

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'DE BULDERS'**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'De Bulders'.

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 september 2016 tot en met 9 november 2016 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 reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere zienswijze een nummer gekregen.

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

- Adres(sen) van de zienswijze of naam instantie die reactie heeft ingediend.
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze. Om de verschillende onderwerpen in één reactie 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 zienswijzen 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 zienswijze heeft ingediend | |
|-----|--|--|
| 1 | Provincie Noord-Brabant | |
| 2 | Waterschap De Dommel | |
| 3 | Fietsersbond afdeling Heeze-Leende | |
| 4 | IVN afdeling Heeze-Leende | |
| 5 | Stichting tot behoud van monument Kruis 12 | |
| 6 | Buldersweg 14 | |
| 7 | Buldersweg 16 | |
| 8 | De Bezembinder 11 | |
| 9 | De Mandenmaker 9 | |
| 10 | De Mandenmaker 11 | |
| 11 | De Mandenmaker 17 | |
| 12 | De Tinnegieter 76 | |
| 13 | De Wagenmaker 9 | |
| 14 | De Wagenmaker 13 | |
| 15 | Hazenhurk 1 | |
| 16 | Hazenhurk 3 | |
| 17 | Indiëganger 4 | |
| 18 | Iras 6, namens bewoners Iras 6 t/m 34 | |
| 19 | Kerkhof 3 | |
| 20 | Kerkhof 12, namens buurtbewoners Kerkhof/Hazenhurk | |
| 21 | Kruis 1 | |
| 22 | Kruis 3 | |
| 23 | Kruis 12 | |
| 24 | Leenderweg 27 | |
| 25 | Leenderweg 28 | |

| | | |
|----|------------------------------|--|
| 26 | Leenderweg 29a | |
| 27 | Leenderweg 30 | |
| 28 | Leenderweg 32 | |
| 29 | Leenderweg 46 | |
| 30 | Leenderweg 48 | |
| 31 | Leenderweg 52 | |
| 32 | Oude Stationstraat 1 | |
| 33 | Oude Stationstraat 9 | |
| 34 | Oudenmolen 4a | |
| 35 | Oudenmolen 5a | |
| 36 | Oudenmolen 10 | |
| 37 | Pastoor van der Voortlaan 6 | |
| 38 | Pastoor van der Voortlaan 8 | |
| 39 | Pastoor van der Voortlaan 24 | |
| 40 | Ranger 28 | |
| 41 | Ranger 32 | |
| 42 | Saturnus 11 | |
| 43 | Saturnus 15 | |
| 44 | Saturnus 17 | |
| 45 | Saturnus 21 | |
| 46 | Saturnus 33 | |
| 47 | Saturnus 41 | |
| 48 | Saturnus 43 | |
| 49 | Saturnus 45 | |
| 50 | Saturnus 47 | |
| 51 | Saturnus 49 | |
| 52 | Saturnus 51 | |
| 53 | Saturnus 55 | |
| 54 | Saturnus 61 | |
| 55 | Sint Nicasiusstraat 7 | |

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|--|
| 1. Provincie Noord-Brabant | | |
| a) In het ontwerp is de kwaliteitsverbetering van het landschap onvoldoende gemotiveerd. Wij stellen voor ten minste 1% van de uitgifteprijs van het totaal aantal m ² uitgifbare grond te reserveren voor het versterken van het landschap in uw gemeente. | Het voorstel wordt overgenomen. Van het totaal aantal m ² uitgifbare grond wordt 1% van de uitgifteprijs gereserveerd voor bijvoorbeeld de uitvoering van het Landschapsonwikkelingsplan Sgôn Heeze-Leende, de sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied of het saneren van agrarische bedrijven. | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat 1% van de uitgifteprijs van het totaal aantal m² uitgifbare grond wordt gereserveerd voor kwaliteitsverbetering van het landschap.</i> |
| b) Door het direct bestemmen van 350 woningen resteert er voor de gemeente geen flexibiliteit in het woningbouwprogramma | <p>Binnen de gemeente Heeze-Leende is, buiten het centrum van Leende (omgeving oud gemeentehuis Leende), niet veel ruimte voor inbreiding en transformatie. De afgelopen 10 jaar zijn (mede dankzij de pilot bouwen binnen strakke contouren) lege plekken opgevuld en bedrijvenlocaties getransformeerd. In de gemeente zijn geen (grote) kantoorlocaties en schoolgebouwen aanwezig waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze op termijn leeg komen te staan. Al met al is de behoefte aan het extra reserveren van plancapaciteit voor flexibiliteit in de gemeente Heeze-Leende niet erg groot. In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met het transformatiegebied centrum Leende door voor dit gebied 33 woningen te reserveren. De ruimte die nodig is voor flexibiliteit is al verwerkt in het woningbouwprogramma.</p> <p>Verder is in de bestemmingsplannen voor de kommen van Heeze en Leende een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onbenutte of deels onbenutte bouwvlakken te verwijderen indien er binnen 2 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woningen zijn opgericht danwel in oprichting zijn. De reden voor het opnemen van voornoemde wijzigingsbevoegdheid is dat binnen de kommen de meeste open ruimtes zijn</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|---|
| | voorzien van een bouwtitel. Indien deze woningen allemaal worden opgericht leidt dit tot een ongewenste mate van verdichting in de kernen. Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid verbetert de ruimtelijke kwaliteit in de kernen en blijft er naar de toekomst toe voldoende ruimte voor parkeren, waterberging en dergelijke. De verwachting is dat door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de totale plancapaciteit de komende jaren met circa 35 woningen verlaagd kan worden. | |
| 2. Waterschap De Dommel | | |
| a) In het ontwerp is een voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t. waterberging. Graag zien we dat de voorwaardelijke verplichting verder geconcretiseerd wordt. | De voorwaardelijke verplichting wordt verder geconcretiseerd conform het tekstvoorstel zoals opgenomen in de zienswijze. | <i>Planregels zijn aangepast, in die zin dat de tekst zoals oorspronkelijk opgenomen in artikel 12.3 en nu in artikel 13.3 is vervangen door de volgende tekst: "Het gebruik conform de bestemming "Verkeer" (artikel 5) en "Woongebied"(artikel 6), is alleen toegestaan indien voldoende waterberging vooraf wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden in overeenstemming met de uitgangspunten voor hydrologisch neutraal ontwikkelen volgens de keur van Waterschap de Dommel."</i> |
| b) Wij vragen u de bestaande A-watgang op de planverbeelding aan te duiden en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het eventueel verleggen van de A-watgang. | De A-watgang geniet al bescherming op grond van de keur. Gelet hierop heeft de door het waterschap gewenste planologische regeling geen betekenis, omdat de keur van het waterschap voldoende mogelijkheden biedt om de waterhuishoudkundige belangen te beschermen. Zie bijvoorbeeld rechtsoverweging 2.70.2 van de uitspraak van de Raad van State d.d. 15 april | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|--|
| | 2011 inzake het vaststellingsbesluit van bestemmingsplan "Buitengebied Heeze-Leende" (zaaknummer 200902795/1). | |
| 3. Fietzersbond afdeling Heeze-Leende | | |
| a) Wij zien graag dat een goede fietsstructuur in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. | <p>Het plan De Bulders is een ontwikkelingsgericht plan. Uitvoering zal verschillende jaren in beslag nemen. Mede gelet hierop is het belangrijk dat het plan ruimte biedt voor flexibiliteit. Het op dit moment planologisch verankeren van een fietsstructuur is niet gewenst.</p> <p>Bij de uitwerking van het plan wordt veel aandacht besteed aan fietsverbindingen, zowel parallel aan de randweg als binnen de wijk De Bulders. In het gemeentelijk beleid wordt gestreefd naar een optimaal fietsnetwerk voor Heeze, waarbij de keus voor de auto ontmoedigd wordt. Door een combinatie van doorgaande verbindingen (randweg) en een fijnmazig netwerk (De Bulders) zullen de beleidsdoelstellingen op de beste wijze kunnen worden bereikt.</p> <p>In de proefverkaveling zijn verschillende voorstellen gedaan, variërend van fietsen over woonstraten (al dan niet in combinatie met het principe van "auto te gast") tot vrij liggende fietspaden. Dit is nog geen definitieve keuze. Bij de verdere uitwerking zal aandacht worden besteed aan een duurzaam veilige fietsinfrastructuur. Dit staat verder los van het bestemmingsplan, dat fiets- en voetpaden in het algemeen mogelijk maakt.</p> | - |
| b) In de plantoelichting staat dat uit een analyse van adviesbureau Kragten blijkt dat het wenselijk is langs de gehele zuidrand van de randweg een fietspad aan te leggen. De memo van Kragten bevat een dergelijke analyse niet. Een fietspad langs de randweg voorziet veel minder in een behoefte dan effectieve verbindingen door de wijk. De keuze om fietsers door woonstraten en niet over eigen fietspaden door de wijk te laten rijden heeft veel nadelen. | <p>De aangehaalde memo over de fietsstructuur bevat inderdaad geen analyse dat het wenselijk is langs de gehele zuidrand van de randweg een fietspad aan te leggen. In de notitie wordt enkel aangegeven dat als er een fietspad langs de bewoonde delen van de randweg wordt aangelegd er geen 'gat' moet zitten in de fietsmogelijkheid langs het onbewoonde deel.</p> <p>Bovenstaande neemt niet weg dat de gemeente van mening is dat een fietspad langs de randweg wenselijk is. Door het fietspad langs de randweg zijn de twee woonwijken met elkaar verbonden. Daarnaast zorgt het fietspad voor een verbinding richting Heezerenbosch.</p> | <i>Plantoelichting is aangepast, in die zin dat de tekst van de 2^e alinea op pagina 38 is aangepast conform het gestelde bij de reactie van gemeentewege op dit punt.</i> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|--|
| c) We doen de suggestie om bij de inrichting van de geplande fietsstraten langs de randweg of door de wijk aan te haken bij de nieuwste inzichten. Recent heeft het CROW/Fietsberaad een publicatie met adviezen uitgebracht. | Deze suggestie wordt overgenomen. Bij het ontwerpen van de fietsstraten zal rekening worden gehouden met de adviezen zoals omschreven in de Discussienotitie fietsstraten binnen de kom van CROW/Fietsberaad. | <i>Plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 4.7 is opgenomen dat bij het ontwerpen van de fietsstraten rekening wordt gehouden met de adviezen zoals omschreven in de Discussienotitie fietsstraten binnen de kom van CROW/Fietsberaad.</i> |
| d) Positief is de directe en logische fietsverbinding tussen Leenderweg en Kruis, maar wel via een gewone woonstraat. We zouden dit pad liever westwaarts verschoven zien, in de zone van de hoogspanningsleiding. | Ook dit is een onderdeel dat in een later stadium van het planproces verder zal worden uitgewerkt, wanneer meer zicht is op een concrete definitieve verkaveling. | - |
| e) Minder fraai zijn de overige verbindingen. De meeste routes hebben teveel bochten. De woonwijken zijn onderling niet rechtstreeks met elkaar verbonden en de mogelijkheid van een fietspad over de onverharde Buldersweg richting Leende wordt niet gebruikt. | De bedoelde verbinding tussen de twee delen van het plangebied is niet mogelijk vanwege eigendomsverhoudingen. Overigens is er een fietsverbinding tussen de twee plandelen via het fietspad parallel aan de randweg. Het realiseren van een fietsverbinding tussen Heeze en Leende valt buiten de scope van onderhavig bestemmingsplan. Binnen het plangebied maakt het bestemmingsplan de aanleg van fietspaden in het algemeen mogelijk. | - |
| f) De fietsroute langs de randweg wordt gecombineerd met lokaal verkeer op een smalle weg (zonder voetpad). We zien liever dat deze route verdwijnt als er betere fietsroutes binnen de wijk voor worden gerealiseerd. | De fietsroute langs de randweg heeft geen invloed op de fietsroutes in de wijk. Zie verder de beantwoording bij zienswijze 3a. | - |
| g) Wij stellen voor om op de kruising met Kruis en | Bij het ontwerp van de kruisingen zullen de vaste eisen en richtlijnen in acht | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|------------------|
| Oudenmolen het fietspad voorrang te geven, om zo te benadrukken dat de randweg er is voor autoverkeer en de bebouwde kom voor langzaam verkeer. | worden genomen, zodat een goede verkeersveiligheid gewaarborgd is. | |
| h) Voor een goede functie van de randweg is het noodzakelijk dat voorkomen wordt dat doorgaand verkeer via de Kapelstraat sneller kan zijn dan via de randweg. | Samen met de aanleg van de randweg zullen maatregelen worden genomen in het centrum: het instellen van een vrachtwagenverbod en het uitbreiden van de 30 km/uur-zone. Dit is uitgebreid beschreven in paragraaf 4.7 (Verkeer) en de bijbehorende onderzoeken. Bovendien wordt op de Kapelstraat de doorstroming belemmerd door de vele kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen), zodat het doorgaand verkeer sneller de randweg zal kiezen. | - |
| i) In het belang van de veiligheid zijn maatregelen nodig bij verschillende fietsoversteken bij de Muggenberg. De rotonde op het Wilhemina-plein is te klein en daardoor gevaarlijk voor fietsers. | Deze reactie heeft geen betrekking op het plangebied van het bestemmingsplan. De gemeente zal desondanks deze punten bekijken en waar mogelijk de oversteken verbeteren. | - |
| j) De randweg wordt nu voorgesteld met kruisingen. Rotondes zijn veiliger. | De weg is ontworpen conform de principes van Duurzaam Veilig. De essentie van het concept Duurzaam Veilig is het voorkomen van ernstige verkeersongevallen door een systematische aanpak van risicofactoren vanuit een totaalvisie. Hiermee kan er vanuit worden gegaan dat de kruisingen voldoende veilig zijn. De doorstroming van het verkeer is beter door geen gebruik te maken van rotondes. | - |
| k) In verband met het zicht op de weg is het belangrijk dat de bomen nabij kruisingen en oversteekpunten niet te dicht op elkaar staan. | Bij het ontwerp van de kruisingen en oversteekpunten zullen de vaste eisen en richtlijnen in acht worden genomen, zodat een goede verkeersveiligheid gewaarborgd is. Voldoende zicht, mede in relatie tot de positie van bomen, is hierbij een ontwerp-eis. | - |
| 4. IVN afdeling Heeze-Leende | | |
| a) IVN wil graag een gedetailleerd plan voor de bomen, zodat duidelijk is welke bomen gekapt | Vanuit het oogpunt van een zorgvuldige omgang met de bestaande bomen is onder meer een quickscan flora en fauna en een bomeninventarisatie | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|--|
| worden en hoe deze gecompenseerd worden. | <p>uitgevoerd (zie paragraaf 4.4 van de plantoelichting). Op dit moment is nog niet exact aan te geven welke bomen gekapt gaan worden of eventueel gecompenseerd gaan worden. Dit is mede afhankelijk van de precieze vormgeving en uitvoering van de randweg. Het definitieve kapplan wordt beoordeeld door een ecooloog, op grond van de APV. Deze beoordeling vindt derhalve buiten het toepassingsbereik van het bestemmingsplan plaats.</p> <p>Een aantal bomenrijen hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' gekregen met een daarbij behorend beschermingsregime. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 21, onderdeel j.</p> | |
| b) Het IVN wil graag inzichtelijk hebben wat er met de gelden die vrijkomen voor groen in de regeling ruimte-voor-ruimte gebeurt. | <p>De gemeente ontvangt van de provincie € 50.000 per ruimte-voor-ruimte woning die in de gemeente wordt gerealiseerd. Met de provincie moeten nog afspraken worden gemaakt over de bestedingsdoelen van het geld dat de gemeente ontvangt van de provincie. Deze afspraken betreft alle ruimte-voor-ruimte woningen in de gemeente en staan los van onderhavig bestemmingsplan.</p> <p>In deelgebied drie worden 7 ruimte-voor-ruimte woningen opgericht. De plantoelichting is hierop aangepast.</p> | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat is omschreven dat in deelgebied 3 zeven ruimte-voor-ruimte woningen worden opgericht.</i> |
| c) Het nieuwe gebied is uitermate geschikt om bloemrijke bermen aan te leggen alsmede bloemrijke graslanden, hoogstamfruitbomen en natuurlijk groen. Wij verzoeken u om het gebied volgens deze principes in te richten en bieden aan hierbij te adviseren en te helpen. | Bezien zal worden in hoeverre deze suggestie meegenomen kan worden. Het aanbod om mee te denken wordt gewaardeerd en zal bij de uitvoeringsfase meegenomen worden. | - |
| d) Het Schraverspadi dient behouden te blijven. De voorgestelde bebouwing tussen de Oudenmolen en het Schraverspadi is een onzalig idee. | <p>De route van het Schraverspadi blijft grotendeels behouden als wandel- en/of fietsroute.</p> <p>Bedoelde bebouwing zorgt ervoor dat deelgebied 1 beter aansluit bij het bestaand stedelijk gebied. Hierdoor verbetert de stedenbouwkundige structuur.</p> | - |
| e) Volgens de structuurvisie is het wenselijk dat bij nieuw te ontwikkelen woongebieden zo | De te ontwikkelen woongebieden sluiten aan bij het bestaand stedelijk gebied. | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|--|
| <p>dicht mogelijk bij de oude kern begonnen wordt met bouwen. Echter de eerste verkochte kavel ligt op het uiterste hoekje van het plan. Zou in de toekomst het plan stagneren dan is het landschap door de bouw van deze ruimte-voor-ruimte woning effectief verpest.</p> | <p>De opmerking over de eerste verkochte kavel kan de gemeente niet volgen. Er zijn immers nog geen kavels verkocht. De Bulders als woningbouwlocatie zal over een langere periode door meerdere partijen worden gerealiseerd. Om te komen tot een goede samenhang en ruimtelijke-functionele opzet is daarom gekozen te werken met de uitgifte van deelgebieden per straat. Dit betekent dat een uitwerking van een deelgebied altijd betrekking heeft op de woningen aan weerszijden van die straat of straten. Hierdoor kan een goede ruimtelijke samenhang per straat worden bereikt. Dit in tegelstelling tot de uitgifte van deelgebieden waarbij de straat de grens van een deelgebied is. Hier kunnen straatbeelden uit ontstaan waarbij de straatwanden onvoldoende ruimtelijke samenhang vertonen omdat de verschillende uitvoerende partijen in opeenvolgende momenten woningen hebben gebouwd. De gemeente kiest voor optimale ruimtelijke samenhang en dus voor een uitgiftebeleid waarbij de straat een eenheid is.</p> | |
| <p>f) De waterhuishouding in het gebied is onvoldoende onderbouwd.</p> | <p>In het kader van het bestemmingsplan is een volledige watertoets doorlopen, waarbij uitgebreid afstemming is geweest met het waterschap. De gemeente ziet geen reden waarom dit onvoldoende zou zijn. In de zienswijze worden hiertoe ook geen argumenten aangevoerd.</p> <p>Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a.</p> <p>In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watrgang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de</p> | <p><i>Plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watrgang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|--|
| | watergang blijven bestaan. Wel zal de watergang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant van voornoemde bestaande woonpercelen. | |
| g) Onder de weg moeten faunapassages komen voor kleine zoogdieren. | Voor het bepalen of er sprake is van vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn er binnen de huidige wetgeving vastgestelde protocollen. Deze protocollen zijn in het flora- en faunaonderzoek nauwkeurig gevolgd, waarmee voldaan is aan de zorgplicht en aan de criteria die de Flora en faunawet stelt. De noodzaak voor faunapassages is op basis van het uitgevoerde onderzoek niet aangetoond. | - |
