

# Bestemmingsplan

## Triloo, 1<sup>e</sup> herziening

Gemeente Bergeijk









# Bestemmingsplan

## Triloo, 1<sup>e</sup> herziening

Gemeente Bergeijk

**Toelichting**

Bijlage

**Regels**

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

april 2010

**Vastgesteld:**

26 april 2010

**Projectgegevens:**

TOE02-BEG00060-01a

REG02-BEG00060-01a

TEK02-BEG00060-01a

**CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



# Inhoud

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                         | 1         |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                                    | <b>3</b>  |
| 2.1      | Wijzigingsbevoegdheid Loo 41 en 43                 | 3         |
| 2.2      | Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens  | 4         |
| 2.3      | Bestemmingsplangrens                               | 4         |
| 2.4      | Rooilijn                                           | 4         |
| 2.5      | Goothoogte                                         | 5         |
| 2.6      | Bouwvlak                                           | 5         |
| <b>3</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b> | <b>7</b>  |
| <b>4</b> | <b>Juridische regeling</b>                         | <b>9</b>  |
| <b>5</b> | <b>Procedures</b>                                  | <b>11</b> |
| 5.1      | Vooroverleg                                        | 11        |
| 5.2      | Zienswijzen                                        | 12        |
| <b>6</b> | <b>Financiële haalbaarheid</b>                     | <b>13</b> |

## Bijlage

Vaststellingsbesluit



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Triloo is op 15 oktober 2007 vastgesteld door de gemeenteraad en op 10 juni 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Dit bestemmingsplan omvat de gelijknamige inbreidingslocatie aan de zuidzijde van de kern Bergeijk.

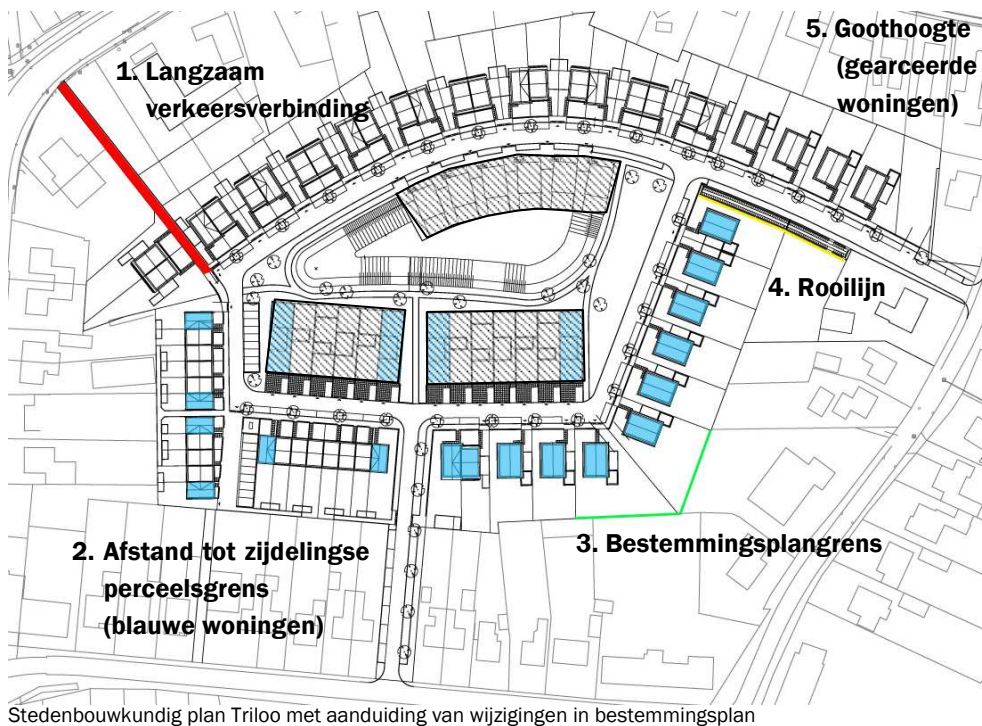
Inmiddels is er een concreet stedenbouwkundig plan voor de locatie gereed, wat op een aantal punten niet past binnen het bestemmingsplan. De gemeente is echter voornemens medewerking te verlenen aan het nieuwe plan, zodat voorliggende herziening van het bestemmingsplan is opgesteld.

De herziening heeft betrekking op een aantal wijzigingen op verschillende plaatsen in het plangebied.



## 2 Het plan

In dit hoofdstuk worden de afwijkingen van het stedenbouwkundig plan ten opzichte van het bestemmingsplan beschreven en wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan erop wordt aangepast. In onderstaande afbeelding is aangegeven welke wijzigingen er zijn en op welke delen van het plangebied deze betrekking hebben.



