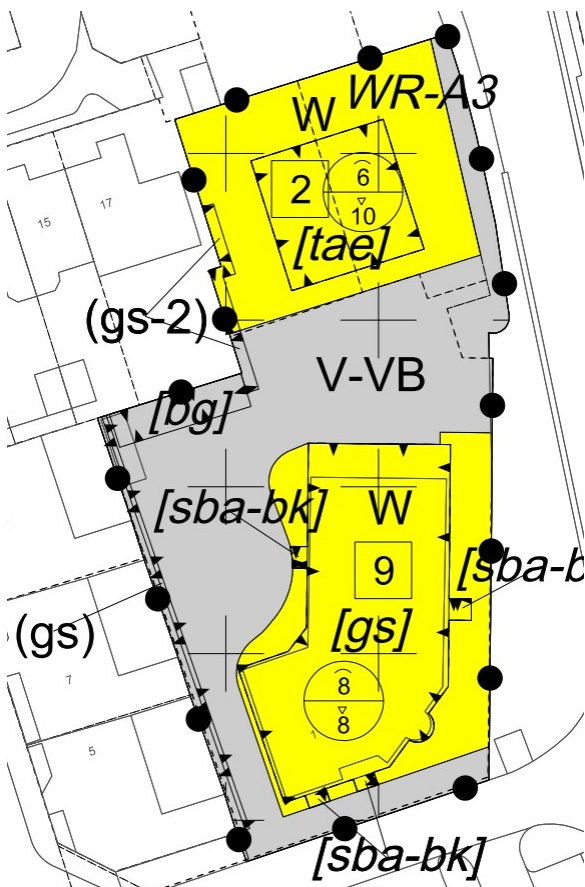


C. Toevoeging dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

Ontwerpbestemmingsplan



Vast te stellen bestemmingsplan



Toelichting

In het vast te stellen bestemmingsplan 'Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen' zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen in de Toelichting aangebracht:

Vast te stellen bestemmingsplan

In de volgende paragrafen zijn teksten en figuren toegevoegd en aangepast, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:

Paragraaf 3.1 (verlichting)

Paragraaf 4.2.3, Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, onder kopjes Beoordeling, Toepassen van de lagenbenadering

Paragraaf 5.2, onderzoek parkeren en onderzoek warmtepompen

Paragraaf 6.3, kopje bestemmingsregels, wonen

Paragraaf 8.3, zienswijzen

Daarnaast zijn de volgende bijlagen toegevoegd en aangepast:

Bijlage 1 Verlichtingsplan (nieuw)

Bijlage 2 Geluid parkeren (nieuw)

Bijlage 3 Geluid warmtepompen (nieuw)

Bijlage 5 Beschikking hogere grenswaarden (nieuw)

Bijlage 12 Stikstofdepositieonderzoek (geactualiseerd)

Bijlage 14 Studie schaduwwerking en inkijk (nieuw)

3. Lijst van ambtshalve wijzigingen

Planregels

A. Technische wijzigingen planregels vanwege Parapuplan wonen en Parkeren

Ontwerpbestemmingsplan

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Woningsplitsing

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 onder d. voor het toestaan van woningsplitsing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. aangetoond is dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform het bepaalde in artikel 8 onder b en c;

4.6.2 Kamerverhuur / verkameren

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 c voor het toestaan van kamerverhuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. kamerverhuur vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - buitengebied';
2. aangetoond is dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform het bepaalde in artikel 3;

Vast te stellen bestemmingsplan (wijzigingen in blauw)

Aanpassing art. 4.6.1, a, onder 2

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Woningsplitsing

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 onder d. voor het toestaan van woningsplitsing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

2. aangetoond is dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform het bepaalde in artikel 7 onder c en d en 8 onder b;

Aanpassing art. 4.6.2, a, onder 1 en 2

4.6.2 Kamerverhuur / verkameren

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 c voor het toestaan van kamerverhuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. door het verkameren ontstaan er maximaal 4 kamers;
2. aangetoond is dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform het bepaalde in artikel 7 onder c en d en 8 onder b

Ontwerpbestemmingsplan

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

-

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

b. Het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de bestemmingen in dit plan is uitsluitend toegestaan als voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en gehandhaafd, aan de hand van Nota Parkeernormering 2021 van de gemeente 's-Hertogenbosch.

c. Als de beleidsregels als bedoeld onder b wijziging, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Vast te stellen bestemmingsplan

Artikel 7, toevoeging lid c (nieuw):

Artikel 7 Algemene bouwregels (nieuw lid c)

c. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen in Hoofdstuk 2 mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Aanpassing art. 8, onder b en c

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

b. Het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de verschillende bestemmingen in Hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan als voldoende parkeergelegenheid wordt gehandhaafd.

B. Wijziging hogere waardebesluit (invoeging zienswijzen in besluit)

Ontwerpbestemmingsplan

-

Vast te stellen bestemmingsplan

Nieuw opgenomen tekst:

Reacties naar aanleiding van ontwerpbeschikking

Binnen de ter inzagetermijn zijn tegen de ontwerpbeschikking een tweetal zienswijzen ingediend, te weten door reclamant sub 1 op 28 juli 2023 en door reclamant sub 2 op 30 juli 2023. Reclamant 2 heeft een aanvulling ingediend op 22 augustus 2023 welke was aangekondigd en is geaccepteerd. In de Nota van zienswijzen beschikking Hogere grenswaarden Terpeborch 1, Rosmalen, zie bijlage 2, zijn de zienswijzen uitgebreid beantwoord. Onderstaand is een korte versie weergegeven.

Reclamant sub 1:

De zienswijzen hebben betrekking op een veronderstelde vrees voor overlast, zoals parkeer- en geluidsoverlast, alsook aantasting van haar woon- en leefklimaat en privacy, vanwege de beoogde ontwikkeling. De vrees voor geluidsoverlast of aantasting van woon- en leefklimaat van reclamant en aspecten als parkeeroverlast en privacy, vallen niet onder deze ontwerpbeschikking en zijn ongegrond.

Reclamant sub 2:

De zienswijze is nagenoeg identiek aan reclamant sub 1 en daarmee ook de beantwoording. In de aanvulling wordt voornamelijk ingegaan op het hebben van een deugdelijke woning die voldoet aan de gewone geluidsnormen en het handhaven van de maximumsnelheid op de Rodenborchweg. Er is met dit plan en hogere waarde geen sprake van het verhogen of verlagen van geluidsnormen. Met deze beschikking hogere waarde wordt de geldende wet -en regelgeving toegepast. In de beschikking wordt gemotiveerd waarom er sprake is van een aanvaardbare geluidswaarde voor de nieuwe bewoners. Dit doet niks af aan het algemene belang van andere bewoners in de omgeving van het plan. Hun belangen worden integraal en zorgvuldig afgewogen in het hiermee samenhangende (vast te stellen) bestemmingsplan. De handhaving van maximumsnelheden op wegen valt niet onder de reikwijdte van deze beschikking of van dit plan. De zienswijze van reclamant is ongegrond.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond. De inhoud van de definitieve beschikking is niet gewijzigd.

Bijlage 2:

Nota van zienswijzen beschikking Hogere grenswaarden Terpeborch 1, Rosmalen