

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:5460
Datum uitspraak	12 november 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 30 januari 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen" vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een voormalig kantoorpand aan de Terpeborch in Rosmalen mogelijk. In het pand worden negen appartementen mogelijk gemaakt en in de tuin twee grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen. VvE Terpeborch is de vereniging van eigenaren van het appartementengebouw aan de Terpeborch ten zuiden van het plan en [appellant sub 1] is een van de bewoners. [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen zijn allen direct omwonenden van het plangebied. VvE Terpeborch en [appellant sub 1], [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen vrezen dat het plan leidt tot aantasting van hun woon- en leefklimaat. [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen betogen dat het plan niet zorgvuldig is voorbereid, omdat de inspraakprocedure onzorgvuldig is doorlopen.

Volledige tekst

202402728/1/R2.

Datum uitspraak: 12 november 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. VvE Terpeborch 2 t/m 14, 2a t/m 18a en 2b t/m 18b (allen even), gevestigd in Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch, en [appellant sub 1], wonend in Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], beiden wonend in Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch,
3. [appellant sub 3] en anderen, allen wonend in Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch,

appellanten,
en

de raad van de gemeente 's-Hertogenbosch,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 30 januari 2024 heeft de raad het bestemmingsplan "Herontwikkeling Terpeborch 1, Rosmalen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben VvE Terpeborch en [appellant sub 1], [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 26 juni 2025, waar [appellanten sub 2], bijgestaan door mr. J.J.J. de Rooij, advocaat in Tilburg, [appellant sub 3] en anderen, vertegenwoordigd door [appellant sub 3], en de raad, vertegenwoordigd door J.M.H. Helming en ir. S.J.A.H. Cuijpers, zijn verschenen. Verder is op de zitting Stichting Pastis, vertegenwoordigd door [gemachtigden], als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 19 juni 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een voormalig kantoorpand aan de Terpeborch in Rosmalen mogelijk. In het pand worden negen appartementen mogelijk gemaakt en in de tuin twee grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen. VvE Terpeborch is de vereniging van eigenaren van het appartementengebouw aan de Terpeborch ten zuiden van het plan en [appellant sub 1] is een van de bewoners. [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen zijn allen direct omwonenden van het plangebied. VvE Terpeborch en [appellant sub 1], [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen vrezen dat het plan leidt tot aantasting van hun woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De

Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Inspraak

4. [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen betogen dat het plan niet zorgvuldig is voorbereid, omdat de inspraakprocedure onzorgvuldig is doorlopen. [appellanten sub 2] voeren aan dat het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog onjuist is en dat hij ten onrechte niet is geïnformeerd over het definitieve verslag. [appellant sub 3] en anderen voeren daarnaast aan dat de omgevingsdialoog een wettelijke grondslag mist. Ook betogen zij dat er ten onrechte geen criteria op de website van de gemeente stonden waaraan een omgevingsdialoog moet voldoen. Verder voeren zij aan dat de initiatiefnemer en de raad hen nooit hebben geïnformeerd over wijzigingen in het plan.

4.1. Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpplan, zoals in de vorm van een omgevingsdialoog, maakt geen deel uit van de wettelijke bestemmingsplanprocedure. Ook volgt uit de gemeentelijke Inspraakverordening niet dat de raad verplicht is inspraak te verlenen bij de voorbereiding van een (ontwerp)bestemmingsplan. De argumenten waarom de omgevingsdialoog niet goed zou zijn doorlopen, kunnen daarom - wat er ook van zij - geen gevolgen hebben voor de rechtmatigheid van het bestemmingsplan. Ook is er geen wettelijke verplichting om omwonenden persoonlijk te informeren over wijzigingen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Het college heeft het bestemmingsplan niet onzorgvuldig voorbereid.

De betogen slagen niet.

Verkeersoverlast

5. [appellanten sub 2] betogen dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat het plan leidt tot verkeersoverlast. Volgens hen gaat de raad uit van een onjuiste verkeersgeneratie.

5.1. De raad heeft zich op het standpunt mogen stellen dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbare verkeersoverlast. Het betoog van [appellanten sub 2] dat de verkeersgeneratie onjuist is berekend, komt erop neer dat het verkeer met vijf motorvoertuigen per etmaal zou toenemen. [appellanten sub 2] hebben niet toegelicht waarom een toename van vijf motorvoertuigen per etmaal zorgt voor onaanvaardbare verkeersoverlast. Alleen al daarom slaagt het betoog niet.