### 2.1 Wijzigingsbevoegdheid Loo 41 en 43

In het noordwesten van het plangebied ligt op de percelen Loo 41 en 43 een wijzigingsbevoegdheid. Met deze bevoegdheid kan de aan de percelen toegekende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' gewijzigd worden in de bestemming 'Woondoeleinden' ten behoeve van de bouw van maximaal 10 woningen. Daarbij is als voorwaarde opgenomen dat er een langzaam verkeersverbinding wordt gerealiseerd ten behoeve van de ontsluiting van de buurt Triloo met het Loo.

In het stedenbouwkundig plan is de langzaam verkeersverbinding al ingetekend. Om deze verbinding tegelijk met de woningen van Triloo te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de aanleg hiervan niet langer onderdeel uitmaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

#### Planaanpassing

Het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, is aan de westzijde verkleind. De hiermee vrijgekomen ruimte heeft de bestemming 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' gekregen, zodat een langzaam verkeersverbinding kan worden aangelegd.

In de regels is de voorwaarde binnen de wijzigingsbevoegdheid die betrekking had op de langzaam verkeersverbinding eruit gehaald.

## **2.2 Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens**

In bestemmingsplan Triloo geldt dat binnen de bestemming 'Woondoeleinden' hoofdgebouwen op een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gerealiseerd. Dit geldt voor alle drie in het plan aanwezige woningtypen: vrijstaande woningen, halfvrijstaande en geschakelde woningen, en de eindwoningen van de aaneengebouwde woningen.

In het stedenbouwkundig plan is deze afstand voor de eindwoningen van de aaneengebouwde woningen kleiner. Een aantal woningen, waaronder de patio-woningen ten zuiden van de centrale vijver, zijn zelfs op de perceelsgrens gepositioneerd. Ook de vrijstaande woningen in het zuidoosten van het plangebied hebben een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gekregen (2,7 meter).

### **Planaanpassing**

In de regels is binnen de bestemming 'Woondoeleinden' de opgenomen regeling met betrekking tot de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens aangepast. Dit geldt alleen voor de woningtypen 'vrijstaand' en 'aaneengebouwd'. Voor de vrijstaande woningen is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gewijzigd van 3 meter naar 2,5 meter. Voor de eindwoningen van de aaneengebouwde woningen is opgenomen dat deze tot op de perceelsgrens gebouwd kunnen worden.

## **2.3 Bestemmingsplangrens**

In de zuidoosthoek van het plangebied bevat de bestemmingsplangrens ter hoogte van perceel Vonderweg 16 een knik. In het stedenbouwkundig plan is ter plaatse van de knik een woning gesitueerd, maar deze valt gedeeltelijk buiten het plangebied.

### **Planaanpassing**

Door de gemeente is het perceel Vonderweg 16 verworven, waardoor het plangebied ter hoogte van het perceel in oostelijke richting kan worden uitgebreid. De knik in de bestemmingsplangrens is hiermee verwijderd en de twee apart gelegen bouwvlakken in de zuidoosthoek van het plangebied zijn met elkaar verbonden. De betreffende woning valt nu binnen een bouwvlak.

## **2.4 Rooilijn**

De rooilijn van het bouwvlak aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg naar het Vonderpad loopt niet exact evenwijdig aan de weg. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het echter gewenst dat de rooilijn van gebouwen het verloop van de weg volgt.

### **Planaanpassing**

De rooilijn van het betreffende bouwvlak is bijgesteld en evenwijdig langs de weg getrokken.

## 2.5 Goothoogte

In het bestemmingsplan is voor de woningen rond de centrale vijver een maximum goothoogte van 6 meter opgenomen. In het ontwerp van de woningen ligt de goot echter op een hoogte van 6,2 meter (woningen ten zuiden van de vijver) en 6,3 meter (woningen ten noorden van de vijver).

### **Planaanpassing**

De maximum goothoogte van de woningen rond de centrale vijver is bijgesteld van 6 meter naar 6,5 meter.

## 2.6 Bouwvlak

Het bouwvlak aan de noordzijde van de ontsluitingsweg naar het Vonderpad loopt door tot achter het perceel Loo 15. In het stedenbouwkundig plan is op dit perceel geen woning opgenomen.

### **Planaanpassing**

Het bouwvlak aan de noordzijde van de ontsluitingsweg naar het Vonderpad is één perceel teruggelegd. Het perceel gelegen achter Loo 15 behoudt de bestemming Tuin, Verkeers- en verblijfsdoeleinden en Woondoeleinden echter zonder bouwvlak.



