

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“GYMZAAL DE WEIBOSSEN”**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Gymzaal de Weibossenl”

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 mei tot en met 9 juli 2020 ter visie gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle zienswijzen. Om de zienswijzen te kunnen onderscheiden heeft iedere zienswijze een nummer gekregen.

In deel III komt de inhoud van de zienswijzen aan de orde. Per zienswijze wordt opgenomen:

- Adres(sen) waar de reactie betrekking op heeft.
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze Om naast de verschillende onderwerpen in één zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke deelreactie een letter gekregen.
- In de middelste kolom per reactie de reactie van gemeentewege hierop.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het ontwerp. Indien dit het geval is, is deze *cursief* weergegeven.
- Wanneer in de rechterkolom het volgende teken is opgenomen: ‘-’ heeft deze reactie geen aanleiding gegeven tot aanvulling of aanpassing van het ontwerp.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

In deel IV zijn de ambtshalve wijzigingen verwoord.

II OVERZICHT ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de zienswijze betrekking heeft, danwel naam instantie die een zienswijze heeft ingediend	
1	Dominee Kremerstraat 51	9 juli 2020
2	Omwonenden Dominee Kremerstraat	9 juli 2020

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
3. Dominee Kremerstraat 51		
a. De afstanden tot de nieuwe locatie vanuit de scholen is te lang daardoor blijft er weinig tijd over voor gymles overblijft. Daarnaast is de route vanuit de Parel verkeersgevaarlijk.	De afstand van de nieuwe locatie ten opzichte van de scholen ligt binnen de norm van VNG van maximaal 1 km voor primair onderwijs. De beide scholen hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de locatie. De route van de scholen naar de nieuwe locatie zal in overleg met de scholen geïnventariseerd worden. De inventarisatie kan aanleiding zijn om aanpassingen te doen aan de route. Los daarvan valt niet in te zien wat de belangen van indiener bij deze zienswijze zijn.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i> <i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i>
b. De maximale hoeveelheid bebouwing is veel hogere dan nodig is voor een gymvloer. Ook is de maximale toegestane hoogte niet nodig.	Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één gymzaal (ca. 14 x 26m netto afmetingen) met bijbehorende voorzieningen (waaronder entree, verkeersruimte, berg ruimten, kleedruimten, technische ruimten) evenals verharding om het gebouw toegankelijk te maken en te kunnen onderhouden. De minimale inwendige netto hoogte is 5,5m. De opgenomen hoogte van 7m betreft een uitwendige afmeting. De uitwendige afmeting houdt rekening met de constructiehoogte (balken), dikte van het dak (dakvloer, isolatie en dakbedekking) en dakrand (dakrand en dakveiligheidsvoorzieningen voor dakonderhoud en onderhoud aan zonnepanelen).	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i> <i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i>
c. Er kan niet voldaan worden aan het aantal parkeerplaatsen omdat de parkeerplaatsen gedurende het gehele jaar voor de Brabantsedag gebruikt kunnen worden.	De zienswijze is gegrond. Om dit op te lossen wordt het plangebied wordt uitgebreid met het parkeerterrein. Hierdoor wordt in de regels de bestemming Verkeer toegevoegd. Binnen deze regels wordt geborgd dat ook het gebruik van een gedeelte van het parkeerterrein als bouwlocatie voor de Brabantsedag is begrensd op de periode 1 juni tot en met 30 september.	<i>Aanpassen verbeelding</i> <i>Aanpassen regels</i> <i>Aanpassen toelichting</i>
d. Los daarvan is het aantal beschikbare parkeerplaatsen niet toereikend	Het huidige openbare parkeerterrein, gelegen aan de locatie waar de gymzaal, is recentelijk uitgebreid met 32 parkeerplaatsen. Uit paragraaf 2.3.2. van de toelichting volgt dat op het aangrenzende parkeerterrein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om te voldoen aan de parkeernormen die volgen uit het gemeentelijke parkeerbeleid.	<i>Aanpassen toelichting</i> <i>2.3.2.2. waarbij vermeld wordt dat het parkeerterrein in 2020 uitgebreid is met 32 parkeerplaatsen.</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