Parkeeroverlast

6. VvE Terpeborch en [appellant sub 1], [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen betogen dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het plan leidt tot een onaanvaardbare parkeeroverlast. Zij voeren aan dat in de huidige situatie al parkeeroverlast bestaat en dat hiermee in het plan ten onrechte geen rekening is gehouden. [appellant sub 3] en anderen betogen daarnaast dat het bestemmingsplan op het punt van het parkeren onuitvoerbaar is, omdat drie beoogde langspaarkeerplaatsen aan de Terpeborch en een parkeerplaats direct aan de rechterkant van de ontsluiting van het plan, niet gerealiseerd kunnen worden. Die parkeerplaatsen leiden namelijk tot verkeersonveilige situaties.

6.1. Voor de rechtmatigheid van het bestemmingsplan is niet vereist dat het een bijdrage

levert aan het oplossen van een bestaand parkeertekort aan de Terpeborch en omgeving. Een plan hoeft namelijk uitsluitend te voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. De Afdeling wijst op haar uitspraak van 26 augustus 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2022, onder 8.2.

6.2. De raad heeft zich ook op het standpunt mogen stellen dat het plan niet leidt tot onaanvaardbare parkeeroverlast, omdat het plan voorziet in de parkeerbehoefte van de daarin voorziene ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan bestaat namelijk een parkeerbehoefte van zestien parkeerplaatsen, terwijl het plan zeventien parkeerplaatsen mogelijk maakt. Geen van de appellanten heeft dit bestreden.

6.3. Er is ten slotte ook geen aanleiding voor het oordeel dat het bestemmingsplan op dit punt onuitvoerbaar is. De raad heeft zich op het standpunt mogen stellen dat de drie beoogde langspaarkeerplaatsen aan de zuidzijde van de plangebied niet tot verkeersonveilige situaties leiden. De raad heeft namelijk onbetwist toegelicht dat de afstand tussen de Rodenborchweg en de drie beoogde langspaarkeerplaatsen 13 m bedraagt, waardoor er voldoende tijd is om te anticiperen op aankomend verkeer. Ook heeft de raad op de zitting toegelicht dat wordt voldaan aan de vereiste minimale breedte van 2 m voor langspaarkeerplaatsen uit de 'Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom 2021' (ASVV 2021) van het CROW. Omdat het plan een overcapaciteit heeft van één parkeerplaats, voorziet het bestemmingsplan al in voldoende parkeerplaatsen en is het niet onuitvoerbaar op het punt van parkeren. Daardoor is niet relevant of de parkeerplaats aan de rechterkant van de ontsluiting gebruikt kan worden. Het betoog slaagt niet.

Geluidsoverlast door locatie van parkeerplaatsen

7. [appellanten sub 2] betogen dat de locatie van de beoogde parkeerplaatsen precies naast hun perceel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat daardoor een onaanvaardbare geluidsoverlast ontstaat.

8. De raad heeft zich op het standpunt mogen stellen dat de locatie van de parkeerplaatsen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Uit het parkeergeluidsonderzoek "Terpeborch 1 Rosmalen - Geluid parkeren" van 14 november 2023 volgt namelijk dat het aantal parkeerbewegingen in de avond- en nachtperiode beperkt zal zijn en dat het aantal ten opzichte van de huidige situatie zelfs zal afnemen. [appellanten sub 2] hebben de juistheid hiervan niet bestreden. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een verplicht geluidsscherm tussen de beoogde parkeerplaatsen en het perceel van [appellanten sub 2] (artikel 4.2.2, aanhef, onder k, in samenhang gelezen met artikel 4.5.4 van de planregels), waardoor hinder afkomstig van de parkeerplaatsen zoveel mogelijk wordt beperkt. Ten slotte heeft de raad bij de afweging mogen betrekken dat het plangebied in een stedelijke omgeving ligt waar het gebruikelijk is enige invloed van andere woningen te ondervinden. Het betoog slaagt daarom niet.