| 5. Stichting tot behoud van het monument Kruis 12 | | |
| a) Wij verzoeken om een gedetailleerd overzicht op te nemen in de waterparagraaf, waarin ook de visie en plannen van het waterschap zijn verwerkt. | <p>Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a.</p> <p>In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watergang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watergang blijven bestaan. Wel zal de watergang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen.</p> | <i>Plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watergang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i> |
| | | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|-----------|
| b) In de bijlage "Spelen" is een speelgelegenheid opgenomen. Wij vrezen overlast en verzoeken de speelplaats elders in het plan te projecteren. | De genoemde bijlage 'Spelen' maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan, maar is als voorstel opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Waar de speelplekken exact komen staat nog niet vast. In een later stadium van het planproces verder zal dit verder worden uitgewerkt, wanneer meer zicht is op een concrete definitieve verkaveling. | - |
| c) U wordt verzocht alternatieven voor de ongewenste rijwoningen ten zuiden van het perceel Kruis 12 te onderzoeken. | <p>In deelgebied 2 wordt een uiteenlopend woningbouwprogramma gerealiseerd bestaande uit grondgebonden rijwoningen, twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen. Waar welk woningtype wordt gerealiseerd staat nog niet vast. Het stedenbouwkundig plan toont een proefverkaveling. Omdat sprake is van een lange realisatieperiode is het goed mogelijk dat het woningbouwprogramma door de jaren heen kan en zal wijzigen. Vandaar dat de verkaveling als een proefverkaveling moet worden aangemerkt. In feite bestaat het stedenbouwkundig plan uit een stelsel van straten en plekken, die vervolgens aaneengesloten vlakken begrenzen waarbinnen woningen worden gerealiseerd. Natuurlijk geeft de proefverkaveling wel een goede indruk van de gewenste dorpse kleinschaligheid en de beoogde ruimtelijke structuur.</p> <p>De stelling, dat het in de proefverkaveling ingetekende rijtje woningen ten zuiden van het perceel Kruis 12 niet past binnen het gewenste gemengd ruimtelijk beeld en als het ware als een muur beschouwd moet worden, deelt de gemeente niet. Een blokje rijwoningen (maximaal 5 woningen in een rij) past uitstekend binnen een gemengd ruimtelijk beeld. Daar komt nog bij dat het blokje rijwoningen in de proefverkaveling 'dwars' staat ten opzichte van het perceel Kruis 12.</p> | - |
| | | |
| 6. Buldersweg 14 | | |
| a) Dit plan tast de leefomgeving van cliënten onherstelbaar aan. De aanleg van een randweg zorgt voor veel geluidhinder, schade door fijnstof en trillinghinder. Ook maakt dit hun woning minder bereikbaar en het vrije uitzicht verdwijnt. | De realisatie van de randweg en de nieuwe woningen zijn van belang voor de gehele kern Heeze. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is getracht eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken. Dit blijkt ook uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken. Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. Er bestaat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake. | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|---|
| b) In de plantoelichting staat dat de gevelbelasting kan worden teruggebracht tot een maximale toename van 5 dB. Maar hoe, dat is niet duidelijk. | Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de akoestische effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met toepassing van een wegverharding van dunne deklaag type B de gevelbelasting kan worden teruggebracht van maximaal 54 dB naar maximaal 52 dB. Door toepassing van een wegverharding van dunne deklaag type B wordt de geluidtoename beperkt tot maximaal 4 dB. | - |
| c) U dient te onderzoeken of de randweg verder van de woning af gerealiseerd kan worden om geluidhinder te voorkomen, of eventueel het verdiept aanleggen van de randweg. Ook moet er onderzoek worden gedaan naar de akoestische situatie in de woning. | <p>Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de te treffen geluid afschermdende maatregelen. Uit het aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat het met enkele meters opschuiven van de weg nauwelijks akoestische gevolgen heeft. Wil het opschuiven van de weg echt een akoestisch effect hebben (afname geluidsbelasting met zo'n 3 dB), dan moet de weg op zijn minst een meter of 15 opschuiven. Dit is gezien de grondeigendommen en loop van de weg geen reële optie. Het oprichten van een absorberend geluidsscherm heeft wel een akoestisch effect. Indien een geluidsscherm wordt opgericht van 71 meter lang en 1 meter hoog, dan wordt de geluidsbelasting ter plaatse van de begane grond teruggebracht tot beneden voorkeursgrenswaarde van 48 dB, namelijk van 51 dB tot 47 dB. Op de verdieping wordt de geluidsbelasting teruggebracht van 51 dB tot 50 dB. Met een geluidsscherm van 1,5 meter hoog wordt de geluidsbelasting ook op de verdieping teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.</p> <p>De mogelijkheid om de weg gedeeltelijk verdiept aan te leggen is ook onderzocht. Vanwege de gemiddelde hoogte grondwaterstand is verdiept aanleggen van de weg alleen mogelijk met toepassing van een tunnelbakconstructie. De verwachte kosten voor het realiseren van een tunnelbakconstructie bedragen € 1.900.000,-- excl. BTW. Gezien de kosten is het verdiept aanleggen van de weg geen reële optie.</p> <p>Het oprichten van een geluidsscherm van 71 meter lang en 1,5 meter hoog vindt de gemeente stedenbouwkundig niet acceptabel. De woningen Buldersweg 12 t/m 16 hebben dan geen vrij uitzicht meer, maar kijken tegen een muur aan. Het oprichten van een geluidsscherm van 1 meter hoog is wel acceptabel. Door het oprichten van een dergelijke muur wordt de geluidsbelasting op de begane grond teruggebracht tot onder de voorkeursgrenswaarde en wordt het vrije</p> | <p><i>De planregels zijn aangepast, in die zin dat een voorwaardelijke gebruiksbepaling is opgenomen dat de weg pas gebruikt mag worden zodra ter hoogte van de Woningen Buldersweg 12 t/m 16 een absorberend geluidsscherm van 71 meter lang en 1 meter hoog is opgericht en duurzaam is stand wordt gehouden.</i></p> <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 4.1.2 wordt ingegaan op het aanvullend onderzoek en de mogelijkheden van het treffen van geluid afschermdende maatregelen.</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|--|
| | <p>uitzicht minimaal aangetast.</p> <p>De akoestische situatie in de woning wordt onderzocht zodra bekend is hoe de randweg wordt uitgevoerd en waar de randweg exact komt te liggen (in de bestekfase). Indien uit dit onderzoek blijkt dat er akoestische maatregelen in of aan de woning noodzakelijk zijn, dan zullen deze in overleg met de bewoners worden uitgevoerd.</p> | |
| <p>d) Het wegprofiel voor de woning van cliënten is onduidelijk. De woning moet goed bereikbaar blijven. Bijlage 1 laat 3 profielen zien, maar niet staat vast welk profiel waar wordt gerealiseerd. Wij vragen u per wegvak concrete profielen op te nemen.</p> | <p>Bij de woning geldt in principe profiel 3-3 zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels. De woning is goed te bereiken via de fietsstraat. Via de fietsstraat kan veilig de randweg worden opgereden. Sowieso is het uitgangspunt dat welk profiel ook gekozen wordt, alle woningen goed bereikbaar blijven. In de plantoelichting is ter verduidelijking een afbeelding opgenomen waarop te zien is waar welk profiel van toepassing is.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat een verbeelding is opgenomen met daarop aangegeven waar welk principe profiel van toepassing is.</i></p> |
| <p>e) In het wegprofiel voor de woning van cliënten is geen ruimte voor parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen gaan prima samen met een fietsstraat.</p> | <p>Naast de fietsstraat is een berm aanwezig van minimaal 2 meter breed. Mocht het nodig zijn dan kan in deze berm worden geparkeerd.</p> | <p>-</p> |
| <p>f) Cliënten wensen met het oog op hun privacy een groene bufferzone tussen hun perceel en de nieuwe woonbebouwing.</p> | <p>Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake. Bij de verdere uitwerking van de verkaveling zal aandacht worden besteed aan een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing in de bestaande omgeving. Er is hierbij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen noodzaak tot het aanhouden van bepaalde afstanden om overlast te voorkomen, voor zover daar in het bestemmingsplan geen specifieke regels voor zijn vastgelegd.</p> | <p>-</p> |
| <p>g) Cliënten vragen de beeldbepalende bomenrijen aan het zandpad te handhaven.</p> | <p>Uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de plannen is dat bestaande bomen zoveel als mogelijk behouden blijven. Of het behoud van bomen in een concrete situatie mogelijk is hangt onder andere af van het soort fundering dat voor de randweg nodig is. Er is een reële kans dat de bomenrij aan het</p> | <p>-</p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|---|
| | zandpad gerooid moeten worden. Indien dit het geval blijkt te zijn, dan zal het verlies van deze bomen gecompenseerd worden door de aanplant van nieuwe bomen. Het uitgangspunt is om ter plaatse de laanstructuur te versterken. | |
| h) Het plan heeft nadelige gevolgen voor de huisdieren van cliënt. | Niet valt in te zien waarom het plan tot nadelige gevolgen voor de huisdieren van inspreker zou leiden, waarmee rekening gehouden moet worden in een planologische procedure. | - |
| i) De afwatering van percelen komt onder druk te staan. Onduidelijk is met hoeveel er wordt opgehoogd en welke maatregelen er nodig zijn om de bestaande bewoners te beschermen tegen wateroverlast. | <p>Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a.</p> <p>In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watergang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watergang blijven bestaan. Wel zal de watergang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen.</p> | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watergang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i> |
| j) Een planperiode van 20 jaar is onnodig lang. | De gemeente wil een nieuwbouwprogramma dat is afgestemd op de lange termijn behoefte en met de nodige flexibiliteit in het programma en in de tijd. Vandaar dat uitgegaan wordt van een gefaseerde ontwikkeling met een realisatieperiode van 15 tot 20 jaar. | - |
| k) Door dit plan daalt de waarde van de woning. | Voor het claimen van eventuele schade door waardedaling van de woning als gevolg van het voorliggende plan staat de reguliere planschademogelijkheid | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| | open. | |
| l) U hoort onderzoek te doen naar alternatieven voor dit plan. Waarom wordt er zoveel geïnvesteerd in de randweg als de kern van het dorp toch niet wordt ontzien. | <p>De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet goed ingericht voor het afwikkelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> <p>De kwaliteit van de leefomgeving in het centrum zal door de aanleg van de randweg, met name langs de Kapelstraat en Jan Deckersstraat, aanzienlijk toenemen. Langs deze wegen liggen veel woningen die kort langs de weg liggen. Langs de randweg liggen veel minder woningen, die verder van elkaar liggen en verder van de weg af. De kwaliteit van de leefomgeving neemt daar weliswaar iets af, maar dat geldt voor een veel minder aantal woningen dan het aantal waarop het voordelen heeft. Bovendien blijkt uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken dat de afname van de kwaliteit van de woonomgeving in de omgeving van randweg beperkt is. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Het realiseren van een randweg aan de oostkant van Heeze is niet mogelijk vanwege de ligging van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast zou een randweg aan de oostkant van Heeze veel meer nieuwe infrastructuur eisen.</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|---|
| | Door de keuze van het voorliggende tracé wordt zoveel als mogelijk is gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. Daarnaast kan de randweg nu ook als ontsluitingsweg dienen voor de woonwijk De Bulders. | |
| | | |
| 7. Buldersweg 16 | | |
| a) Dit plan tast de leefomgeving van cliënten onherstelbaar aan. De aanleg van een randweg zorgt voor veel geluidhinder, schade door fijnstof en trillinghinder (het huis stamt uit 1934). Ook maakt dit hun woning minder bereikbaar en het vrije uitzicht verdwijnt. | De realisatie van de randweg en de nieuwe woningen zijn van belang voor de gehele kern Heeze. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is getracht eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken. Dit blijkt ook uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken. Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake. | - |
| b) De aanleg van de randweg zorgt voor een toename van geluidhinder boven de normen. In de plantoelichting staat dat de gevelbelasting kan worden teruggebracht tot een maximale toename van 5 dB door toepassing van stil asfalt. Andere maatregelen zijn niet onderzocht. | Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de akoestische effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met toepassing van een wegverharding van dunne deklaag type B de gevelbelasting kan worden teruggebracht van maximaal 55 dB naar maximaal 52 dB. Door toepassing van een wegverharding van dunne deklaag type B wordt de geluidtoename beperkt tot maximaal 4 dB. Dit is lager dan de maximale grenswaarde zoals bepaald in de Wet geluidhinder. Zie verder de reactie op onderdeel c. | |
| c) U dient te onderzoeken of de randweg verder van de woning af gerealiseerd kan worden om geluidhinder te voorkomen, of eventueel het verdiept aanleggen van de randweg. Ook moet er onderzoek worden gedaan naar de akoestische situatie in de woning. | Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de te treffen geluid afschermdende maatregelen. Uit het aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat het met enkele meters opschuiven van de weg nauwelijks akoestische gevolgen heeft. Wil het opschuiven van de weg echt een akoestisch effect hebben (afname geluidsbelasting met zo'n 3 dB), dan moet de weg op zijn minst een meter of 15 opschuiven. Dit is gezien de grondeigendommen en loop van de weg geen reële optie. Het oprichten van een absorberend geluidscherm heeft wel een akoestisch effect. Indien een geluidscherm wordt opgericht van 71 meter lang en 1 meter hoog, dan wordt de geluidsbelasting ter plaatse van de begane grond teruggebracht tot beneden voorkeursgrenswaarde van 48 dB, namelijk van 51 dB tot 47 dB. Op de verdieping wordt de geluidsbelasting teruggebracht van 51 dB tot 50 dB. | <i>De planregels zijn aangepast, in die zin dat een voorwaardelijke gebruiksbepaling is opgenomen dat de weg pas gebruikt mag worden zodra ter hoogte van de Woningen Buldersweg 12 t/m 16 een absorberend geluidscherm van 71 meter lang en 1 meter hoog is opgericht en duurzaam is</i> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|--|
| | <p>Met een geluidsscherm van 1,75 meter hoog wordt de geluidsbelasting ook op de verdieping teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.</p> <p>De mogelijkheid om de weg gedeeltelijk verdiept aan te leggen is ook onderzocht. Vanwege de gemiddelde hoogte grondwaterstand is verdiept aanleggen van de weg alleen mogelijk met toepassing van een tunnelbakconstructie. De verwachte kosten voor het realiseren van een tunnelbakconstructie bedragen € 1.900.000,-- excl. BTW. Gezien de kosten is het verdiept aanleggen van de weg geen reële optie.</p> <p>Het oprichten van een geluidsscherm van 71 meter lang en 1,75 meter hoog vindt de gemeente stedenbouwkundig niet acceptabel. De woningen Buldersweg 12 t/m 16 hebben dan geen vrij uitzicht meer, maar kijken tegen een muur aan. Het oprichten van een geluidsscherm van 1 meter hoog is wel acceptabel. Door het oprichten van een dergelijke muur wordt de geluidsbelasting op de begane grond teruggebracht tot onder de voorkeursgrenswaarde en wordt het vrije uitzicht minimaal aangetast.</p> <p>De akoestische situatie in de woning wordt onderzocht zodra bekend is hoe de randweg wordt uitgevoerd en waar de randweg exact komt te liggen (in de bestekfase). Indien uit dit onderzoek blijkt dat er akoestische maatregelen in of aan de woning noodzakelijk zijn, dan zullen deze in overleg met de bewoners worden uitgevoerd.</p> | <p><i>stand wordt gehouden.</i></p> <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 4.1.2 wordt ingegaan op het aanvullend onderzoek en de mogelijkheden van het treffen van geluid afscherpende maatregelen.</i></p> |
| <p>d) Het wegprofiel voor de woning van cliënten is onduidelijk. De woning moet goed bereikbaar blijven. Bijlage 1 laat 3 profielen zien, maar niet staat vast welk profiel waar wordt gerealiseerd. Wij vragen u per wegval concrete profielen op te nemen.</p> | <p>Bij de woning geldt in principe profiel 3-3 zoals opgenomen in bijlage 1 bij de planregels. De woning is goed te bereiken via de fietsstraat. Via de fietsstraat kan veilig de randweg worden opgereden. Sowieso is het uitgangspunt dat welk profiel ook gekozen wordt, alle woningen goed bereikbaar blijven. In de plantoelichting is ter verduidelijking een afbeelding opgenomen waarop te zien is waar welk profiel van toepassing is.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat een verbeelding is opgenomen met daarop aangegeven waar welk principe profiel van toepassing is.</i></p> |
| <p>e) In het wegprofiel voor de woning van cliënten is geen ruimte voor parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen gaan prima samen met een fietsstraat.</p> | <p>Naast de fietsstraat is een berm aanwezig van minimaal 2 meter breed. Mocht het nodig zijn dan kan in deze berm worden geparkeerd.</p> | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|---|
| f) Cliënten wensen met het oog op hun privacy een groene bufferzone tussen hun perceel en de nieuwe woonbebouwing. | Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake. Bij de verdere uitwerking van de verkaveling zal aandacht worden besteed aan een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing in de bestaande omgeving. Er is hierbij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen noodzaak tot het aanhouden van bepaalde afstanden om overlast te voorkomen, voor zover daar in het bestemmingsplan geen specifieke regels voor zijn vastgelegd. | - |