e. In de toelichting wordt niet ingegaan op de fijnstofemissie vanwege de te verwachten toename van de verkeersdruk	Bij de stikstofberekeningen van uitgegaan van de CROW modellen voor het berekenen van het aantal vervoersbewegingen. (zie pagina 63 van CROW 31, 6,3 voertuigbewegingen per 100 m ² BVO. Er is tevens uitgegaan van de maximaal te bebouwen opp. (worst case) van 1250 m ² . Dat resulteert dan in 78,25 motorvoertuigbewegingen per dag. (is of heen òf terug) Niet heen en terug zoals wordt gesteld. Bij de regelgeving over luchtkwaliteit, en dus ook de fijnstof, kennen we de term Niet In Betekenende Mate. Daaronder is een berekening luchtkwaliteit niet nodig. Niet in betekende mate is bijvoorbeeld als je 1500 woningen bouwt in een wijk met 1 uitvalsweg. Een woning genereert tussen de 5 en 6 motorvoertuigbewegingen per dag. Dus tussen de 7500 en 9000 bewegingen per dag. Dat haalt deze gymzaal bij lange na niet. Daarom is met inachtneming van het NIMB principe geconcludeerd dat een onderzoek luchtkwaliteit niet nodig is.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i>
f. Bij de ter inzage gelegde stukken ontbrak de Aeriusberekening	Gebleken is dat bij het ontwerpbestemmingsplan wel het advies van de ODZOB d.d. 15-2-2020 met onderwerp Stikstofberekening voor een gymzaal in het centrum van Heeze als bijlage ter inzage heeft gelegen, maar dat de bijbehorende berekeningen per abuis niet aan het ontwerpbestemmingsplan zijn toegevoegd. Deze worden aan het vast te stellen bestemmingsplan alsnog toegevoegd.	<i>Het advies van de ODZOB d.d. 15-2-2020 met onderwerp Stikstofberekening voor een gymzaal in het centrum van Heeze inclusief de Aeriusberekeningen als bijlage aan de toelichting toevoegen.</i>
g. De parkeerplaats is niet meegenomen in de milieuzonering. Is het bieden van parkeergelegenheid ook niet een functie die moet leiden tot een milieuzonering?	Een openbare parkeerruimte, waarop behalve markering en eventueel een parkeermeter geen voorzieningen aanwezig zijn, valt niet onder een categorie van het Besluit OmgevingsRecht (BOR). En is dus geen inrichting. Wanneer een bedrijf voor regelmatig parkeren gebruik maakt van een openbare parkeerplaats, bijvoorbeeld een garage of een autorijschool, dan kunnen hieraan geen regels worden gesteld in de Omgevingsvergunning milieu. De openbare parkeerplaats maakt immers geen deel uit van de inrichting. De parkeerplaats is dan ook geen functie die moet leiden tot een milieuzonering. Los daarvan wordt er geen nieuwe openbare parkeerplaats aangelegd, maar is er sprake van een parkeerplaats die sinds jaar en dag aanwezig is op deze locatie nabij het NS-station.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
b. De bereidheid van de scholen om naar een verder gelegen sportaccommodatie te gaan is onvoldoende aangetoond en gemotiveerd.	De afstand van de nieuwe locatie ten opzichte van de scholen ligt op ca. 700 a 800m. De beide scholen hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de locatie ten tijde van het locatieonderzoek zoals benoemd bij 2.a.. Dit onderzoek is gebruikt bij de keuze van de gemeenteraad omtrent de locatiekeuze. Los daarvan valt niet in te zien wat de belangen van indieners bij deze zienswijze zijn.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i>
c. De voetgangersontsluiting aan de Ds Kremerstraat is niet zondermeer wenselijk	De voetgangersontsluiting is voorzien om de personen (waaronder kinderen), die te voet naar de gymzaal komen een veilige separaat toegang tot de gymzaal te kunnen bieden die niet over de parkeerplaats voert. Door deze ontsluiting ontstaat geen verdere vermenging van voetgangers en auto's op de parkeerplaats. Het realiseren van deze voetgangersontsluiting draagt, in tegenstelling hetgeen wordt betoogd, juist bij aan de verkeersveiligheid ter plaatse.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i>
d. De binnenplanse vrijstelling voor 10% vergroting van de volumen dient uitgesloten te worden	Het bestemmingsplan bevat geen afwijkingsmogelijkheid voor het vergroten van het bouwvolume met 10%.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i>