Geluidsoverlast door warmtepompen

9. VvE Terpeborch en [appellant sub 1], [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen betogen dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het plaatsen van negen warmtepompen op het dak van het beoogde appartementengebouw leidt tot overschrijding van de geluidsnorm. [appellanten sub 2] voeren aan dat bij clustering van warmtepompen niet is uitgesloten dat de dB(A)-waarde wordt overschreden. In het akoestisch onderzoek is dan ook ten onrechte niet cijfermatig onderbouwd dat die dB(A)-waarde ook bij clustering van warmtepompen niet wordt overschreden. Zij verwijzen daarvoor naar het artikel 'Cumulatief geluid: Hoeveel geluid maken 2 of meerdere

warmtepompen/airco units samen?’ op de website van een bedrijf in geluiddempende warmtepompkasten, waaruit blijkt dat bij een cumulatie van negen warmtepompen een toename van 9,5 dB(A) is te verwachten. Bovendien wordt in het akoestisch onderzoek volgens hen ten onrechte uitgegaan van een afstand van 20 m vanaf de warmtepompen tot aan hun woningen. In werkelijkheid bedraagt die afstand minder, namelijk 15m.

9.1. De raad heeft zich op het standpunt mogen stellen dat geen sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als gevolg van de negen te installeren warmtepompen. De raad heeft zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan gebaseerd op een deskundigenadvies: het akoestisch onderzoek ‘Terpeborch 1 Rosmalen - Buitenunits warmtepompen’ van 3 november 2023 van bureau Kragten. In dat akoestisch onderzoek is onderzocht wat de gevolgen voor de geluidsbelasting bij de perceelsgrens van omwonenden zijn als gevolg van de cumulatie van het geluid van de warmtepompen. Daaruit volgt dat de negen warmtepompen op het dak gezamenlijk zorgen voor een hoger geluidsniveau dan één warmtepomp, maar dat dit, zelfs indien alle units relevant zouden zijn voor dezelfde gevel, niet leidt tot een overschrijding van de geluidsnorm van 40 dB(A) die in artikel 3.8, derde lid, van het Bouwbesluit wordt gehanteerd voor één warmtepomp.

9.2. Daarmee heeft de raad voldaan aan zijn onderzoeksplicht om de gecumuleerde geluidbelasting van de warmtepompen te betrekken bij zijn beoordeling. De Afdeling verwijst naar haar uitspraak van 5 maart 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:888](#), onder 15.3. Er is geen aanleiding om te oordelen dat de raad dat nader cijfermatig had moeten onderbouwen. Daarbij betreft de Afdeling dat appellanten geen contra-expertise hebben overgelegd en ook anderszins geen aanknopingspunten hebben geboden voor het oordeel dat nadere onderbouwing aangewezen was. Aan het artikel over de toename van geluid bij cumulatie van warmtepompen, afkomstig van een commercieel bedrijf in de verkoop van geluiddempende warmtepompkasten, wordt verder niet de waarde gehecht die [appellanten sub 2] daaraan gehecht willen zien.

9.3. Daarnaast heeft de raad op de zitting toegelicht dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat één warmtepomp in de zwaarste categorie zelfs op de door [appellanten sub 2] gestelde afstand van 15m een geluidsniveau van niet meer dan 35-38 dB(A) geeft, zodat voldoende geluidsruimte bestaat om warmtepompen gecumuleerd te plaatsen. Ook heeft de raad toegelicht dat als bij de vergunningsprocedure blijkt dat de norm van 40 dB(A) toch zou worden overschreden - als duidelijk is welk model warmtepomp waar op het gebouw wordt geplaatst, zodat meer specifieke berekeningen kunnen worden gemaakt - het bestemmingsplan in dat geval voldoende ruimte biedt om geluidsreducerende maatregelen te nemen, zoals het plaatsen van een omkasting of uitwijken naar een andere plek op het gebouw. Dit hebben appellanten niet bestreden. Ook voor zover het betoog van appellanten ziet op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, slaagt het betoog daarom niet.

Wateroverlast

10. VvE Terpeborch en [appellant sub 1], [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen betogen dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het leidt tot onaanvaardbare wateroverlast. Zij voeren aan dat het extra water door het plan niet opgevangen kan worden, omdat in de huidige situatie al ernstige wateroverlast bestaat. Volgens hen staan hun straten bij hevige regenval onder water en kan de riolering het hemelwater niet afvoeren. Daarom moet in de planregels worden geborgd dat het hemelwater niet via de riolering mag worden afgevoerd.