| g) De financiële gevolgen voor de bed & breakfast zijn niet onderzocht. | Voor het claimen van eventuele schade als gevolg van het voorliggende plan staat de reguliere planschademogelijkheid open. | - |
| h) De afwatering van percelen komt onder druk te staan. Onduidelijk is met hoeveel er wordt opgehoogd en welke maatregelen er nodig zijn om de bestaande bewoners te beschermen tegen wateroverlast. | <p>Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a.</p> <p>In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watgang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watgang blijven bestaan. Wel zal de watgang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen.</p> | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watgang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i> |
| i) Cliënten vragen de beeldbepalende | Uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de plannen is dat bestaande bomen | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| bomenrijen aan het zandpad te handhaven. | zoveel als mogelijk behouden blijven. Of het behoud van bomen in een concrete situatie mogelijk is hangt onder andere af van het soort fundering dat voor de randweg nodig is. Er is een reële kans dat de bomenrij aan het zandpad gerooid moeten worden. Indien dit het geval blijkt te zijn, dan zal het verlies van deze bomen gecompenseerd worden door de aanplant van nieuwe bomen. Het uitgangspunt is om ter plaatse de laanstructuur te versterken. | |
| j) Een planperiode van 20 jaar is onnodig lang. | De gemeente wil een nieuwbouwprogramma dat is afgestemd op de lange termijn behoefte en met de nodige flexibiliteit in het programma en in de tijd. Vandaar dat uitgegaan wordt van een gefaseerde ontwikkeling met een realisatieperiode van 15 tot 20 jaar. | - |
| k) Door dit plan daalt de waarde van de woning. | Voor het claimen van eventuele schade door waardedaling van de woning als gevolg van het voorliggende plan staat de reguliere planschademogelijkheid open. | - |
| l) U hoort onderzoek te doen naar alternatieven voor dit plan. Waarom wordt er zoveel geïnvesteerd in de randweg als de kern van het dorp toch niet wordt ontzien. | De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet goed ingericht voor het afwikkelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is. | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|-----------|
| | <p>De kwaliteit van de leefomgeving in het centrum zal door de aanleg van de randweg, met name langs de Kapelstraat en Jan Deckersstraat, aanzienlijk toenemen. Langs deze wegen liggen veel woningen die kort langs de weg liggen. Langs de randweg liggen veel minder woningen, die verder van elkaar liggen en verder van de weg af. De kwaliteit van de leefomgeving neemt daar weliswaar iets af, maar dat geldt voor een veel minder aantal woningen dan het aantal waarop het voordelen heeft. Bovendien blijkt uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken dat de afname van de kwaliteit van de woonomgeving in de omgeving van randweg beperkt is. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Het realiseren van een randweg aan de oostkant van Heeze is niet mogelijk vanwege de ligging van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast zou een randweg aan de oostkant van Heeze veel meer nieuwe infrastructuur eisen. Door de keuze van het voorliggende tracé wordt zoveel als mogelijk is gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. Daarnaast kan de randweg nu ook als ontsluitingsweg dienen voor de woonwijk De Bulders.</p> | |
| | | |
| 8. De Bezembinder 11 | | |
| | | |
| <p>a) Dit plan lost het verkeersprobleem niet op maar verergert het. Zo neemt het totale verkeer toe, wordt de onveiligheid verplaatst van het dorp naar de ontsluitingswegen, neemt de hersteltijd bij de spoorwegovergangen toe naar 5 – 10 minuten en komt er extra sluijverkeer.</p> | <p>De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet ingericht voor het afwikkelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| | <p>Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> <p>In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De verwachting is dat door de aanleg van de randweg het sluipverkeer juist afneemt. Mocht er na ingebruikname van de randweg toch nog ergens overlast van sluipverkeer optreden, zullen daar waar nodig extra maatregelen worden genomen om sluipverkeer tegen te gaan. Dit betreft uitvoeringsaspecten (verkeersmaatregelen) welke niet in bestemmingsplan worden geregeld.</p> <p>Door Arcadis is een onderzoek uitgevoerd naar de verwachte wachttijden bij het spoor. De conclusie van dit onderzoek is dat er een beperkte toename is te zien door het realiseren van De Bulders en de randweg. Deze toename is verklaarbaar doordat er sprake is van een andere verdeling van het verkeer over de twee overwegen en extra woningen (die verkeer genereren). De toenames zijn beperkt als de effecten per overwegsluiting worden bekeken. De wachtrijen worden iets langer, echter de hersteltijd (tijd die nodig is waarin de wachtrij oplost) neemt als gevolg van de ontwikkeling minimaal toe. Deze toename is beperkt tot seconden. Bij de afronding tot minuten zijn geen verschillen te zien.</p> | |
| <p>b) De financiële onderbouwing van het plan is niet duidelijk. Kosten worden in de toekomst verhaald op de inwoners van Heeze-Leende.</p> | <p>De gronden in het plangebied zijn (grotendeels) in eigendom van de ontwikkelcombinatie De Bulders Woningbouw B.V.. Verhaal van kosten zal plaatsvinden via de uitgifteprijs van de gronden. Tevens is er sprake van een sluitende exploitatieopzet. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met De Bulders Woningbouw B.V.. In deze overeenkomst is, onder andere, bepaald dat de ontwikkeling plaatsvindt voor rekening en risico van De Bulders Woningbouw B.V. en dat eventuele planschade ook voor rekening komt van De Bulders Woningbouw B.V..</p> | - |
| <p>c) Er is geen vraag naar 350 woningen. Hoeveel vraag is er naar welk segment en hoeveel worden er in het plan gerealiseerd voor betreffend segment?</p> | <p>De realisatie van de woonwijk De Bulders is van belang om ook in de toekomst in Heeze over een gezonde woningvoorraad te beschikken, die aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen. Tevens moeten starters kunnen kiezen voor een nieuwbouwwoning. Vandaar dat de realisatie van De Bulders</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| | <p>gewenst is en daarom ook is vastgelegd in de gemeentelijke Structuurvisie. De beoogde toevoeging van woningen past verder binnen de provinciale prognosecijfers (zie paragraaf 3.1.4 van de plantoelichting).</p> <p>In De Bulders wordt een uiteenlopend woningbouwprogramma gerealiseerd bestaande uit grondgebonden rijwoningen, twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen. Waar welk woningtype wordt gerealiseerd staat nog niet vast. Het stedenbouwkundig plan toont een proefverkaveling. Omdat sprake is van een lange realisatieperiode is het goed mogelijk dat het woningbouwprogramma door de jaren heen kan en zal wijzigen.</p> <p>In paragraaf 3.1.4 van de plantoelichting en bijlage 10 van de plantoelichting is de behoefte aan woningen onderbouwd.</p> | |
| <p>d) Er zijn verschillende alternatieve oplossingen, zoals: verbinding van de Poortmannen met Somerenseweg en A2 aanleggen, vrachtwagenverbod instellen voor verkeer vanaf de A67, verregaande maatregelen tegen sluipverkeer, centrale as aanleggen, gebruik huidig wegennet voor nieuwe woningen en pas Kapelstraat aan zodat het veiliger wordt, herbestem De Poortmannen voor lokale lichte bedrijvigheid, bebording op rijkswegen aanpassen, vrachtwagenverbod voor doorgaand verkeer in de kern Heeze en bovenlokale bedrijven op De Poortmannen verplaatsen.</p> | <p>Zoals beschreven bij onderdeel a wordt de randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Met de aanleg van de randweg worden uiteraard niet alle verkeersproblemen van de gemeente opgelost. Het is algemeen bekend dat er op de snelwegen A2 en A67 in de spits regelmatig sprake is van opstoppingen. Deze opstoppingen staan niet in direct verband met onderhavig bestemmingsplan. Dit wil overigens niet zeggen dat de gemeente zich niet inspant om de problemen op de snelwegen te verminderen. Samen met de regio is de gemeente aan het lobbyen voor verbreding van de A2 en de A67. Daarnaast is de gemeente de haalbaarheid van de centrale as (verbinding A2 met de Somerenseweg) aan het onderzoeken en wordt bekeken hoe de aansluiting van de Geldropseweg op de A67 kan worden verbeterd. Ook krijgt het bedrijventerrein De Poortmannen een ontsluiting op de Sterkselseweg en wordt onderzocht hoe De Poortmannen het best kan worden aangesloten op de Somerenseweg. In het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Poortmannen is al bepaald dat alleen bedrijven tot en met milieucategorie 3 en een maximale perceelsomvang van 5000m² zijn toegestaan (dus geen bovenlokale bedrijvigheid). Daarnaast zijn bedrijven met een grote verkeer aantrekkende werking uit de bedrijvenlijst gelaten, zodat deze bedrijven zich niet op De Poortmannen kunnen vestigen.</p> | - |
| <p>e) In de nota van inspraak worden gestelde</p> | <p>De gemeente deelt deze mening niet. In de nota van inspraak is gemotiveerd</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|------------------|
| vragen niet beantwoord of omzeild met halve antwoorden. | ingegaan op de gemaakte opmerkingen. | |
| 9. De Mandenmaker 9 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8, met daarbij de volgende aanvulling: | | |
| a) Dit plan kan leiden tot een onevenredige vermogensschade zoals een afname in de waarde van onroerend goed. Mocht dit zich voordoen dan houd ik de gemeente hiervoor aansprakelijk. | Voor het claimen van eventuele schade door waardedaling van onroerend goed als gevolg van het voorliggende plan staat de reguliere planschademogelijkheid open. | - |
| 10. De Mandenmaker 11 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 11. De Mandenmaker 17 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8, met daarbij de volgende aanvulling: | | |
| a) Nu al verkeersproblemen aanpakken door de racebaan, die de Muggenberg is, aan te pakken. Denk aan monitoren en verbalen van snelheidsovertreders. | Deze opmerking heeft geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan. | - |
| b) Overweeg om, buiten de bebouwde kommen | Nut en noodzaak van een dergelijke weg ontgaat de gemeente. Daarnaast zou | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|-----------|
| van Heeze en Leende om, een rondweg te bouwen die alléén ontsluiting vormt voor de kernen en buitenwijken, die geen of een zeer moeizame aansluiting dient te hebben met de A2 en A67. | een dergelijke rondweg onnodig veel nieuwe infrastructuur vereisen. | |
| 12. De Tinnegieter 76 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8, met daarbij de volgende aanvulling: | | |
| a) De grote toename in geluidsbelasting op de percelen gelegen aan de Muggenberg als gevolg van de beoogde randweg wordt onvoldoende erkend en meegewogen in de planvorming. | Zoals is beschreven bij de reactie op zienswijze nummer 8, onder a wordt de randweg aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. De kwaliteit van de leefomgeving in het centrum zal door de aanleg van de randweg, met name langs de Kapelstraat en Jan Deckersstraat, aanzienlijk toenemen. Langs deze wegen liggen veel woningen die kort langs de weg liggen. Langs de randweg (inclusief de Muggenberg) liggen veel minder woningen, die verder van elkaar liggen en verder van de weg af. De kwaliteit van de leefomgeving neemt daar weliswaar iets af, maar dat geldt voor een veel minder aantal woningen dan het aantal waarop het voordelen heeft. Bovendien blijkt uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken dat de afname van de kwaliteit van de woonomgeving in de omgeving van randweg beperkt is. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de akoestische effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met toepassing van een wegverharding van dunne deklaag type B de gevelbelasting voor de woningen gelegen aan de Muggenberg kan worden teruggebracht tot de waarde voor de reconstructie. | - |
| b) Het stedenbouwkundig profiel van de Muggenberg leent zich niet om op te schalen van wijkontsluitingsweg tot randweg. | Het profiel van de Muggenberg bestaat uit twee gescheiden rijbanen met een vrijliggend fietspad. De bestemming van de weg Muggenberg verandert niet. Wel zal er door de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan meer verkeer over de weg gaan rijden. Het aantal verkeersbewegingen blijft echter ruim | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|------------------|
| | binnen de capaciteit van de Muggenberg (zeker 15.000 motorvoertuigen per etmaal). In de plantoelichting van het bestemmingsplan “De Nieuwe Hoeven, 2e herziening” uit 1978 wordt de Muggenberg overigens al aangeduid als hoofdstructuurweg. | |
| c) De aannames omtrent verkeersintensiteit en geluidsbelasting die ten grondslag liggen aan de uitwerking van de randweg zijn te gering ingeschat. | In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. Er zijn geen redenen om te twifelen aan de juistheid van de onderzoeken, noch aan de daaraan ten grondslag liggende gegevens. | - |
| d) Toepassing van stil asfalt heeft enig effect op bandenruis, maar doet niets aan de enorme toename van motorlawaai. Motorlawaai is bij lage snelheden vaak dominant boven bandenruis. | Het akoestisch onderzoek is door een gecertificeerd onderzoeksbureau uitgevoerd volgens de daarvoor geldende rekenvoorschriften. In deze voorschriften wordt rekening gehouden met het motorgeluid. | - |
| | | |
| 13. De Wagenmaker 9 | | |
| | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| | | |
| 14. De Wagenmaker 13 | | |
| | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| | | |
| 15. Hazenhurk 1 | | |
| | | |
| a) We houden de gemeente aansprakelijk, indien er door de ontwikkeling van De Bulders een verzwarende van de eisen op onze omgevingsvergunning plaatsvindt. | Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de bestaande (milieu)rechten van het bedrijf in acht genomen. Een noodzakelijke aanpassing van de bedrijfsvoering of de vergunning naar aanleiding van het voorliggende plan is daarom niet aan de orde. | - |
| | | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|---|
| b) De waterhuishouding op onze landbouwgronden is van groot belang voor een goede bodemvruchtbaarheid. We verwachten dan ook dat er met de plannen samengewerkt wordt om deze hetzelfde te houden of te verbeteren. | Hydrologisch neutraal ontwikkelen is het uitgangspunt voor de planvorming. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a. | - |
| c) De afvoer van het oppervlakte water moet geborgd blijven voor de landerijen. In de huidige situatie wordt ons oppervlakte water afgevoerd door het te ontwikkelen plangebied. | Onderhavig bestemmingsplan heeft geen invloed op de afwatering van uw landerijen. Zie tevens de beantwoording onder het voorgaande punt. | - |
| d) Bereikbaarheid van onze percelen en de mogelijkheid tot weidegang mag niet verslechteren door het plan. | De aan de randweg gelegen agrarische percelen blijven gewoon bereikbaar. Dit is een ontwerpuitgangspunt voor de randweg. | - |
| e) Voor de veiligheid en leefbaarheid in het gebied Hazenhurk Kerkhof vragen we speciaal aandacht, omdat de wegen totaal ontoereikend zijn om meer verkeer af te wikkelen. | Met de aanleg van de randweg zullen bestaande routes die nu nog lopen via Kerkhof-Lijkweg worden ontlast. De Lijkweg wordt nu gebruikt om door het buitengebied, via het Kerkhof richting de Leenderweg te rijden. Deze route is na realisatie van de randweg niet meer interessant. Dit verkeer gaat nu via de randweg naar de Leenderweg. | - |
| f) Bij het verslechteren van de bereikbaarheid van het bedrijf of percelen of het niet goed invullen van bovenstaande punten kan er bedrijfsschade ontstaan. Deze schade komt ten laste van De Bulders. | Voor het claimen van eventuele schade als gevolg van het voorliggende plan staat de reguliere planschademogelijkheid open. | - |
| 16. Hazenhurk 3 | | |
| a) De eerder voorgestelde groene long tussen de twee woonwijken is niet meegenomen in de planontwikkeling. Cliënten kunnen zich | Het doel van de zogenoemde 'groene long' is om de kern Heeze landschappelijk te verbinden met het buitengebied. Door dit gebied niet te gebruiken voor stedelijke functies (zoals woningbouw) wordt als het ware het | <i>De planregels zijn aangepast, in die zin dat een koeientunnel is</i> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|---|
| <p>hiermee niet verenigen. De bedrijfsvoering van cliënten is immers gebaseerd op weidegang en de voorgenomen planvorming zorgt voor een doorkruising van de weidegang waardoor de bedrijfsopzet onmogelijk gemaakt wordt. Het plan pas worden vastgesteld indien de oversteek voor de koeien planologisch is vastgelegd.</p> | <p>buitengebied in de kern getrokken. Voor de beoogde verweving van het buitengebied met de kern Heeze is het niet noodzakelijk dat de weilanden worden omgevormd tot een groengebied.</p> <p>Indien ten tijde van de aanleg van de randweg de aanleg van een koeientunnel noodzakelijk is, dan zal deze worden aangelegd. De planregels van de geldende bestemmingsplannen staan de aanleg van een koeientunnel toe. Ter verduidelijking is een koeientunnel toegevoegd aan de doeleindenomschrijving van artikel 5.1.</p> | <p><i>toegevoegd aan de doeleindenomschrijving van artikel 5.1.</i></p> |
| <p>b) Cliënten hebben een onherroepelijke milieuvergunning om het aantal koeien te vergroten. Om de koeien te plaatsen moet een nieuwe stal gerealiseerd worden. Deze uitbreiding kan alleen plaatsvinden richting de nieuwe wijk waardoor de stal op zeer korte afstand van de woonwijk komt te liggen. In het plan is op geen enkele wijze rekening gehouden met de vergunde milieubelasting van het bedrijf.</p> | <p>Op 19 augustus 2014 is voor de locatie Hazenhurk 3 een revisievergunning verleend. Inmiddels is deze vergunning van rechtswege onder het Activiteitenbesluit komen te vallen. Uit de dierbezetting blijkt dat slechts dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Aangezien de inrichting geen geuremissie heeft, moet een vaste afstand van 100 meter aangehouden worden. De 100 meter contour ligt ruim buiten het plangebied waar woningbouw is toegestaan.</p> | <p>-</p> |
| <p>c) Het plan biedt op geen enkele wijze inzicht in de gevolgen van de randweg voor de gezondheid van het melkvee.</p> | <p>Er is getoetst aan de Wet milieubeheer, welke gebaseerd is op de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit. Formeel gezien vallen dieren niet onder deze richtlijnen dan wel onder de Wet milieubeheer. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt echter dat alle normen ruim worden onderschreden. Zie hiervoor paragraaf 4.1.4. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de gezondheid van melkvee onredelijk wordt aangetast door de aanleg van de randweg.</p> | <p>-</p> |