### 3 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Voor het plangebied van bestemmingsplan Triloo zijn tijdens de planologische procedure de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn niet ouder dan 5 jaar en zijn daarom tevens voor voorliggende herziening geldig.



## 4 Juridische regeling

Voorliggende 1e herziening van het bestemmingsplan 'Triloo' betreft zowel een herziening van de verbeelding (voorheen plankaart) en de regels (voorheen voorschriften). De voorschriften van het bestemmingsplan 'Triloo' blijven van toepassing, met uitzondering van de aanpassingen van de regels, zoals bijgevoegd bij deze herziening.

### **Regels**

De aanpassingen van de regels hebben betrekking op:

- de bestemmingen 'Woondoeleinden'. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de maximum goothoogte zijn aangepast.

### **Verbeelding**

De aanpassingen van de verbeelding hebben betrekking op:

- de aanleg van een langzaamverkeersverbinding tussen Loo 43 en 45;
- de plangrens. De plangrens is ter plaatse van de percelen Vonderweg 16 en Loo 35-37 aangepast;
- Loo 15. Het bouwvlak op dit perceel is vervallen.

Op de verbeelding, behorende bij voorliggende herziening, blijven de voorschriften van het bestemmingsplan 'Triloo' van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Bergeijk op 15 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 10 juni 2008.



## 5 Procedures

Het concept-ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

### 5.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Triloo, 1<sup>e</sup> herziening' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar:

- Ministerie van LNV;
- Ministerie van VROM;
- Provincie Noord-Brabant;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
- Waterschap De Dommel.

De volgende instantie heeft schriftelijk een reactie gegeven:

- Waterschap De Dommel.

De binnengekomen vooroverlegreactie is hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

#### **Waterschap De Dommel**

Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 per e-mail haar advies met betrekking tot voorontwerpbestemmingsplan 'Triloo, 1<sup>e</sup> herziening' gegeven.

#### **Reactie**

- a Het waterschap verzoekt de centrale waterberging als hoofdbestemming Water te bestemmen en de bestemmingen 'Verkeer- en verblijfsdoeleinden' en 'Groen' mede te bestemmen voor water.
- b Verzocht wordt het begrip 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen aan de regels.
- c Geattendeerd wordt op het feit dat de legenda niet compleet is. De bestemmingen 'Groen' en 'Water' ontbreken.
- d Ten aanzien van de globale inrichting van het plangebied in relatie tot het waterhuishoudkundige plan is nog geen overeenstemming over de definitieve inrichting. Het waterschap zou graag betrokken worden bij de uitwerking van het inrichtingsplan.

**Beantwoording**

- a De herziening heeft betrekking op een aantal wijzigingen op verschillende plaatsen in het plangebied. Het betreft de aanleg van een langzaamverkeersverbinding en aanpassingen met betrekking tot de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens, de rooilijn en de goothoogte. De herziening heeft geen betrekking op de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. In het kader van het bestemmingsplan Triloo heeft de centrale waterberging reeds de bestemming 'Water' gekregen. De bestemming Verkeer- en verblijfsdoeleinden zijn in dat kader ook reeds mede bestemd voor water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- b In de herziening wordt het begrip 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' niet gebruikt. In het kader van deze herziening kan het begrip derhalve niet worden toegevoegd.
- c De legenda heeft alleen betrekking op de bestemmingen die worden herzien. Aangezien de herziening heeft geen betrekking op de bestemmingen 'Groen' en 'Water' zijn deze bestemmingen niet in de legenda opgenomen. Volledigheidshalve wordt daarom ook de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' uit de legenda verwijderd.
- d Er zal overleg plaatsvinden met het waterschap inzake de definitieve inrichting.

**Aanpassingen**

*In de legenda wordt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' verwijderd.*

**5.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## 6 Financiële haalbaarheid

De aanpassingen in voorliggende herziening van het bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn niet zodanig dat daardoor redelijkerwijs een probleem in de uitvoerbaarheid zou ontstaan, zodat het bestemmingsplan in financieel-economische zin haalbaar moet worden geacht.