10.1. De raad mocht zich op het standpunt stellen dat het niet aannemelijk is dat het plan

leidt tot meer wateroverlast en het plan om die reden in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft gemotiveerd onderbouwd dat het plan leidt tot een vermindering van de wateroverlast in plaats van een verergering. Ten eerste omdat het aantal vierkante meters verhard oppervlakte afneemt en ten tweede omdat het hemelwater niet meer via de bestaande riolering wordt afgevoerd, waardoor de belasting op die riolering niet toe maar juist afneemt. Weliswaar wordt het leefwater afkomstig van de beoogde woningen via de bestaande riolering afgevoerd, maar de raad heeft op de zitting onbetwist toegelicht dat de hoeveelheid leefwater minder is dan de hoeveelheid hemelwater, zodat de belasting op de bestaande riolering ook dan nog steeds afneemt.

10.2. Ook heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat de hemelwaterbergingsopgave niet in het bestemmingsplan hoefde te worden geborgd, omdat de waterberging langs een andere publiekrechtelijke weg is geborgd, namelijk in artikel 4.15 van de verordening Bomen, Water, en Groen 's-Hertogenbosch 2021. Ten slotte hoeft het bestemmingsplan om rechtmatig te zijn geen bijdrage te leveren aan het oplossen van een eventueel bestaand waterprobleem. Het betoog slaagt niet.

Privacy

11. VvE Terpeborch en [appellant sub 1], [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen betogen dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat het plan hun privacy aantast. VvE Terpeborch en [appellant sub 1] voeren aan dat vanaf de balkons van de beoogde appartementen aan de straatkant inkijk bestaat op hun balkons en in hun woningen. [appellanten sub 2] voeren aan dat vanaf de beoogde appartementen in hun woning kan worden gekeken. [appellant sub 3] en anderen voeren aan dat vanaf de beoogde twee grondgebonden woningen en de balkons van de beoogde appartementen in hun tuinen en woningen kan worden gekeken.

11.1. De raad mocht zich op het standpunt stellen dat het plan de privacy van VvE Terpeborch en [appellant sub 1], [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen niet op onaanvaardbare wijze aantast. Hoewel aannemelijk is dat het plan in enige mate gevolgen zal hebben voor de privacy en het woongenot van appellanten, zijn deze gevolgen naar het oordeel van de Afdeling niet zodanig dat de raad daaraan een doorslaggevend gewicht had moeten toekennen en het plan zo niet had mogen vaststellen.

11.2. De raad heeft in de zienswijzennota gemotiveerd dat de opzet van het plan passend is in een stedelijke omgeving en dat maatregelen zijn genomen om de privacy zo min mogelijk aan te tasten. In de planregels is geborgd dat een geluidscherm met een hoogte van 2,5 m (kokosscherm) wordt geplaatst aan de westzijde van de plangrens (artikel 4.2.2, aanhef, onder h en k, in samenhang gelezen met artikel 4.5.4 van de planregels), dat een glazen afscheiding van minimaal 1,8 m hoog op het balkon van appartement 6 wordt geplaatst (artikel 4.2.2, aanhef, onder j, onderdeel 2, van de planregels), en dat in de pui van appartement 8 zichtbeperkende voorzieningen worden getroffen (artikel 4.2.2, aanhef, onder j, onderdeel 1, van de planregels). De raad heeft over de inkijk die daarna nog overblijft zich op het standpunt mogen stellen dat dit gebruikelijk is in een stedelijke omgeving en dat dit de privacy niet op onaanvaardbare wijze aantast.

11.3. Overigens heeft de raad op de zitting bij de Afdeling nog toegezegd dat tussen het beoogde geluidscherm en de percelen van [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen over een breedte van 80 cm groen wordt aangebracht, dat mede ter afscherming kan dienen. Het betoog slaagt niet.

Overige gronden

12. Wat [appellanten sub 2] en [appellant sub 3] en anderen voor het overige nog hebben aangevoerd, geeft ook geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins met het recht.

Conclusie

13. De beroepen zijn ongegrond.

14. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart de beroepen ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.F. de Groot, voorzitter, en mr. G.O. van Veldhuizen en mr. N.H. van den Biggelaar, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.M. Ahmady-Pikart, griffier.

w.g. De Groot
voorzitter

w.g. Ahmady-Pikart
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 november 2025

638-1019