| <p>d) De kans op geurklachten neemt toe naarmate de woonwijk dichterbij komt. Cliënten verzoeken u om inzichtelijk te maken hoe u de belangen van cliënten heeft meegenomen in dit onderdeel.</p> | <p>Zoals bij onderdeel b is beschreven ligt de nieuwe woonwijk ruim buiten de 100 meter contour van het agrarisch bedrijf Hazenhurk 3. Daarnaast is de achtergrondbelasting berekend. Ten behoeve van de berekening zijn de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied beoordeeld. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeente ingevoerd. Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 4.1.3 Milieuzonering een tekst wordt toegevoegd over de achtergrondbelasting van het plangebied.</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|---|
| | <p>in de bestaande situatie. Uit de berekening met het programma V-Stacks Gebied blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied voor vrijwel het gehele gebied kleiner dan 1 oue/m³ bedraagt en voor een heel klein deel 1 – 2 oue/m³ (bij het westelijk deel van de randweg). In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van minder dan 3 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 2-4%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 2-4% sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.</p> <p>In de plantoelichting is niet ingegaan op de achtergrondbelasting. Dit wordt aangepast.</p> | |
| <p>e) In het plan is niet ingegaan op de recente rapporten inzake volksgezondheid in relatie tot agrarische bedrijven.</p> | <p>Uit het VGO onderzoek Veehouderij en gezondheid omwonenden blijkt dat er in de nabijheid van met name pluimveehouderijen en in mindere mate bij varkenshouderijen sprake is van gezondheidsklachten. Bij rund-/melkveehouderijen is een verhoogd risico niet aangetoond. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig waarvan een negatief effect op de gezondheid in het plangebied kan worden verwacht.</p> | - |
| <p>f) In de plantoelichting is ten onrechte niets geschreven over de ontwikkelingsruimte op grond van de programmatische aanpak stikstof. Indien deze ontwikkelingsruimte niet is gereserveerd dan kan de randweg niet gerealiseerd worden en is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.</p> | <p>Om te bepalen wat de stikstofdepositie-effecten zijn is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De berekening zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is een worst-case berekening (plan met maximaal aantal woningen en de randweg). Uit deze berekening blijkt dat de bijdrage van het plan maximaal 0,85 mol/ha/jaar is. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuwe berekening gemaakt, waarbij is uitgegaan van een reëler worst-case scenario. In de nieuwe berekening is rekening gehouden met het verdwijnen van landbouwgronden en een reëlere waarde voor de gasuitstoot van de woningen. Uit de nieuwe berekening blijkt dat de bijdrage van het plan maximaal 0,03 mol/ha/jaar is. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is dan ook geen melding of vergunning nodig.</p> | <p><i>Plantoelichting aanpassen, in die zin dat de tekst over de te verwachte stikstofdepositie wordt aangepast aan de nieuwe berekening.</i></p> |
| <p>g) De bereikbaarheid van het bedrijfsperceel en van de andere percelen (buiten de huiskavel) is van groot belang voor cliënten. Een ontsluiting anders dan via de Lijkweg zorgt</p> | <p>De aan de randweg gelegen agrarische percelen blijven gewoon bereikbaar. Dit is een ontwerpuitgangspunt voor de randweg.</p> <p>Met de aanleg van de randweg zullen bestaande routes die nu nog lopen via</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|---|
| <p>voor onevenredige vertraging en verhoging van de kosten doordat cliënten moeten omrijden.</p> | <p>Kerkhof-Lijkweg worden ontlast. De Lijkweg wordt nu gebruikt om door het buitengebied, via het Kerkhof richting de Leenderweg te rijden. Deze route is na realisatie van de randweg niet meer interessant. Dit verkeer gaat nu via de randweg naar de Leenderweg. Een van de mogelijkheden is het aanleggen van een tractorsluis, zodat wel het landbouwverkeer via de Lijkweg de randweg op kan maar niet het (doorgaande) personenverkeer. Dit betreft echter uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan worden geregeld.</p> | |
| <p>h) Cliënten zijn van mening dat niet duidelijk in beeld is gebracht hoe in onderhavig plan wordt omgegaan met de waterstromen ten opzichte van de percelen van cliënten.</p> | <p>Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a.</p> | - |
| <p>i) Het enkele feit dat het plan niet voorkomt of niet voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit MER wil niet zeggen dat geen beoordeling uitgevoerd hoeft te worden. Volgens vaste jurisprudentie dient, ondanks het feit dat het plan onder de drempelwaarde blijft, toch een beoordeling uitgevoerd te worden.</p> | <p>In paragraaf 4.9 van de plantoelichting is een vormvrije MER-beoordeling toegevoegd. Uit deze beoordeling volgt dat er geen significant negatieve effecten voor het milieu te verwachten zijn.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 4.9 een vormvrije MER-beoordeling toegevoegd is.</i></p> |
| <p>j) Er wordt niet voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking. Onterecht wordt ingegaan op marktonderzoek. Voor de marktregio moet worden aangesloten bij het COROP-gebied en dit gebied is vele malen groter dan het gebied dat in de plantoelichting wordt genoemd als onderzoeksgebied. Bij de beoordeling van de</p> | <p>Er worden voor de laddertoets geen conclusies getrokken op basis van marktonderzoek. Marktonderzoek kan wel dienen als achtergrondinformatie. In de plantoelichting is daarom de volgende alinea opgenomen: "Met nadruk dient hier vermeld te worden dat deze gegevens op lokaal niveau enkel ter indicatie gelden. De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op de regionale vraag en het regionale aanbod. Het hier gepresenteerde tekort is gebaseerd op woonwensen en het lokale aanbod." De plantoelichting zal op dit punt verder</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat verduidelijkt is dat marktonderzoek niet gebruikt is voor het onderzoeken van de regionale behoefte, maar</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|--|
| <p>aanwezigheid van een actuele regionale behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, inclusief de leegstaande woningen (trede 1). Ten aanzien van het aanbod voor de periode van 10 jaar zijn cliënten van mening dat ten onrechte wordt geconcludeerd dat het aanbod voldoende is voor de vraag (trede 2).</p> | <p>verduidelijkt worden om misverstanden te voorkomen.</p> <p>In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt (COROP-gebied). Deze woningbouwafspraken zijn gebaseerd op de laatste provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognosecijfers. Het plan De Bulders past binnen de regionale woningbouwafspraken. Uit het bij de plantoelichting als bijlage gevoegde RIGO onderzoek blijkt overigens dat ook indien wordt uitgegaan van een andere regio-indeling, voldaan wordt aan het vereiste van het voorzien in een actuele regionale behoefte.</p> <p>Ten aanzien van trede 2 is in het RIGO onderzoek juist wel aangetoond dat er onvoldoende aanbod is binnen bestaand stedelijk gebied uitgaande van de bekende plannen. Het gaat om de periode van 10 jaar, omdat dat de periode is waar in een laddertoets van uitgegaan wordt in de jurisprudentie. Beperken tot een periode van 5 jaar is niet gebruikelijk.</p> | <p><i>enkel gebruikt is als achtergrondinformatie.</i></p> |
| <p>k) Het plan is in strijd met zorgvuldig ruimtegebruik. De nieuwe woonwijk sluit niet aan bij de bestaande dorpskern. In de gemeentelijke structuurvisie is opgenomen dat bebouwing zoveel mogelijk binnen de kernen moet plaatsvinden. Dat houdt ook in dat indien een woningbouwlocatie wordt toegevoegd deze zoveel mogelijk aan de kern moet worden gekoppeld.</p> | <p>De nieuwe woonwijk sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied en in de structuurvisie is De Bulders opgenomen als uitbreidingswijk voor Heeze.</p> | <p>-</p> |
| <p>l) Op de gronden met de bestemming "Groen" zijn diverse activiteiten mogelijk die zich niet verhouden tot de doelen van de groenblauwe mantel.</p> | <p>Een klein gedeelte van het plangebied ligt binnen de groenblauwe mantel. Het betreft een strook grond ten zuiden van de randweg, welk bestemd is tot "Groen". Binnen deze bestemming zijn geen activiteiten toegestaan welke zich niet verhouden tot de groenblauwe mantel.</p> | <p>-</p> |
| <p>m) Er zijn geen alternatieven voor de randweg onderzocht en vergeleken met het huidige tracé. Met de gerealiseerde maatregelen (snelheidsmaatregel en verbod voor</p> | <p>De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het</p> | <p>-</p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|-----------|
| <p>vrachtverkeer) wordt vooruitgang geboekt. Uit het plan volgt echter niet waarom deze maatregelen geen geschikt alternatief betreffen. Verder is er geen onderzoek verricht naar de gevolgen van de komst van de woonwijk voor de verkeerdruk in de kern Heeze. De randweg biedt geen oplossing van de problematiek maar bevat slechts een verplaatsing van de problemen.</p> | <p>centrum zijn niet goed ingericht voor het afwickelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> <p>In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De afwikkeling van het verkeer uit de woonwijk De Bulders vindt hoofdzakelijk plaats via de randweg. Hierdoor blijft het verkeer op de meeste omliggende wegen gelijk, op enkele wegen zal sprake zijn van een toename. Het totaal beeld dat door de onderzoeken wordt geschetst is echter dat de ontwikkeling van de randweg en De Bulders een positief effect heeft op het verkeer.</p> <p>Het realiseren van een randweg aan de oostkant van Heeze is niet mogelijk vanwege de ligging van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast zou een randweg aan de oostkant van Heeze veel meer nieuwe infrastructuur eisen. Door de keuze van het voorliggende tracé wordt zoveel als mogelijk is gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. Daarnaast kan de randweg nu ook als ontsluitingsweg dienen voor de woonwijk De Bulders.</p> | |
| | | |
| 17. Indiëganger 4 | | |
| <p>a) Het aantal woningen moet worden verhoogd van 350 naar 500 woningen.</p> | <p>Met het aantal te realiseren woningen in De Bulders moet rekening worden gehouden dat er geen woningoverschot wordt gecreëerd. Zodoende is het aantal woningen in de regels van het bestemmingsplan gemaximaliseerd op</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|------------------|
| | 350, overeenkomstig de provinciale prognosecijfers en de resultaten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.4 in de plantoelichting). | |
| b) De Buldersweg moet op korte termijn worden doorgetrokken tot bedrijventerrein De Poortmannen. | Zie de beantwoording van zienswijze nummer 8, onderdeel d. | - |
| c) De verkeersproblemen door opstoppingen op de A2/A67 kunnen worden opgelost door maatregelen in Leende, o.a.: afrit A2 Zevenhuizen afsluiten voor gemotoriseerd verkeer en geen vrachtverkeer door Leende. | Zie de beantwoording van zienswijze nummer 8, onderdeel d. | - |
| d) Het plan voor de centrale as afblazen. De centrale as biedt geen oplossing. | Deze reactie heeft geen betrekking op voorliggend bestemmingsplan. | - |
| e) Er wordt een verkeerd argument gebruikt voor de toepassing van de Crisis- en herstelwet. De Crisis- en herstelwet is juist bedoeld voor het aanwijzen van een ontwikkelgebied voor een periode van ten hoogste 10 jaar (artikel 2.2. Crisis- en herstelwet). Ook is er geen AMvB van toepassing voor De Bulders. | Op 14 juli is het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet 11e tranche gepubliceerd. In deze tranche is het plan De Bulders opgenomen. | - |
| f) De nota woonvisie moet worden ingetrokken. | Deze reactie heeft geen betrekking op voorliggend bestemmingsplan. | - |
| 18. Iras 6, namens bewoners Iras 6 t/m 34 | | |
| a) Voorkomen moet worden dat na aanleg van de randweg de route Emmerikstraat / Kruis / Oudenmolen als sluiproute gebruikt gaat worden. Zo spoedig mogelijk moeten maatregelen uitgevoerd worden om overlast te beperken. Overigens wordt nu al overlast | In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De verwachting is dat door de aanleg van de randweg het sluihverkeer juist afneemt. Door de gemeente wordt desondanks nog aanvullend onderzoek gedaan naar eventuele aanpalende verkeersmaatregelen. Uitbreiding van de 30 km/u zone op het weggedeelte Oudenmolen-Kruis en het instellen van een vrachtwagenverbod zijn reële | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|------------------|
| ondervonden van sluipverkeer zodra er maar iets aan de weg moet worden gedaan in het centrum of als er activiteiten zijn. | mogelijkheden. Dit betreft echter uitvoeringsaspecten (verkeersmaatregelen) welke niet in bestemmingsplan worden geregeld. | |
| b) Door de toename van verkeer als sluiproute is aanvullend geluidonderzoek noodzakelijk op de route Emmerikstraat / Kruis /Oudenmolen. | Uit de verkeersonderzoeken blijkt niet dat er een toename van sluipverkeer zal komen op de route Emmerikstraat / Kruis / Oudenmolen. Zie verder de beantwoording van onderdeel a. Het uitvoeren van een aanvullend geluidonderzoek is niet nodig. | - |
| 19. Kerkhof 3 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8, met daarbij de volgende aanvulling: | | |
| a) Om sluipverkeer te voorkomen dient op de Lijkweg een tractorsluis te worden aangelegd, danwel het woongebied aan de straten Kerkhof en Hazenhurk alleen toegankelijk maken voor bestemmingsverkeer. | Met de aanleg van de randweg zullen bestaande routes die nu nog lopen via Kerkhof-Lijkweg worden ontlast. De Lijkweg wordt nu gebruikt om door het buitengebied, via het Kerkhof richting de Leenderweg te rijden. Deze route is na realisatie van de randweg niet meer interessant. Dit verkeer gaat nu via de randweg naar de Leenderweg. Een van de mogelijkheden is het aanleggen van een tractorsluis, zodat wel het landbouwverkeer via de Lijkweg de randweg op kan maar niet het (doorgaande) personenverkeer. Dit betreft echter uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan worden geregeld. | - |
| b) Het vrachtverkeer richting De Poortmannen zal bij de ontsluiting Buldersweg / Leenderweg voor verkeershinder zorgen, omdat de draai van de vrachtwagencombinatie moeilijk te maken is. Dit zorgt voor sluipverkeer op de wegen Kerkhof, Hazenhurk en Lijkweg. | De aansluiting op van de randweg op de Landerweg wordt ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. De bochtstraal wordt zo vormgegeven dat een vrachtwagencombinatie goed de bocht kan doorkomen. Zie verder de beantwoording bij zienswijze 20, onderdeel a. | - |
| 20. Kerkhof 12, namens buurtbewoners Kerkhof/Hazenhurk | | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|-----------|
| <p>Wij verwachten een toename van sluipverkeer. Knelpunten van de randweg liggen bij de aansluiting op de Leenderweg door afslaan verkeer richting het dorp en bij een gesloten spoorwegovergang. Bij opstopping daar wordt uitgeweken naar de wegen Kerkhof, Hazenhurk en Lijkweg. Ook zorgt de nieuwe woonwijk voor extra verkeer en blijven veel mensen gewoontegetrouw “achterdoor” rijden. Wij verzoeken u verkeersbelemmerende maatregelen te nemen en deze op te nemen in het plan.</p> | <p>Met de aanleg van de randweg zullen bestaande routes die nu nog lopen via Kerkhof-Lijkweg worden ontlast. De Lijkweg wordt nu gebruikt om door het buitengebied, via het Kerkhof richting de Leenderweg te rijden. Deze route is na realisatie van de randweg niet meer interessant. Dit verkeer gaat nu via de randweg naar de Leenderweg. Mocht er toch (meer) sluipverkeer komen, dan kunnen verkeersmaatregelen worden genomen. Een van de mogelijkheden is het aanleggen van een tractorsluis, zodat wel het landbouwverkeer via de Lijkweg de randweg op kan maar niet het (doorgaande) personenverkeer. Dit betreft echter uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan worden geregeld.</p> <p>Bij de aansluiting van de randweg op de Leenderweg wordt een opstelstrook aangelegd, zodat het verkeer dat richting Leende rijdt geen hinder ondervindt van het verkeer dat van de randweg richting het dorp rijdt.</p> <p>Door Arcadis is een onderzoek uitgevoerd naar de verwachte wachttijden bij het spoor. De conclusie van dit onderzoek is dat er een beperkte toename is te zien door het realiseren van De Bulders en de randweg. Deze toename is verklaarbaar doordat er sprake is van een andere verdeling van het verkeer over de twee overwegen en extra woningen (die verkeer genereren). De toenames zijn beperkt als de effecten per overwegsluiting worden bekeken. De wachtrijen worden iets langer, echter de hersteltijd (tijd die nodig is waarin de wachtrij oplost) neemt als gevolg van de ontwikkeling minimaal toe. Deze toename is beperkt tot seconden. Bij de afronding tot minuten zijn geen verschillen te zien.</p> | - |
| | | |
| 21. Kruis 1 | | |
| <p>a) Dit plan tast de leefomgeving van cliënten onherstelbaar aan. De aanleg van een randweg zorgt voor veel geluidhinder, schade door fijnstof en trillinghinder. Het vrije uitzicht vanuit de woning naar achteren verdwijnt.</p> | <p>De realisatie van de randweg en de nieuwe woningen zijn van belang voor de gehele kern Heeze. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is getracht eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken. Dit blijkt ook uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken. Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. Er bestaat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake.</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|--|
| <p>b) Naar cliënt begrijpt wordt de waterganggelegen achter haar perceel gedempt. Zij vreest dat dit leidt tot wateroverlast op haar perceel. Er moeten goede maatregelen worden getroffen om dit te voorkomen. Een oplossing is het handhaven van de sloot.</p> | <p>Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a.</p> <p>In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watergang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watergang blijven bestaan. Wel zal de watergang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watergang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i></p> |
| <p>c) Naar het perceel C3956 is een toerit aanwezig. Deze dient naar alle waarschijnlijkheid herplaatst te worden. Dit moet op een juiste manier gebeuren.</p> | <p>Het perceel zal op een goede wijze toegankelijk blijven. Bij de verder uitwerking van de plannen is dit een ontwerpuitgangspunt. Dit betreft echter uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan worden geregeld.</p> | <p>-</p> |