# Bijlage

Vaststellingsbesluit

20 MEI 2010



Gemeente Bergeijk

| CONFORM BESLOTEN |      |         |      |
|------------------|------|---------|------|
| B EN W           |      | RAAD    |      |
| DATUM            | PAR. | DATUM   | PAR. |
|                  |      | 26/4/10 | ✓    |

Unaniem

vergadering: RAAD

datum/agendanr: 26 april 2010, agendanummer 6d

de RAAD

van de gemeente Bergeijk

datum: 9 maart 2010

afdeling en  
portefeuillehouder: LW/wethouder Theuws

onderwerp: **Vaststellen bestemmingsplan 'Triloo, 1e herziening'**

betreffend onderdeel  
programmabegroting: Leefomgeving

#### INHOUD VAN HET VOORSTEL

Besluiten het bestemmingsplan 'Triloo, 1e herziening' bestaande uit plankaart, toelichting en voorschriften vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

#### JURIDISCHE GRONDSLAG

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt, dat de gemeenteraad over de vaststelling van een bestemmingsplan beslist. Daaraan voorafgaand ligt het ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage volgens artikel 3.8 van de Wro, in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht. Na afloop van die termijn neemt de raad in principe binnen 12 weken een beslissing.

#### INLEIDING EN ACHTERGROND

Het bestemmingsplan 'Triloo', dat het woningbouwproject met dezelfde naam in het binnengebied tussen Loo, Vonderpad en Van den Tillaartstraat regelt is al enige tijd in werking. Voor de uitvoering van de woningbouw is het wenselijk gebleken het bestemmingsplan op de volgende punten te herzien:

1. Een direct positieve bestemming van de langzaamverkeersverbinding tussen Loo 43 en 45 naar de inbreiding;
2. Een kleinere afstand tot de perceelsgrens van vrijstaande en aangegebouwde woningen van respectievelijk 2,5 i.p.v. 3 meter en op de perceelsgrens bij eindwoningen;
3. Aaneengesloten bouwvlak op het perceel van Vonderpad 16;
4. Aanpassing bouwvlakken zuidelijk van ontsluitingsweg richting Vonderpad;
5. Aanpassing bouwvlak ten noorden van ontsluitingsweg richting Vonderpad achter Loo 15;
6. Aanpassing goothoogten woningen naar 6,2 en 6,5 meter.

Hiermee passen bouwplan en bestemmingsplan op elkaar.

### INHOUDELIJKE VERANTWOORDING

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 30 december 2009, 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### DOELSTELLING EN BEOOGDE EFFECTEN

Het bestemmingsplan zorgt voor woningbouw van 76 nieuwe woningen in 't Loo. Op de gebieden Triloo, Terlo en Hooge Berkt vestigde de gemeente Bergeijk een voorkeursrecht. Doel daarvan was de achterstanden in de woningbouwprogrammering in te lopen. De inbreidingslocatie aan de Hooge Berkt is in uitvoering. In Triloo zijn de eerste werkzaamheden al gestart.

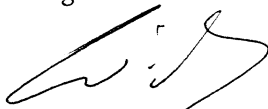
### COMMUNICATIE.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende 6 weken en kan beroep en voorlopige voorziening tegen de vaststelling worden ingediend bij de Raad van State.

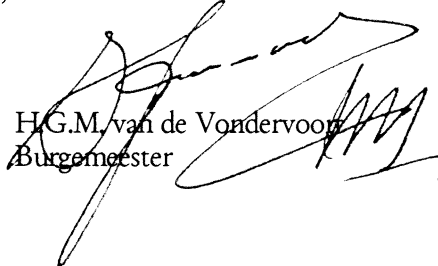
### ADVIES COMMISSIE

De commissie Grondgebiedzaken heeft in haar vergadering van 6 april 2010 positief geadviseerd over het voorstel.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



W.A.C.M. Wouters  
Secretaris



H.G.M. van de Vondervoort  
Burgemeester

Bijlagen (ter inzage)

421dAO

De raad van de gemeente Bergeijk;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 maart 2010 nr.:

Overwegende dat:

- De gemeente Bergeijk voor de inbreidingslocatie Triloo een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Triloo' in voorbereiding heeft genomen om daarmee het gewenste bouwplan in het gebied mogelijk te maken, waarvan het ontwerp vanaf 30 december 2009, gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, gedurende welke termijn zienswijzen over het ontwerpplan ingediend konden worden;
- Geen zienswijzen ontvangen zijn;

Gelet op artikel 3.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

- Het ontwerp-bestemmingsplan 'Triloo, 1<sup>e</sup> herziening' en ook de elektronische verbeelding daarvan in pdf-formaat aldus vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende plankaarten, toelichting en voorschriften.

Aldus vastgesteld in de  
openbare vergadering van 26 april 2010.

De raad voornoemd,

Griffier,

Voorzitter,

  
mw. A. Cardinaals

  
H.G.M. van de Vondervoort