e. Het toelaten van bouwhoogte 3 meter boven de goothoogte tbv stijpunten dient geen doel en dient te vervallen	Het toestaan van een bouwhoogte van 3 meter boven de goothoogte van het toekomstige gebouw is niet direct op grond van het bestemmingsplan toegestaan. Wel bevat het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid om een vergunning te verlenen voor het realiseren van liftschachten en trappenhuizen met een maximale hoogte van 3 meter boven de toegelaten goothoogte van het hoofdgebouw. Wanneer de gemeente gebruik wenst te maken van deze afwijkingsbevoegdheid dan dient zij op dat moment een belangenafweging te maken en staat tegen de verlening van die vergunning afzonderlijk bezwaar en beroep open.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i>
f. De omvang van het plangebied bedraagt 1234 m2 voor een functie van maximaal 300 m2. Daarbij is het plangebied deels geprojecteerd	Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één gymzaal (ca. 14 x 26m netto afmetingen) met bijbehorende voorzieningen (waaronder entree, verkeersruimte, berg ruimten, kleedruimten, technische ruimten) evenals verharding om het gebouw toegankelijk te maken en te kunnen onderhouden.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
op de boogschietbaan. De functie voor de boogschietbaan moet in ongewijzigde vorm gehandhaafd blijven.	Het bouwvlak in het voorontwerp is groter dan de feitelijke bebouwing. In verband met het streven om de drie bestaande bomen aan de zijde van het parkeerterrein te behouden dient de bebouwing naar de achterzijde verplaatst te worden. Door de aanwezigheid van de voorzieningen van de Rozen van Oranje (handboogvereniging) aan deze zijde zal bij de planuitwerking blijken of dit mogelijk is. De mogelijkheid bestaat dat de achtergevel van de nieuwe bebouwing kort op of op de huidige boogschietbaan komt te staan. Dit is afhankelijk van de ruimtelijke situering van het gebouw op de locatie. Indien de bebouwing effect heeft voor de huidige boogschietbaan, zal deze baan verplaatst worden. De verplaatsing betreft enkel het opschuiven van de boogschietbaan tot naast de nieuwe gevel van de bebouwing. De handboogvereniging en de korfbalvereniging hebben ingestemd met een mogelijke verplaatsing van de handboogschietbaan indien dit van toepassing is. Deze aanpassingen kunnen op grond van het vigerende bestemmingsplan worden uitgevoerd. Niet valt in te zien wat de belangen van indieners bij deze zienswijze zijn.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i> <i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan</i>
g. Horeca dient nadrukkelijk uitgesloten te zijn in de regels en vrijstellingen.	Binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming Sport is opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor de beoefening van sport met bijbehorende voorzieningen, waarbij in de begripsbepaling van bijbehorende voorzieningen een horecavoorziening is uitgesloten.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan</i>
h. De mogelijkheid tot het oprichten van bouwwerken geen gebouw zijnde voor reclamedoeleinden direct bij de openbare weg dient uitgesloten te worden.	Het oprichten van bouwwerken ten behoeve van reclamedoeleinden is niet direct op grond van het bestemmingsplan toegestaan. Wel bevat het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid om een hiervoor vergunning te verlenen. Wanneer de gemeente gebruik wenst te maken van deze afwijkingsbevoegdheid dan dient zij op dat moment een belangenafweging te maken en staat tegen de verlening van die vergunning afzonderlijk bezwaar en beroep open.	<i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
i. Een analyse van de gevolgeffecten op de omliggende functies ontbreekt.	Voor zover relevant staan de effecten beschreven in de toelichting. Het betreft dan met name het aspect verkeer en parkeren. Niet valt in te zien op welke manier de realisatie van de gymzaal effect kan hebben op het NS-Station. Voor zover de realisatie van de gymzaal gevolgen heeft voor de overige sportfaciliteiten op het sportpark dan kunnen deze, zoals verwoord onder punt f, binnen het regime van het vigerende bestemmingsplan worden opgelost. Om die reden hoeven deze niet in het onderhavige bestemmingsplan in beeld te worden gebracht. Daarbij valt ook bij deze zienswijze, los van het aspect verkeer en parkeren, niet in te zien welke belangen van de indieners van de zienswijze bij deze zienswijze hebben.	

IV AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Planverbeelding

Planregels

Plantoelichting