| <p>d) Cliënt wenst een bufferzone tussen haar perceel en de nieuwe woonwijk. Cliënte wil straks geen discussie met nieuwe aanwonenden over bijvoorbeeld de aanwezigheid van mogelijke dieren.</p> | <p>Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake. Bij de verdere uitwerking van de verkaveling zal aandacht worden besteed aan een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing in de bestaande omgeving. Er is hierbij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen noodzaak tot het aanhouden van bepaalde afstanden om overlast te voorkomen, voor zover daar in het bestemmingsplan geen specifieke regels voor zijn vastgelegd.</p> | <p>-</p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| e) Voor perceel D1721 zullen voorzieningen moeten worden getroffen in de vorm van een afrastering of omheining. | De gemeente ziet geen reden om bedoeld perceel te omheinen. Indien cliënt van mening is dat het perceel omheind moet worden, staat het cliënt vrij om het perceel te omheinen conform de daarvoor geldende regelgeving. | - |
| f) Ter realisatie van de plannen van de randweg heeft de gemeente een stuk van het perceel D1721 gekocht van cliënte en haar broer. Om de bereikbaarheid van het overige deel van het perceel te waarborgen moet een goede toerit gerealiseerd worden. | Het perceel zal op een goede wijze toegankelijk blijven. Bij de verder uitwerking van de plannen is dit een ontwerpuitgangspunt. Dit betreft echter uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan worden geregeld. | - |
| g) De nieuwe woningen krijgen uitzicht op het perceel van cliënte. Dat vormt een ernstige aantasting van de privacy. | Zie de beantwoording van zienswijze 21, onderdeel a. | - |
| h) De randweg zal een verkeer aantrekkende werking hebben voor de weg voor de woning van cliënte. Nu is de Buldersweg hoofdzakelijk een zandpad. Straks komt er een tweebaans randweg. Dat betekent dat de geluidssituatie in en rond de woning van cliënte onaanvaardbaar verslechterd. | Client woont aan de Kruis en niet aan de Buldersweg. De gemeente ziet niet in hoe randweg een verkeers-aantrekkende werking zal hebben op de Kruis. In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De verwachting is dat door de aanleg van de randweg het sluipverkeer afneemt. Indien er in de praktijk toch onverwachte effecten optreden, zal dit worden gecorrigeerd middels verkeersmaatregelen. Dit betreft echter uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan worden geregeld. | - |
| i) U hoort onderzoek te doen naar alternatieven voor de locatie van de randweg. | De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet goed ingericht voor het afwikkelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|--|
| | <p>route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> <p>In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De afwikkeling van het verkeer uit de woonwijk De Bulders vindt hoofdzakelijk plaats via de randweg. Hierdoor blijft het verkeer op de meeste omliggende wegen gelijk, op enkele wegen zal sprake zijn van een toename. Het totaal beeld dat door de onderzoeken wordt geschetst is echter dat de ontwikkeling van de randweg en De Bulders een positief effect heeft op het verkeer.</p> <p>Het realiseren van een randweg aan de oostkant van Heeze is niet mogelijk vanwege de ligging van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast zou een randweg aan de oostkant van Heeze veel meer nieuwe infrastructuur eisen. Door de keuze van het voorliggende tracé wordt zoveel als mogelijk is gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. Daarnaast kan de randweg nu ook als ontsluitingsweg dienen voor de woonwijk De Bulders.</p> | |
| j) Door de kap van bomen langs het tracé dreigt het leefgebied van de vleermuizen te worden aangetast. | <p>Uit het vleermuizenonderzoek, blijkt dat er mogelijk een vliegrouete van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger verloren gaat, als de bomenrij verdwijnt. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn gebouwbezonende vleermuizen. Er verdwijnt in geen geval een vaste rust- of verblijfplaats, er verdwijnen immers geen voor vleermuizen geschikte gebouwen. De bomenrij fungeert als foerageergebied/vliegrouete. Dit is echter prima te ondervangen door de te kappen bomenrijen te compenseren met nieuwe bomenrijen. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting zal meer worden geconcretiseerd. Daarbij zal een koppeling worden gelegd tussen de ingebruikname van het plangebied (randweg en woonwijk) met een goedkeuring van een ecoloog ten aanzien van de te behouden of te realiseren groenstructuren, specifiek benodigd voor de</p> | <p><i>De planregels zijn aangepast, in die zin dat de voorwaardelijke verplichting zoals oorspronkelijk opgenomen in artikel 12.2 en nu in artikel 11, meer is geconcretiseerd door een koppeling te leggen tussen ingebruikname van het plangebied met een goedkeuring van een ecoloog ten aanzien van de</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|---|
| | bescherming van de functionele leefomgeving van de vleermuizen. Op deze wijze wordt de voorwaardelijke verplichting meer voorwaardelijk en meer afdwingbaar. | <p><i>te behouden of te realiseren groenstructuren, specifiek benodigd voor de bescherming van de functionele leefomgeving van de vleermuizen.</i></p> <p><i>De planverbeelding is aangepast, in die zin dat een dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" is gelegd op de betreffende lijnelementen (bomenrijen).</i></p> |
| k) Een planperiode van 20 jaar is onnodig lang, mede met het oog op de bouwactiviteiten. | De gemeente wil een nieuwbouwprogramma dat is afgestemd op de lange termijn behoefte en met de nodige flexibiliteit in het programma en in de tijd. Vandaar dat uitgegaan wordt van een gefaseerde ontwikkeling met een realisatieperiode van 15 tot 20 jaar. | - |
| l) Door dit plan daalt de waarde van de woning en de eigendommen. | Voor het claimen van eventuele schade door waardedaling van de woning als gevolg van het voorliggende plan staat de reguliere planschademogelijkheid open. | - |
| m) Client vreest voor schade aan haar woning door bouwwerkzaamheden. | Uiteraard kan hier geen sprake van zijn en hier zal dan ook bij de uitvoering optimaal rekening mee worden gehouden. | - |
| 22. Kruis 3 | | |
| a) Om wateroverlast te voorkomen moet de sloot direct ten zuiden van het perceel van cliënt behouden blijven en moet aan de ophoging van het woongebied een maximum verbonden worden. | Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watergang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de</i> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|--|
| | <p>ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a.</p> <p>In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watergang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watergang blijven bestaan. Wel zal de watergang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen.</p> | <p><i>proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i></p> |
| <p>b) In het kader van een goede ruimtelijke ordening zou het wenselijk zijn om een grens te laten bestaan tussen de bestaande percelen en het nieuwe woongebied.</p> | <p>Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake. Bij de verdere uitwerking van de verkaveling zal aandacht worden besteed aan een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing in de bestaande omgeving. Er is hierbij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen noodzaak tot het aanhouden van bepaalde afstanden om overlast te voorkomen, voor zover daar in het bestemmingsplan geen specifieke regels voor zijn vastgelegd.</p> | <p>-</p> |
| <p>c) Aangezien in het plan geen maximale verhoging van het gebied is opgenomen zijn ook de feitelijke goot- en nokhoogte ongewis.</p> | <p>In theorie is dit juist, maar praktisch gezien is het gezien de omvang van het plangebied en de gewenste aansluiting op de omgeving niet realistisch dat de gronden binnen het plangebied meer dan 1 à 2 meter opgehoogd zullen worden.</p> | <p>-</p> |
| <p>d) De woningen met hogere goot- en nokhoogte dienen meer richting het zuiden van het plangebied te worden gerealiseerd zodat de bebouwing getrappt plaatsvindt en uitzicht zoveel mogelijk behouden blijft.</p> | <p>Ten zuiden van het perceel van cliënt zijn woningen toegestaan met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Dit zijn geen abnormale hoogten. Van een onredelijke aantasting van de privacy is geen sprake. Zeker gelet op de afstand van de woning van cliënt tot het plangebied (meer dan 100 meter).</p> | <p>-</p> |
| <p>e) Er is niet onderzocht welke alternatieven er zijn voor de randweg die zorgen voor minder</p> | <p>De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt</p> | <p>-</p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|-----------|
| <p>fijnstof en geluid.</p> | <p>het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet goed ingericht voor het afwikkelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> <p>In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De afwikkeling van het verkeer uit de woonwijk De Bulders vindt hoofdzakelijk plaats via de randweg. Hierdoor blijft het verkeer op de meeste omliggende wegen gelijk, op enkele wegen zal sprake zijn van een toename. Het totaal beeld dat door de onderzoeken wordt geschetst is echter dat de ontwikkeling van de randweg en De Bulders een positief effect heeft op het verkeer.</p> <p>Het realiseren van een randweg aan de oostkant van Heeze is niet mogelijk vanwege de ligging van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast zou een randweg aan de oostkant van Heeze veel meer nieuwe infrastructuur eisen. Door de keuze van het voorliggende tracé wordt zoveel als mogelijk is gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. Daarnaast kan de randweg nu ook als ontsluitingsweg dienen voor de woonwijk De Bulders.</p> | |
| 23. Kruis 12 | | |
| | | |
| a) In het plan is uitsluitend de verkeersrichting | De inrichting van de nieuwe randweg is op de planverbeelding niet te zien. Op | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|---|
| vanaf de randweg naar de kern Leende aangegeven. Niet is aangegeven hoe het verkeer van de Randweg richting De Poortmannen, crematorium en dergelijke wordt afgewikkeld. | de ondergrond van de planverbeelding is wel het profiel van de bestaande Buldersweg te zien. Uiteraard voorziet de randweg ook in een goede aansluiting op de Leenderweg voor verkeer dat richting de kern Heeze rijdt. Zie voor een impressie afbeelding 2.2 in paragraaf 2.1.2 van de plantoelichting. | |
| b) Anders dan verwacht begint de nieuwbouw niet met de realisatie van de sociale woningbouw in deelgebied 2, maar met bouwen in het duurdere segment (deelgebied 1). Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat niet zozeer gebouwd wordt voor de jonge generatie, maar eerder voor de happy few. | Zowel in deelgebied 1, als in deelgebied 2 wordt een uiteenlopend woningbouwprogramma gerealiseerd bestaande uit grondgebonden rijwoningen, twee-onder-een kap woningen en vrijstaande woningen. | - |
| c) Een financiële onderbouwing wordt gemist, alsmede een voorlopige opzet van de grondexploitatie. Hier komt bij dat niet eenduidig wordt vermeld hoeveel woningen worden gebouwd. | De gronden in het plangebied zijn (grotendeels) in eigendom van de ontwikkelcombinatie De Bulders Woningbouw B.V.. Verhaal van kosten zal plaatsvinden via de uitgifteprijs van de gronden. Tevens is er sprake van een sluitende exploitatieopzet. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met De Bulders Woningbouw B.V.. In deze overeenkomst is, onder andere, bepaald dat de ontwikkeling plaatsvindt voor rekening en risico van De Bulders Woningbouw B.V. en dat eventuele planschade ook voor rekening komt van De Bulders Woningbouw B.V.. Het maximaal toegestane aantal woningen staat duidelijk vermeld in de planregels. | - |
| d) Het is onacceptabel dat de enige watergang in het plangebied wordt gedempt. De geprojecteerde verlegging van de watergang leidt zondermeer tot ernstige wateroverlast bij de aangelanden. | Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watergang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de</i> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|--------------------------|
| | tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a. In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watergang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watergang blijven bestaan. Wel zal de watergang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen. | <i>plantoelichting).</i> |
| e) De quickscan flora – fauna is onvoldoende en dient aangevuld te worden door een onafhankelijke derde. | De verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd conform de daarvoor geldende protocollen. Er is voldaan aan de zorgplicht en aan de criteria die de Flora en faunawet stelt. | - |
| f) Vleermuizen foerageren niet enkel op onze beide percelen, maar verblijven er ook. | Zie de beantwoording van zienswijze nummer 21, onderdeel f. | - |
| g) De planologische status van het agrarisch gebied tussen de twee woongebieden is onduidelijk. Bij een integrale aanpak zou dit gebied ingericht kunnen worden als park of bos. | Betreffende gronden vallen buiten het plangebied. In het bestemmingsplan “Kom Heeze 2015” zijn bedoelde gronden bestemd als “Agrarisch – 1”. Van een onduidelijke planologische status is geen sprake. | - |
| h) De verlichting van de toekomstige wijkonsluitingsweg ontbreekt nabij het middengebied (blz. 33 thematische verlichting). | Waar straatverlichting wordt aangelegd betreft een uitvoeringsaspect welke niet in een bestemmingsplan geregeld wordt. In het stedenbouwkundig plan is enkel een voorstel voor de mogelijke verlichting opgenomen. | - |
| 24. Leenderweg 27 | | |
| a) Cliënt stelt dat de procedure waarop de gemeente tot het bestemmingsplan is gekomen en de wijze waarop omwonenden daarbij betrokken zijn, op zijn minst geen | De gemeente communiceert al verschillende jaren over de aanleg van de randweg en de woonwijk De Bulders. Zo is de aanleg van de randweg en woonwijk De Bulders opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Bij de totstandkoming van de structuurvisie zijn verschillende informatieavonden | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|------------------|
| schoonheidsprijs verdienen én in strijd zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. | gehouden waarbij expliciet is ingegaan op de randweg en De Bulders. Ook zijn er verschillende informatiebijeenkomsten geweest omtrent onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast verzorgt de gemeente regelmatig informatiebijeenkomsten over de verschillende verkeersaspecten die in de gemeente spelen. Ook bij deze bijeenkomsten is de randweg een terugkerend onderwerp. De stelling dat de gemeente onvoldoende communiceert en niet luistert naar de inwoners wordt niet door de gemeente gedeeld. | |
| b) Tijdens een persconferentie heeft wethouder Van der Rijt onder andere aangegeven dat “Medio september zal het bestemmingsplan definitief zijn en onherroepelijk, ondanks de bezwaren die er momenteel nog lopen”. Cliënt is verbaasd over deze uitspraak en acht dit in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het verbod van vooringenomenheid. | In het krantenbericht is de wethouder onvolledig geciteerd. Door de wethouder is gezegd dat medio september de schop de grond in gaat, indien de gemeente dan eigenaar is van alle gronden benodigd voor de randweg en indien er dan een uitspraak is van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan. Los hiervan is het vaststellen van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad en niet van het college. Uiteraard kijkt de gemeenteraad zorgvuldig naar alle ingediende zienswijzen. | - |
| c) Uit de contra-expertise opgesteld door Bureau Stedelijke Planning blijkt dat niet voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. | Zie de beantwoording van zienswijze 29, onderdeel d. | - |
| d) In het akoestisch onderzoek is niet onderbouwd, althans is het onduidelijk waarop de verkeersaantallen zijn gebaseerd. Daarbij is ook niet duidelijk op welke wijze rekening is gehouden met het aantal vrachtwagens dat gebruik gaat maken van de randweg en het sluijperverkeer ter plaatse. | De verkeersgegevens gebruikt in het akoestisch onderzoek komen uit het Arcadis-rapport Verkeersproductie en verkeersafwikkeling De Bulders / Randweg Heeze. In dit rapport zijn de verkeerseffecten van de randweg en het woningbouwplan De Bulders in beeld gebracht op basis van het SRE verkeersmodel. Bij het onderzoek naar de verkeerseffecten zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. In het verkeersmodel wordt een verdeling gemaakt naar het aandeel lichte motorvoertuigen, middelzware motorvoertuigen en zware motorvoertuigen. | - |
| e) Door het plan zal er meer verkeer rijden over de Leenderweg waaronder meer vrachtverkeer. Daarnaast verwacht cliënt veel sluijperverkeer. Hierdoor ontstaan verkeeronveilige situaties. Het lokale wegennet | In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De afwikkeling van het verkeer uit de woonwijk De Bulders vindt hoofdzakelijk plaats via de randweg. Hierdoor blijft het verkeer op de meeste omliggende wegen gelijk, op enkele wegen zal sprake zijn van een toename. Het totaal beeld dat door de onderzoeken wordt geschetst is echter dat de | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|------------------|
| is niet ingericht om deze hoeveelheid verkeer te kunnen verwerken. | ontwikkeling van de randweg en De Bulders een positief effect heeft op het verkeer. | |
| f) Niet valt in te zien dat de aansluiting van de randweg op de Leenderweg niet op een andere wijze gerealiseerd kan worden, zodanig dat de oprit van cliënt niet wordt ontsloten in een bocht. Bij de beoogde fietsstraat wordt geen rekening gehouden met draaicirkels en normeringen (bijv. ruimte tussen rijbaan en kavelgrens; obstakelvrije ruimte). | Het perceel kan worden ontsloten via een fietsstraat parallel aan de Leenderweg. Door deze oplossing is er van verkeersonveilige situaties geen sprake. De fietsstraat kan en zal worden aangelegd conform de daarvoor geldende richtlijnen. | - |
| g) De economische uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende aangetoond. | De gronden in het plangebied zijn (grotendeels) in eigendom van de ontwikkelcombinatie De Bulders Woningbouw B.V.. Verhaal van kosten zal plaatsvinden via de uitgifteprijs van de gronden. Tevens is er sprake van een sluitende exploitatieopzet. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met De Bulders Woningbouw B.V.. In deze overeenkomst is, onder andere, bepaald dat de ontwikkeling plaatsvindt voor rekening en risico van De Bulders Woningbouw B.V. en dat eventuele planschade ook voor rekening komt van De Bulders Woningbouw B.V.. | - |
| 25. Leenderweg 28 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 26. Leenderweg 29a | | |
| Mijn bedrijfsperceel wordt momenteel ontsloten met een oprit/dam van 16 meter breed op de Leenderweg. Deze ontsluiting is om het bedrijfsperceel te kunnen bereiken met zwaar materieel. Op de situatietekening is niet te zien hoe | Zoals besproken kan het perceel op een goede manier worden ontsloten door het aanleggen van een fietsstraat parallel aan de Leenderweg. De manier waarop het perceel ontsloten wordt betreft overigens een uitvoeringsaspect dat niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|------------------|
| rekening is gehouden met de ontsluiting van mijn bedrijfsperceel. | | |
| 27. Leenderweg 30 | | |
| a) Dit plan tast de leefomgeving van cliënten onherstelbaar aan. De aanleg van een randweg zorgt voor veel geluidhinder, schade door fijnstof en trillinghinder. Het vrije uitzicht vanuit de woning naar achteren verdwijnt. | De realisatie van de randweg en de nieuwe woningen zijn van belang voor de gehele kern Heeze. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is getracht eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken. Dit blijkt ook uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken. Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake. | - |
| b) Het lijkt er sterk op dat een deel van het te realiseren fietspad wordt geplaatst op gronden van cliënt. | Het perceel Leenderweg 30 ligt volledig buiten het plangebied. | - |
| c) Cliënt vreest dat toekomstige bewoners gaan klagen over het gebruik van de schapen- en paardenwei achter de woning van cliënt. | Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen noodzaak tot het aanhouden van bepaalde afstanden om overlast te voorkomen. De nieuwe woonwijk wordt opgericht in een landelijke omgeving waarbij enige overlast van het hobbymatig houden van dieren te verwachten valt en aanvaardbaar is. | - |
| d) Cliënt wenst een bufferzone tussen zijn perceel en de nieuwe woonwijk. | Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake. Bij de verdere uitwerking van de verkaveling zal aandacht worden besteed aan een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing in de bestaande omgeving. Er is hierbij vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen noodzaak tot het aanhouden van bepaalde afstanden om overlast te voorkomen, voor zover daar in het bestemmingsplan geen specifieke regels voor zijn vastgelegd. | - |
| e) De nieuwe woningen krijgen uitzicht op het perceel van cliënte. Dat vormt een ernstige aantasting van de privacy. | Zie de beantwoording bij onderdeel d. | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|-----------|
| f) De randweg zal een verkeer aantrekkende werking hebben voor de weg voor de woning van cliënte. Dat betekent dat de geluidssituatie in en rond de woning van cliënte onaanvaardbaar verslechtert. | Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de akoestische effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de toename van de geluidsbelasting bij het perceel Leenderweg 30 minder dan 1 dB betreft. Van een onaanvaardbare verslechtering van de geluidsbelasting is geen sprake. | - |
| g) Cliënt wil de mogelijkheid behouden om via de achterzijde van het perceel weg te kunnen gaan. Vanwege de rechtszekerheid moet dit worden opgenomen in het plan. | De achterzijde van het perceel zal op een goede wijze toegankelijk blijven. Bij de verder uitwerking van de plannen is dit een ontwerppunt. Dit betreft echter uitvoeringsaspecten die niet in het bestemmingsplan worden geregeld. | - |
| h) U hoort onderzoek te doen naar alternatieven voor de locatie van de randweg. | <p>De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet goed ingericht voor het afwikkelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> <p>De kwaliteit van de leefomgeving in het centrum zal door de aanleg van de randweg, met name langs de Kapelstraat en Jan Deckersstraat, aanzienlijk toenemen. Langs deze wegen liggen veel woningen die kort langs de weg liggen. Langs de randweg liggen veel minder woningen, die verder van elkaar</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|-----------|
| | <p>liggen en verder van de weg af. De kwaliteit van de leefomgeving neemt daar weliswaar iets af, maar dat geldt voor een veel minder aantal woningen dan het aantal waarop het voordelen heeft. Bovendien blijkt uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken dat de afname van de kwaliteit van de woonomgeving in de omgeving van randweg beperkt is. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Het realiseren van een randweg aan de oostkant van Heeze is niet mogelijk vanwege de ligging van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast zou een randweg aan de oostkant van Heeze veel meer nieuwe infrastructuur eisen. Door de keuze van het voorliggende tracé wordt zoveel als mogelijk is gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. Daarnaast kan de randweg nu ook als ontsluitingsweg dienen voor de woonwijk De Bulders.</p> | |
| <p>i) De aanleg van de randweg tast de luchtkwaliteit aan. Het rapport dat als onderbouwing dient is te summier van opzet. Uit het onderzoek blijkt niet wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit op het perceel van cliënt.</p> | <p>Op grond van hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm) dienen de effecten van een project op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt te worden. Artikel 5.16 Wm geeft een aantal mogelijke situaties aan waarbij wel sprake kan zijn van een (geringe) verslechtering van de luchtkwaliteit, maar toch alleen een inventariserend onderzoek nodig is. Het gaat dan om de projecten die zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit en om 'niet in betekenende mate' projecten die zijn aangewezen in de Regeling Niet in betekenende mate. In dit geval is sprake van een 'niet in betekenende mate' project, waardoor volstaan kan worden met een inventariserend onderzoek op projectniveau.</p> <p>In de jurisprudentie (o.a. ABRS 201503243/1/R2, 2 december 2015) is bepaald dat een gemeente in een bestemmingsplantoelichting inzichtelijk moet maken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dat de luchtkwaliteit na realisering van het plan voldoet aan de grenswaarden, of • dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In paragraaf 4.1.4 van de plantoelichting wordt hieraan voldaan. <p>Een onderzoek naar de effecten op perceelsniveau is dan ook niet noodzakelijk. Ook is er in dit geval geen aanleiding om te veronderstellen dat op het perceel van indiener sprake zou zijn van een onevenredig effect op de luchtkwaliteit.</p> | - |
| | | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|---|
| j) De afwatering van percelen komt onder druk te staan. | <p>Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a.</p> <p>In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watgang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watgang blijven bestaan. Wel zal de watgang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watgang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i></p> |
| k) Door de kap van bomen langs het tracé dreigt het leefgebied van de vleermuizen te worden aangetast. | <p>Uit het vleermuizenonderzoek, blijkt dat er mogelijk een vliegroute van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger verloren gaat, als de bomenrij verdwijnt. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn gebouwbewonende vleermuizen. Er verdwijnt in geen geval een vaste rust- of verblijfplaats, er verdwijnen immers geen voor vleermuizen geschikte gebouwen. De bomenrij fungeert als foerageergebied/vliegroute. Dit is echter prima te ondervangen door de te kappen bomenrijen te compenseren met nieuwe bomenrijen. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting zal meer worden geconcretiseerd. Daarbij zal een koppeling worden gelegd tussen de ingebruikname van het plangebied (randweg en woonwijk) met een goedkeuring van een ecoloog ten aanzien van de te behouden of te realiseren groenstructuren, specifiek benodigd voor de bescherming van de functionele leefomgeving van de vleermuizen. Op deze wijze wordt de voorwaardelijke verplichting meer voorwaardelijk en meer afdwingbaar.</p> | <p><i>De planregels zijn aangepast, in die zin dat de voorwaardelijke verplichting zoals oorspronkelijk opgenomen in artikel 12.2 en nu in artikel 11, meer is geconcretiseerd door een koppeling te leggen tussen ingebruikname van het plangebied met een goedkeuring van een ecoloog ten aanzien van de te behouden of te realiseren groenstructuren, specifiek benodigd voor de</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|--|
| | | <p><i>bescherming van de functionele leefomgeving van de vleermuizen.</i></p> <p><i>De planverbeelding is aangepast, in die zin dat een dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" is gelegd op de betreffende lijnelementen (bomenrijen).</i></p> |
| l) Een planperiode van 20 jaar is onnodig lang, mede met het oog op bouwactiviteiten. | De gemeente wil een nieuwbouwprogramma dat is afgestemd op de lange termijn behoefte en met de nodige flexibiliteit in het programma en in de tijd. Vandaar dat uitgegaan wordt van een gefaseerde ontwikkeling met een realisatieperiode van 15 tot 20 jaar. | - |
| m) Door dit plan daalt de waarde van de woning. | Voor het claimen van eventuele schade door waardedaling van de woning als gevolg van het voorliggende plan staat de reguliere planschademogelijkheid open. | - |
| n) Cliënt vreest voor schade aan zijn woning door bouwwerkzaamheden. | Uiteraard kan hier geen sprake van zijn en hier zal dan ook bij de uitvoering optimaal rekening mee worden gehouden. | - |
| 28. Leenderweg 32 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 27. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 27. | | - |
| 29. Leenderweg 46 | | |
| a) Cliënte is van mening dat de procedure waarop de gemeente tot het bestemmingsplan is gekomen en de wijze waarop omwonenden | De gemeente communiceert al verschillende jaren over de aanleg van de randweg en de woonwijk De Bulders. Zo is de aanleg van de randweg en woonwijk De Bulders opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Bij de | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| <p>daarbij betrokken zijn, op zijn minst geen schoonheidsprijs verdienen. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is niet geborgd.</p> | <p>totstandkoming van de structuurvisie zijn verschillende informatieavonden gehouden waarbij expliciet is ingegaan op de randweg en De Bulders. Ook zijn er verschillende informatiebijeenkomsten geweest omtrent onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast verzorgt de gemeente regelmatig informatiebijeenkomsten over de verschillende verkeersaspecten die in de gemeente spelen. Ook bij deze bijeenkomsten is de randweg een terugkerend onderwerp. De stelling dat de gemeente onvoldoende communiceert en niet luistert naar de inwoners wordt niet door de gemeente gedeeld.</p> <p>Met cliënte en haar verschillende adviseurs is veelvuldig gesproken over het project en de aankoop van haar gronden.</p> | |
| <p>b) Tijdens een persconferentie heeft wethouder Van der Rijt onder andere aangegeven dat er in 2017 hoe dan ook wordt gestart met de aanleg van de randweg nu het bestemmingsplan in september 2017 onherroepelijk wordt. Het geeft geen pas om de belangen van o.a. cliënte op deze wijze te bagatelliseren en te negeren. Dit is in strijd met het verbod van vooringenomenheid.</p> | <p>In het krantenbericht is de wethouder onvolledig geciteerd. Door de wethouder is gezegd dat medio september de schop de grond in gaat, indien de gemeente dan eigenaar is van alle gronden benodigd voor de randweg en indien er dan een uitspraak is van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan. Los hiervan is het vaststellen van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad en niet van het college. Uiteraard kijkt de gemeenteraad zorgvuldig naar alle ingediende zienswijzen.</p> | - |
| <p>c) In de plantoelichting ontbreekt een beschrijving van de huidige bestemmingen in relatie tot de toekomstige bestemming.</p> | <p>In paragraaf 1.5 van de plantoelichting staat een beschrijving van de huidige bestemmingen in relatie tot de toekomstige bestemming.</p> | - |
| <p>d) Uit de contra-expertise opgesteld door Bureau Stedelijke Planning blijkt dat niet voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.</p> | <p>In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt. Deze woningbouwafspraken zijn gebaseerd op de laatste provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognosecijfers. Het plan De Bulders past binnen de regionale woningbouwafspraken. Uit het bij de plantoelichting als bijlage gevoegde RIGO onderzoek blijkt overigens dat ook indien wordt uitgegaan van een andere regio-indeling, voldaan wordt aan het vereiste van het voorzien in een actuele regionale behoefte.</p> <p>Het onderzoek van zowel RIGO als de Contrarapportage LDV De Bulders Heeze, BSP geven aan dat er een regionale behoefte is aan koopwoningen. In</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|------------------------------|--|-----------|
| | <p>de contrarapportage wordt echter nader ingezoomd op het zogenaamde centrum-dorpse woonmilieu. Binnen dit woonmilieu bestaat volgens de contrarapportage juist geen tekort. De gemeente is van mening dat wanneer men enkel kijkt naar de vraag- en aanbodverhoudingen binnen centrum-dorpse woonmilieus voorbij wordt gegaan aan zogenaamde substitutie van de woonvoorkeuren. Dit wil zeggen dat mensen die in een enquête (zoals gebruikt door BSP) aangeven een grondgebonden woning te zoeken, maar deze woningen in onvoldoende mate in het woonmilieu van hun voorkeur wordt aangeboden (centrum stedelijk), elders in de regio de grondgebonden woning zullen betrekken. Er kan binnen het planaanbod niet aan alle wensen worden voldaan. Bijvoorbeeld een grondgebonden koopwoning in een centrum stedelijk woonmilieu zal onvoldoende beschikbaar komen ten opzichte van de vraag. Zeker in een gebied met woningtekorten is het volgens de gemeente niet realistisch voorbij te gaan aan deze zogenaamde substitutie. Ook BSP erkent in haar rapport dat er in de regio een tekort is aan grondgebonden woningen en noemt ook dat er vanuit Eindhoven een vraag bestaat naar grondgebonden woningen waar in Eindhoven vooralsnog in onvoldoende mate aan kan worden voldaan. Er wordt ingespeeld op een (kwalitatief) regionaal woningtekort hetgeen ook aansluit op het hogere doel "het inlopen van een woningtekort" zoals door het Rijk ook is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012. Voorts wil de gemeente er op wijzen dat deze zogenaamde substitutie in de zin dat de omliggende gemeenten voorzien in de vraag naar grondgebonden woningen voor mensen die een voorkeur hebben voor bijvoorbeeld de centrumgemeenten een verschijnsel is dat vooral in gebieden met een woningtekort (als gevolg van groei) een onoverkomelijk verschijnsel is. Dit laten de verhuisbewegingen ook zien. In de afgelopen decennia is er altijd een trek geweest naar de stad, en van de stad naar omliggende gemeenten doorgaans na gezinsvorming.</p> <p>De Contrarapportage LDV De Bulders Heeze, BSP concludeert dat er geen behoefte is aan grondgebonden koop binnen de woningmarktregio van Heeze-Leende, maar wel aan grondgebonden huurwoningen (binnen het centrum-dorps woonmilieu). Men baseert deze conclusie op de woonvoorkeuren geuit in een enquête uit 2015. De voorkeur voor koop of huur is mede afhankelijk van externe factoren zoals de economische situatie, rentestand en dergelijke. Maar belangrijker is dat koop en huur voor een deel uitwisselbaar zijn als het gaat</p> | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|-----------|
| | <p>om woonvoorkeuren. Het woningtype (hier grondgebonden) is veel meer een vaststaand gegeven bij woonvoorkeuren. Hier komt nog bij dat het bestemmingsplan zowel koop- als huurwoningen toestaat.</p> <p>In de Contrarapportage LDV De Bulders Heeze, BSP wordt ten aanzien van trede 2 aangegeven dat het vreemd is dat in het RIGO-rapport op basis van de harde en zachte plancapaciteit geconstateerd wordt of er wel of geen ruimte is op binnenstedelijke locaties. Dit terwijl een aanzienlijk deel van de zachte planlocaties buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Deze conclusie van BSP is onjuist. Er is conform de handleiding van de provincie, en wat gebruikelijk is, gekeken naar de harde plancapaciteit + de zachte binnenstedelijke plannen. Dit wordt in paragraaf 3.1 van het RIGO-rapport meerdere keren duidelijk aangegeven.</p> <p>Daarnaast is het volgens de Contrarapportage LDV De Bulders Heeze, BSP vreemd dat in het RIGO-rapport de kwalitatieve behoefte wordt weerlegd met het argument dat “in binnenstedelijke plannen zal het aandeel eengezinswoningen naar verwachting juist lager liggen terwijl juist daar een grotere vraag naar is zoals ook is weergegeven in paragraaf 3.3 er zal volgens ons daarom ook de komende 5 jaar naar verwachting een (resterend) kwalitatief woningtekort kunnen bestaan die niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden voorzien”. Volgens BSP wekt dit bevreemding omdat er in (centrum)dorpse woonmilieus in de regio geen behoefte is naar de grondgebonden koopwoningen. Dit argument van BSP is hetzelfde argument als eerder genoemd. Te weten het betrekken van behoefte naar woonmilieu in de analyse.</p> <p>In de Contrarapportage LDV De Bulders Heeze, BSP wordt gesteld dat de vraag naar De Bulders voornamelijk van buiten zal komen en dat daarmee de onderbouwing van trede 2 door RIGO als niet toereikend is te schetsen. De conclusie van BSP dat de vraag voornamelijk van buiten de gemeente zal komen, dus regionaal, gebruikt BSP als argument dat het plan niet voldoet aan trede 2. Dit acht de gemeente als een (zeer) onjuiste interpretatie van het artikel.</p> | |
| e) Voor de randweg is ten onrechte geen | In de plantoelichting is onderbouwd waarom een weg geen stedelijke | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|--|
| ladderonderbouwing in de zin van artikel 3.1.6 Bro uitgevoerd. | ontwikkeling is in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Zie tevens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 februari 2015, met zaaknummer 201400570/1/R6. | |
| f) Onvoldoende wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan de provinciale structuurvisie. Er wordt gesteld dat ter plaatse enkel belang nr. 2 en nr. 7 van belang is. Niet wordt overwogen waarom de overige 12 provinciale belangen ter plaatse niet aan de orde zijn. | In de plantoelichting zal worden ingegaan op alle provinciale belangen. | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat aan alle provinciale belangen aandacht wordt besteed.</i> |
| g) Niet is onderbouwd dat de woonwijk en randweg past binnen de door de provincie in de Verordening gestelde criteria zoals het principe van zuinig ruimtegebruik en bescherming van waarden. Waarom is inbreiding, herstructurering, intensivering etc. niet mogelijk? | In paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting is onderbouwd dat voldaan wordt aan de Verordening ruimte, waaronder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In aanvulling op het geschrevene in paragraaf 3.2.2 kan nog het volgende naar voren worden gebracht. Binnen de gemeente Heeze-Leende is, buiten het centrum van Leende (omgeving oud gemeentehuis Leende), niet veel ruimte voor inbreiding en transformatie. De afgelopen 10 jaar (mede dankzij de pilot bouwen binnen strakke contouren) zijn lege plekken opgevuld en bedrijvenlocaties getransformeerd. In de gemeente zijn geen (grote) kantoorlocaties en schoolgebouwen aanwezig waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze op termijn leeg komen te staan. In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met het transformatiegebied centrum Leende door voor dit gebied 33 woningen te reserveren. Inbreiding, herstructurering en intensivering is redelijkerwijs niet mogelijk en ook niet wenselijk omdat dit leidt tot een ongewenste mate van verdichting in de kernen. | - |
| h) Een toelichting waarom de randweg kan worden gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Verordening ruimte ontbreekt. | Een stedelijke ontwikkeling is volgens de Verordening ruimte nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Het mogen duidelijk zijn dat een randweg/wijkontsluitingsweg onderdeel uitmaakt van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. | - |
| i) Er heeft geen gemotiveerd alternatievenonderzoek plaatsgevonden voor | De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|------------------------------|--|-----------|
| de randweg. | <p>het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet goed ingericht voor het afwickelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> <p>De kwaliteit van de leefomgeving in het centrum zal door de aanleg van de randweg, met name langs de Kapelstraat en Jan Deckersstraat, aanzienlijk toenemen. Langs deze wegen liggen veel woningen die kort langs de weg liggen. Langs de randweg liggen veel minder woningen, die verder van elkaar liggen en verder van de weg af. De kwaliteit van de leefomgeving neemt daar weliswaar iets af, maar dat geldt voor een veel minder aantal woningen dan het aantal waarop het voordelen heeft. Bovendien blijkt uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken dat de afname van de kwaliteit van de woonomgeving in de omgeving van randweg beperkt is. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Het realiseren van een randweg aan de oostkant van Heeze is niet mogelijk vanwege de ligging van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast zou een randweg aan de oostkant van Heeze veel meer nieuwe infrastructuur eisen. Door de keuze van het voorliggende tracé wordt zoveel als mogelijk is gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. Daarnaast kan de randweg nu ook als ontsluitingsweg dienen voor de woonwijk De Bulders.</p> | |
| | | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|-----------|
| j) Een klein gedeelte van het plangebied ligt in de groenblauwe mantel. De gemeente gaat hier redelijk simpel aan voorbij. | Een klein gedeelte van het plangebied ligt binnen de groenblauwe mantel. Het betreft een strook grond ten zuiden van de randweg, welk bestemd is tot "Groen". Binnen deze bestemming zijn geen activiteiten toegestaan welke zich niet verhouden tot de groenblauwe mantel. | - |
| k) Het flora- en faunaonderzoek is onvolledig. De deskundigen zijn niet bij indiener ter plaatse geweest, terwijl voor de realisatie van de randweg een substantieel deel van de sier- en bostuin van indiener nodig is. Daarnaast is men maar een of twee keer komen kijken in het gebied. | <p>Voor het bepalen of er sprake is van vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn binnen de huidige wetgeving vastgestelde protocollen. Deze protocollen zijn in het flora- en faunaonderzoek nauwkeurig gevolgd, waarmee voldaan is aan de zorgplicht en aan de criteria die de Flora en faunawet stelt.</p> <p>Het te verdwijnen deel van de tuin is een keurig onderhouden siertuin met, op het te verdwijnen deel, 5 à 7 beuken en eiken met een geschatte leeftijd van ongeveer 30 à 40 jaar oud. De bomen stonden dermate dicht bij de openbare weg dat een extra bezoek aan de tuin geen meerwaarde had om de bomen te kunnen beoordelen.</p> <p>De te verdwijnen bomen hebben zichtbaar, op professionele manier, regelmatig begeleidingssnoei ondergaan, en vertonen geen gaten of kieren die geschikt zijn voor vleermuizen. Er zijn in deze bomen tijdens de onderzoeken en veldbezoeken geen nesten geconstateerd van eekhoorns, of vogels met jaarrond beschermde nesten.</p> <p>Binnen het perceel is vanaf de Buldersweg een oprit, geflankeerd met een dichte begroeiing van rododendron. Aan de Buldersweg, langs deze siertuin, is een beukenhaag van ongeveer 1.20 meter hoog, met daarachter wat struweel en een goed onderhouden, regelmatig gemaaid grasveld. Langs de Leenderweg, langs de siertuin is een taxushaag van ongeveer 1.50 meter hoog. Gezien het feit dat hier een dichte beplanting van cultuurstruiken (m.n. taxus en rododendron) aanwezig is, en het feit dat de tuin zichtbaar intensief onderhouden is, is de aanwezigheid van standplaatsen van strenger beschermde planten, of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren (met uitzondering van tijdelijk bewoonde vogelnesten) redelijkerwijze uit te sluiten. Het was in die zin niet noodzakelijk om binnen deze siertuin een apart onderzoek te doen naar beschermde soorten. De beoordeling kon, gezien de geringe oppervlakte van de te verdwijnen begroeiing, het intensief bestendig</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|------------------------------|---|-----------|
| | <p>beheer, en de ligging langs de openbare weg, in dit geval prima vanaf de weg gedaan worden. In die zin is het argument dat er geen volledig onderzoek gedaan is, omdat deze siertuin niet bezocht is, niet steekhoudend. En daarmee is ook de stelling, dat door het ontbreken van dit stukje onderzoek, het hele onderzoek in twijfel gebracht kan worden, niet steekhoudend.</p> <p>Echter, uit de tekst is op te maken dat cliënte zich oprecht zorgen maakt over flora en fauna, en dat is uiteraard een zeer positieve instelling. De gemeente wil die zorgen graag wegnemen. Vandaar dat de gemeente toch ingaat op de overige door haar gestelde zorgen.</p> <p>Het verdwijnen van de bomen, de rododendronstruiken en de beuken- en taxushaag zal geen essentiële invloed hebben op de mussenpopulatie. Er verdwijnen geen vaste rust- of verblijfplaatsen. Mussen zijn gebouw-broedende vogels, en foerageren en schuilen slechts in de begroeiing. Wellicht verdwijnen er dus schuilplaatsen of foerageergebied. Echter de oppervlakte van het te verdwijnen foerageergebied is relatief klein ten opzichte van het totale beschikbare foerageergebied. Er verdwijnt door deze ingreep geen essentieel foerageergebied. Er verdwijnen eveneens geen nestplaatsen, dus hoeven er geen kasten opgehangen te worden. De mussen populatie komt door de ingreep niet in gevaar.</p> <p>Het bronnenonderzoek (NDDF) geeft aan dat er binnen een straal van 1 km de laatste 5 jaren uitsluitend kerkuilen zijn gerapporteerd, maar geen steenuilen, ransuilen of andere uilen. Voor de kerkuil is een onderzoek uitgevoerd, waarbij de richtlijnen van de Soortenstandaard Kerkuil nauwkeurig gevolgd zijn. Dit is beschreven in het document Aanvullend onderzoek huismus en kerkuil, Randweg Heeze. De conclusie was dat er wel kerkuilen in de omgeving zijn, maar dat de ingreep geen gevaar oplevert voor de instandhouding van de kerkuil. Er verdwijnen geen nestlocaties en er is in de omgeving ruim voldoende foerageergebied voor de kerkuil (zie fig. 2. Aanvullend onderzoek Huismus en uilen, Randweg Heeze, Gemeente Heeze-Leende). Voor wat betreft de steenuil, er is volgens de uilenwerkgroep Brabant een broedlocatie van steenuil ten zuiden van het totale plangebied, op ongeveer 1 km afstand. Een steenuil heeft zijn feitelijke foerageergebied in een cirkel van ongeveer 300 m rond zijn broedplaats. Door de ingreep gaat dus geen foerageergebied</p> | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|------------------------------|--|-----------|
| | <p>of nestplaats verloren van de steenuil. De door cliënte gespote uilen lopen op geen enkele manier gevaar.</p> <p>Wat betreft de mogelijke aanwezigheid van ransuil, hiervan is bij de Nationale Databank Flora en Fauna in de afgelopen 5 jaren geen enkele waarneming geregistreerd binnen een kring van 1 kilometer rondom het plangebied. Tijdens de verschillende onderzoeken zijn eveneens geen sporen, verblijfplaatsen of exemplaren van ransuil aangetroffen. De aanwezigheid van mogelijke ransuilen wordt om deze reden redelijkerwijze uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.</p> <p>Wat betreft roeken, er zijn in de omgeving van het plangebied geen nesten van roeken aangetroffen. Een kolonie roeken is eenvoudig te herkennen aan de grote hoeveelheid nesten bij elkaar, hoog in een groepje bomen. Deze kolonies zijn niet geconstateerd binnen het totale plangebied.</p> <p>Het bronnenonderzoek (bron NDDF) geeft aan dat wat betreft reptielen en amfibieën in de laatste 5 jaar uitsluitend de alpenwatersalamander en de levendbarende hagedis binnen een straal van 1 km waargenomen zijn. Dit zijn Tabel 2 soorten, waarvoor geen ontheffing nodig is, en waarvan door de ingreep geen essentieel leefgebied verloren gaat. De siertuin biedt voor deze soorten geen of slechts gering geschikt habitat, of geschikte gelegenheid voor vaste rust- of verblijfplaatsen. Tabel 1 soorten, zoals gewone pad en kleine watersalamander zouden mogelijk wel kunnen voorkomen in het te verdwijnen stukje tuin. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Flora en Faunawet. Er is in het te verdwijnen deel van de tuin geen water, dus het voorkomen van kikkers is in dit deel van de tuin redelijkerwijze uit te sluiten. Het te verdwijnen stuk tuin ligt tegen de weg aan, voor reptielen en amfibieën het minst interessante deel van de tuin. De rest van de tuin wordt door de ingreep niet aangetast, en biedt ruim voldoende mogelijkheden voor deze mogelijk aanwezige zwerfende exemplaren.</p> <p>Wat betreft het voorkomen van knaagdieren (hamsters) kan gesteld worden dat de natuurlijke leefomgeving van wilde hamsters in Zuid Limburg ligt. Hamsters komen van nature niet voor in de omgeving van Heeze. Er zijn ook geen waarnemingen geregistreerd bij de Nationale Databank Flora en Fauna.</p> | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|---|
| | <p>Indien er door mevrouw waarnemingen zijn gedaan van wilde hamster in dit plangebied, dan kan het uitsluitend gaan om een zgn. ingereden exemplaar, een individu wat niet thuishoort in deze omgeving, maar die bijvoorbeeld in een caravan na de vakantie meegereden is vanuit een camping in Zuid Limburg. Zo'n ingereden individu heeft geen enkele kans om een levensvatbare populatie te vormen. Deze ingreep heeft geen enkele invloed op de natuurlijke leefomgeving (Zuid Limburg) van de wilde Hamster. Er is in Heeze geen lokale populatie wilde hamsters, die mogelijk gevaar loopt. Door de ingreep wordt, wat betreft wilde hamster, op geen enkele manier de Flora en Faunawet overtreden. Voor wat betreft andere knaagdieren, het enige knaagdier wat vanuit de Nationale Databank Flora en Fauna in deze omgeving voorkomt is de eekhoorn. Er zijn geen eekhoornnesten aangetroffen in de te verdwijnen bomen.</p> <p>Al met al zijn de onderzoeken op een juiste manier uitgevoerd, en is ook de conclusie, dat er geen ontheffingen nodig zijn, gegrond. De Nederlandse en Europese wetgeving wordt voor wat betreft soortbescherming op geen enkele manier overtreden.</p> | |
| <p>l) De in het plan opgenomen voorwaardelijke verplichting voor het in stand houden van de bomenrij ten zuiden van het plan is onvoldoende objectief te bepalen.</p> | <p>Uit het vleermuizenonderzoek, blijkt dat er mogelijk een vliegroute van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger verloren gaat, als de bomenrij verdwijnt. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn gebouwbewonende vleermuizen. Er verdwijnt in geen geval een vaste rust- of verblijfplaats, er verdwijnen immers geen voor vleermuizen geschikte gebouwen. De bomenrij fungeert als foerageergebied/vliegroute. Dit is echter prima te ondervangen door de te kappen bomenrijen te compenseren met nieuwe bomenrijen. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting zal meer worden geconcretiseerd. Daarbij zal een koppeling worden gelegd tussen de ingebruikname van het plangebied (randweg en woonwijk) met een goedkeuring van een ecooloog ten aanzien van de te behouden of te realiseren groenstructuren, specifiek benodigd voor de bescherming van de functionele leefomgeving van de vleermuizen. Op deze wijze wordt de voorwaardelijke verplichting meer voorwaardelijk en meer afdwingbaar.</p> | <p><i>De planregels zijn aangepast, in die zin dat de voorwaardelijk verplichting zoals oorspronkelijk opgenomen in artikel 12.2 en nu in artikel 11, meer is geconcretiseerd door een koppeling te leggen tussen ingebruikname van het plangebied met een goedkeuring van een ecooloog ten aanzien van de te behouden of te realiseren groenstructuren, specifiek benodigd voor de bescherming van de functionele leefomgeving</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|---|
| | | <p>van de vleermuizen.</p> <p><i>De planverbeelding is aangepast, in die zin dat een dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" is gelegd op de betreffende lijnelementen (bomenrijen).</i></p> |
| <p>m) Er zullen verschillende waardevolle bomen in de tuin van cliënt gekapt moeten worden voor de uitvoering van het plan.</p> | <p>Bij het aanleggen van de randweg is niet te voorkomen dat er verschillende bomen gekapt zullen moeten worden. De te kappen bomen worden gecompenseerd in het plangebied.</p> | <p>-</p> |
| <p>n) Het enkele feit dat het plan niet voorkomt of niet voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit MER wil niet zeggen dat geen beoordeling uitgevoerd hoeft te worden. Volgens vaste jurisprudentie dient, ondanks het feit dat het plan onder de drempelwaarde blijft, toch een beoordeling uitgevoerd te worden. Gewezen wordt op het feit dat het gebied dichtbij twee Natura 2000 gebieden is gelegen.</p> | <p>In paragraaf 4.9 van de plantoelichting is een vormvrije MER-beoordeling toegevoegd. Uit deze beoordeling volgt dat er geen significant negatieve effecten voor het milieu te verwachten zijn.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 4.9 een vormvrije MER-beoordeling toegevoegd is.</i></p> |
| <p>o) Het is niet reëel om te veronderstellen dat de centrale as in de komende planperiode wordt gerealiseerd. De randweg moet dus op zijn eigen merites worden beoordeeld.</p> | <p>In de plantoelichting is het effect van de randweg op zijn eigen merites beoordeeld. Om dit te verduidelijken is in paragraaf 4.7 van de plantoelichting de verwijzing naar de centrale as verwijderd.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 4.7 de verwijzing naar de centrale as is verwijderd.</i></p> |
| <p>p) De randweg (en de woonwijk) biedt geen oplossing voor de verkeersproblematiek in de gemeente. De randweg en de woonwijk zal de verkeersproblematiek verder doen toenemen.</p> | <p>In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De afwikkeling van het verkeer uit de woonwijk De Bulders vindt hoofdzakelijk plaats via de randweg. Hierdoor blijft het verkeer op de meeste omliggende wegen gelijk, op enkele wegen zal sprake zijn van een toename. Het totaal beeld dat door de onderzoeken wordt geschetst is echter dat de ontwikkeling van de randweg en De Bulders een positief effect heeft op het</p> | <p>-</p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|---|
| | verkeer. Zie ook de beantwoording van onderdeel i. | |
| q) Al het verkeer gaat via de randweg gebruik maken van de Oudenmolen, Muggenberg, Leenderweg en Oude Stationsstraat. Deze wegen zijn niet ingericht op een toename van vooral vrachtverkeer. | Genoemde wegen zijn in de huidige situatie al gebiedsontsluitingswegen. Een gebiedsontsluitingsweg kan zo'n 6000 tot 15.000 motorvoertuigen per etmaal aan. Het aantal verwachte verkeersbewegingen op genoemde wegen blijft na aanleg van de randweg en woonwijk De Bulders ruim onder de 15.000 motorvoertuigen per etmaal. | - |
| r) De afwatering van percelen komt onder druk te staan. | <p>Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a.</p> <p>In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watgang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watgang blijven bestaan. Wel zal de watgang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen.</p> | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watgang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i> |
| s) De geprojecteerde aansluiting van de randweg op de Leenderweg leidt tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van cliënt. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit bij cliënte heeft niet plaatsgevonden en bij het geluidonderzoek is geen rekening gehouden met de toename van de verkeersintensiteit. De | Op grond van hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm) dienen de effecten van een project op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt te worden. Artikel 5.16 Wm geeft een aantal mogelijke situaties aan waarbij wel sprake kan zijn van een (geringe) verslechtering van de luchtkwaliteit, maar toch alleen een inventariserend onderzoek nodig is. Het gaat dan om de projecten die zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit en om 'niet in betekenende mate' projecten die zijn aangewezen in de Regeling | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| <p>belangen van cliënte moeten zwaar worden meegewogen, te meer nu de randweg over een deel van het eigendom van cliënte gaat.</p> | <p>Niet in betekenende mate. In dit geval is sprake van een 'niet in betekenende mate' project, waardoor volstaan kan worden met een inventariserend onderzoek op projectniveau.</p> <p>In de jurisprudentie (o.a. ABRS 201503243/1/R2, 2 december 2015) is bepaald dat een gemeente in een bestemmingsplantoelichting inzichtelijk moet maken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dat de luchtkwaliteit na realisering van het plan voldoet aan de grenswaarden, of • dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In paragraaf 4.1.4 van de plantoelichting wordt hieraan voldaan. <p>Een onderzoek naar de effecten op perceelsniveau is dan ook niet noodzakelijk. Ook is er in dit geval geen aanleiding om te veronderstellen dat op het perceel van indiener sprake zou zijn van een onevenredig effect op de luchtkwaliteit.</p> <p>De verkeersgegevens zoals gebruikt in het akoestisch onderzoek komen uit het Arcadis-rapport Verkeersproductie en verkeersafwikkeling De Bulders / Randweg Heeze. In dit rapport zijn de verkeerseffecten van de randweg en het woningbouwplan De Bulders in beeld gebracht op basis van het SRE verkeersmodel. Bij het onderzoek naar de verkeerseffecten zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. In het verkeersmodel wordt een verdeling gemaakt naar het aandeel lichte motorvoertuigen, middelzware motorvoertuigen en zware motorvoertuigen.</p> <p>Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met de toepassing van stil asfalt de geluidsbelasting op het perceel Leenderweg 46 wordt teruggebracht tot de waarde voor reconstructie.</p> <p>Het hanteren van een krappere bochtstraal, zodat de randweg wat verder van de woning van cliënte af komt te liggen, is niet mogelijk. De aansluiting van de randweg op de Leenderweg is vormgegeven conform de principes van Duurzaam Veilig op ontwerpsnelheid 50 km/uur. Hierdoor is zowel de verkeersveiligheid als een goede doorstroming verzekerd. Het hanteren van een krappere bochtstraal zal zowel de verkeersveiligheid als de doorstroming negatief beïnvloeden.</p> | |
| | | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|------------------|
| t) De economische uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende aangetoond. Een planschaderisico ontbreekt. | De gronden in het plangebied zijn (grotendeels) in eigendom van de ontwikkelcombinatie De Bulders Woningbouw B.V.. Verhaal van kosten zal plaatsvinden via de uitgifteprijs van de gronden. Tevens is er sprake van een sluitende exploitatieopzet. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met De Bulders Woningbouw B.V.. In deze overeenkomst is, onder andere, bepaald dat de ontwikkeling plaatsvindt voor rekening en risico van De Bulders Woningbouw B.V. en dat eventuele planschade ook voor rekening komt van De Bulders Woningbouw B.V.. | - |
| 30. Leenderweg 48 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 31. Leenderweg 52 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 32. Oude Stationstraat 1 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 33. Oude Stationstraat 9 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 34. Oudenmolen 4a | | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|--|
| <p>a) Het agrarisch bedrijf van cliënt wordt door het plan belemmerd. U had ofwel af moeten zien van de woonwijk ofwel cliënt moeten onteigenen.</p> | <p>Op 20 december 2014 is voor het agrarisch bedrijf Oudenmolen 4a een revisievergunning verleend voor het houden van paarden. De inrichting valt inmiddels van rechtswege onder het Activiteitenbesluit. Uit de dierbezetting blijkt dat slechts dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. De inrichting heeft geen geuremissie, waardoor een vaste afstand van 100 meter aangehouden moet worden.</p> <p>Het plangebied ligt voor een klein gedeelte in de 100 meter zone van het agrarisch bedrijf. Op de planverbeelding is dit gedeelte aangeduid als "milieuzone – geurzone". In de planregels is vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – geurzone" geen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Verder staan er in de directe omgeving van de paardenhouderij al diverse woningen op kortere afstand van de paardenhouderij dan onderhavig plangebied. De ontwikkeling van woonwijk De Bulders vormt dan ook geen belemmering voor de paardenhouderij.</p> <p>In de plantoelichting bij paragraaf 4.1.3 staat in plaats van Oudenmolen 4a het adres Oudenmolen 4 genoemd. Daarnaast staat er ten onrechte dat er een richtafstand van 50 meter geldt en dat deze afstand ruimschoots wordt gehaald. Dit wordt aangepast.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 4.1.3 het adres Oudenmolen 4 vervangen is door Oudenmolen 4a. Daarnaast is opgenomen dat een 100 meter zone van toepassing is, dat het plangebied gedeeltelijk binnen deze zone ligt en dat daarom een aanduiding "milieuzone – geurzone" in het plan is opgenomen.</i></p> |
| <p>b) Het enkele feit dat het plan niet voorkomt of niet voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit MER wil niet zeggen dat geen beoordeling uitgevoerd hoeft te worden. Volgens vaste jurisprudentie dient, ondanks het feit dat het plan onder de drempelwaarde blijft, toch een beoordeling uitgevoerd te worden.</p> | <p>In paragraaf 4.9 van de plantoelichting is een vormvrije MER-beoordeling toegevoegd. Uit deze beoordeling volgt dat er geen significant negatieve effecten voor het milieu te verwachten zijn.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 4.9 een vormvrije MER-beoordeling toegevoegd is.</i></p> |
| <p>c) Om de weg te realiseren dient gebruik gemaakt te worden van de ontwikkelruimte PAS. Indien de ontwikkelruimte niet is gereserveerd is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.</p> | <p>Om te bepalen wat de stikstofdepositie-effecten zijn is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De berekening zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is een worst-case berekening (plan met maximaal aantal woningen en de randweg). Uit deze berekening blijkt dat de bijdrage van het plan maximaal 0,85 mol/ha/jaar is. Mede naar aanleiding van deze</p> | <p><i>Plantoelichting aanpassen, in die zin dat de tekst over de te verwachte stikstofdepositie wordt aangepast aan de nieuwe</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|---|
| | zienswijze is een nieuwe berekening gemaakt, waarbij is uitgegaan van een reëler worst-case scenario. In de nieuwe berekening is rekening gehouden met het verdwijnen van landbouwgronden en een reëlere waarde voor de gasuitstoot van de woningen. Uit de nieuwe berekening blijkt dat de bijdrage van het plan maximaal 0,03 mol/ha/jaar is. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is dan ook geen melding of vergunning nodig. | <i>berekening.</i> |
| d) Er wordt niet voldaan aan de ladder duurzame verstedelijking. Voor de marktregio moet worden aangesloten bij het COROP-gebied en dit gebied is vele malen groter dan het gebied dat in de plantoelichting wordt genoemd als onderzoeksgebied. Bij de beoordeling van de aanwezigheid van een actuele regionale behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, inclusief de leegstaande woningen (trede 1). Ten aanzien van het aanbod voor de periode van 10 jaar zijn cliënten van mening dat ten onrechte wordt geconcludeerd dat het aanbod voldoende is voor de vraag (trede 2). | <p>Er worden voor de laddertoets geen conclusies getrokken op basis van marktonderzoek. Marktonderzoek kan wel dienen als achtergrondinformatie. In de plantoelichting is daarom de volgende alinea opgenomen: “Met nadruk dient hier vermeld te worden dat deze gegevens op lokaal niveau enkel ter indicatie gelden. De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op de regionale vraag en het regionale aanbod. Het hier gepresenteerde tekort is gebaseerd op woonwensen en het lokale aanbod.” De plantoelichting zal op dit punt verder verduidelijkt worden om misverstanden te voorkomen.</p> <p>In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt (COROP-gebied). Deze woningbouwafspraken zijn gebaseerd op de laatste provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognosecijfers. Het plan De Bulders past binnen de regionale woningbouwafspraken. Uit het bij de plantoelichting als bijlage gevoegde RIGO onderzoek blijkt overigens dat ook indien wordt uitgegaan van een andere regio-indeling, voldaan wordt aan het vereiste van het voorzien in een actuele regionale behoefte.</p> <p>Ten aanzien van trede 2 is in het RIGO onderzoek juist wel aangetoond dat er onvoldoende aanbod is binnen bestaand stedelijk gebied uitgaande van de bekende plannen. Het gaat om de periode van 10 jaar, omdat dat de periode is waar in een laddertoets van uitgegaan wordt in de jurisprudentie. Beperken tot een periode van 5 jaar is niet gebruikelijk.</p> | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat verduidelijkt is dat marktonderzoek niet gebruikt is voor het onderzoeken van de regionale behoefte, maar enkel gebruikt is als achtergrondinformatie.</i> |
| e) Het plan is in strijd met zorgvuldig ruimtegebruik. De nieuwe woonwijk sluit niet aan bij de bestaande dorpskern. In de gemeentelijke structuurvisie is opgenomen dat bebouwing zoveel mogelijk binnen de kernen | De nieuwe woonwijk sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied en in de structuurvisie is De Bulders opgenomen als uitbreidingswijk voor Heeze. | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|-----------|
| <p>moet plaatsvinden. Dat houdt ook in dat indien een woningbouwlocatie wordt toegevoegd deze zoveel mogelijk aan de kern moet worden gekoppeld.</p> | | |
| <p>f) Op de gronden met de bestemming "Groen" zijn diverse activiteiten mogelijk die zich niet verhouden tot de doelen van de groenblauwe mantel.</p> | <p>Een klein gedeelte van het plangebied ligt binnen de groenblauwe mantel. Het betreft een strook grond ten zuiden van de randweg, welk bestemd is tot "Groen". Binnen deze bestemming zijn geen activiteiten toegestaan welke zich niet verhouden tot de groenblauwe mantel.</p> | - |
| <p>g) Er zijn geen alternatieven voor de randweg onderzocht en vergeleken met het huidige tracé. Met de gerealiseerde maatregelen (snelheidsmaatregel en verbod voor vrachtverkeer) wordt vooruitgang geboekt. Uit het plan volgt echter niet waarom deze maatregelen geen geschikt alternatief betreffen. Verder is er geen onderzoek verricht naar de gevolgen van de komst van de woonwijk voor de verkeerdruk in de kern Heeze. De randweg biedt geen oplossing van de problematiek maar bevat slechts een verplaatsing van de problemen.</p> | <p>De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet goed ingericht voor het afwikkelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> <p>De kwaliteit van de leefomgeving in het centrum zal door de aanleg van de randweg, met name langs de Kapelstraat en Jan Deckersstraat, aanzienlijk toenemen. Langs deze wegen liggen veel woningen die kort langs de weg liggen. Langs de randweg liggen veel minder woningen, die verder van elkaar liggen en verder van de weg af. De kwaliteit van de leefomgeving neemt daar weliswaar iets af, maar dat geldt voor een veel minder aantal woningen dan het</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| | <p>aantal waarop het voordelen heeft. Bovendien blijkt uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken dat de afname van de kwaliteit van de woonomgeving in de omgeving van randweg beperkt is. Er blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Het realiseren van een randweg aan de oostkant van Heeze is niet mogelijk vanwege de ligging van de ecologische hoofdstructuur. Daarnaast zou een randweg aan de oostkant van Heeze veel meer nieuwe infrastructuur eisen. Door de keuze van het voorliggende tracé wordt zoveel als mogelijk is gebruik gemaakt van bestaande infrastructuur. Daarnaast kan de randweg nu ook als ontsluitingsweg dienen voor de woonwijk De Bulders.</p> | |
| <p>h) In het plan is niet ingegaan op de recente rapporten inzake volksgezondheid in relatie tot agrarische bedrijven.</p> | <p>Uit het VGO onderzoek Veehouderij en gezondheid omwonenden blijkt dat er in de nabijheid van met name pluimveehouderijen en in mindere mate bij varkenshouderijen sprake is van gezondheidsklachten. Bij rund-/melkveehouderijen is een verhoogd risico niet aangetoond. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig waarvan een negatief effect op de gezondheid in het plangebied kan worden verwacht.</p> | - |
| | | |
| <p>35. Oudenmolen 5a</p> | | |
| <p>a) Mijn woning ligt op slechts 5 meter van de nieuwe woonstraat. Hoe kan de gemeente mij een goed woon- en leefklimaat qua geluid garanderen nu er geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor deze straat?</p> | <p>De woonstraat wordt een weg met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/h. Bij een weg met een maximale snelheid van 30 km/h geldt er geen geluidzone. Verder ontsluit de woonstraat slechts enkele huizen.</p> | - |
| <p>b) Gezien de geringe afstand van de woonstraat tot mijn woning is mijn achtertuin/terras geen privacy biedende locatie meer. Bovendien komen een aantal woningen dicht bij mijn woning te staan. Om mijn privacy te waarborgen verwacht ik dat er een deugdelijke afscherming komt in de vorm van een groenvoorziening.</p> | <p>Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake. De gemeente ziet geen reden om een afscheiding in de vorm van een groenvoorziening aan te leggen.</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|-----------|
| c) De doodlopende woonstraat is langer dan 80 meter en heeft geen keerlus aan het einde van de straat. Deze oplossing is voor de brandweer niet wenselijk. | De woonstraat wordt zodanig ingericht dat deze voldoet aan de richtlijnen van de hulpdiensten. | - |
| d) Niet alle benodigde grondposities voor een aansluiting van de woonstraat op de Oudenmolen zijn reeds verworven. | Op de planverbeelding is de voorkeursontsluiting van deelgebied 3 weergegeven. Mocht realisatie van de voorkeursontsluiting om welke reden dan ook niet mogelijk zijn, dan kan dit deelgebied op een andere manier worden ontsloten. De planregels maken dit mogelijk. | - |
| e) Parallel aan de randweg is een fietsstraat gepland met hieraan gelegen de voorzijde van de woningen met bijbehorende uitritten. Het is evident dat in verband met het grote aantal uitritten deze situatie voor de fietser onveiliger is dan bij de Nieuwe Hoeven. | Een fietsstraat met aanpalende woningen komt veelvuldig voor in Nederland. Van een verkeersonveilige situatie is geen sprake, mits de fietsstraat goed wordt ingericht. Bij het ontwerpen van de fietsstraat zal rekening worden gehouden met de adviezen zoals omschreven in de Discussienotitie fietsstraten binnen de kom van CROW/Fietsberaad. | - |
| f) Van bovenstaande bezwaren kunnen er een aantal worden weggenomen of verminderd door een alternatieve woonstraat aan te leggen. De fietstraat kan daarmee een simpel fietspad worden. | De gemeente wenst omwille van de stedenbouwkundige kwaliteit geen achterkant situaties aan de randweg. Het idee is dat De Bulders zich opent richting het landschap, niet dat het zich er van afkeert. Vandaar de gekozen oplossing met de fietsstraat aan de zijde van de randweg en de woonstraat aan de andere zijde. | - |
| 36. Oudenmolen 10 | | |
| a) Uit de contra-expertise opgesteld door Bureau Stedelijke Planning blijkt dat niet voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. | Zie de beantwoording van zienswijze 29, onderdeel d. | - |
| b) De economische uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende aangetoond. Een planschaderisico ontbreekt. | De gronden in het plangebied zijn (grotendeels) in eigendom van de ontwikkelcombinatie De Bulders Woningbouw B.V.. Verhaal van kosten zal plaatsvinden via de uitgifteprijs van de gronden. Tevens is er sprake van een sluitende exploitatieopzet. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met De Bulders Woningbouw B.V.. In deze overeenkomst is, onder | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|-----------|
| | andere, bepaald dat de ontwikkeling plaatsvindt voor rekening en risico van De Bulders Woningbouw B.V. en dat eventuele planschade ook voor rekening komt van De Bulders Woningbouw B.V.. | |
| c) De procedure waarop de gemeente tot het bestemmingsplan is gekomen en de wijze waarop omwonenden daarbij betrokken zijn, verdienen op zijn minst geen schoonheidsprijs én zijn in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. | De gemeente communiceert al verschillende jaren over de aanleg van de randweg en de woonwijk De Bulders. Zo is de aanleg van de randweg en woonwijk De Bulders opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Bij de totstandkoming van de structuurvisie zijn verschillende informatieavonden gehouden waarbij expliciet is ingegaan op de randweg en De Bulders. Ook zijn er verschillende informatiebijeenkomsten geweest omtrent onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast verzorgt de gemeente regelmatig informatiebijeenkomsten over de verschillende verkeersaspecten die in de gemeente spelen. Ook bij deze bijeenkomsten is de randweg een terugkerend onderwerp. De stelling dat de gemeente onvoldoende communiceert en niet luistert naar de inwoners wordt niet door de gemeente gedeeld. | - |
| d) Tijdens een persconferentie heeft wethouder Van der Rijt onder andere aangegeven dat "Medio september zal het bestemmingsplan definitief zijn en onherroepelijk, ondanks de bezwaren die er momenteel nog lopen". Deze uitspraak is in strijd met het verbod van vooringenomenheid. | In het krantenbericht is de wethouder onvolledig geciteerd. Door de wethouder is gezegd dat medio september de schop de grond in gaat, indien de gemeente dan eigenaar is van alle gronden benodigd voor de randweg en indien er dan een uitspraak is van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan. Los hiervan is het vaststellen van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad en niet van het college. Uiteraard kijkt de gemeenteraad zorgvuldig naar alle ingediende zienswijzen. | - |
| e) In het akoestisch onderzoek is niet onderbouwd, althans is het onduidelijk waarop de verkeersaantallen zijn gebaseerd. Daarbij is ook niet duidelijk op welke wijze rekening is gehouden met het aantal vrachtwagens dat gebruik gaat maken van de randweg en het sluipverkeer ter plaatse. | De verkeersgegevens gebruikt in het akoestisch onderzoek komen uit het Arcadis-rapport Verkeersproductie en verkeersafwikkeling De Bulders / Randweg Heeze. In dit rapport zijn de verkeerseffecten van de randweg en het woningbouwplan De Bulders in beeld gebracht op basis van het SRE verkeersmodel. Bij het onderzoek naar de verkeerseffecten zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. In het verkeersmodel wordt een verdeling gemaakt naar het aandeel lichte motorvoertuigen, middelzware motorvoertuigen en zware motorvoertuigen. | - |
| f) In het plan is geen rekening gehouden met extra wachttijden voor de | Door Arcadis is een onderzoek uitgevoerd naar de verwachte wachttijden bij het spoor. De conclusie van dit onderzoek is dat er een beperkte toename is te | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|-----------|
| spoorwegovergangen. | zien door het realiseren van De Bulders en de randweg. Deze toename is verklaarbaar doordat er sprake is van een andere verdeling van het verkeer over de twee overwegen en extra woningen (die verkeer genereren). De toenames zijn beperkt als de effecten per overwegsluiting worden bekeken. De wachtrijen worden iets langer, echter de hersteltijd (tijd die nodig is waarin de wachtrij oplost) neemt als gevolg van de ontwikkeling minimaal toe. Deze toename is beperkt tot seconden. Bij de afronding tot minuten zijn geen verschillen te zien. | |
| g) Dit plan lost het verkeersprobleem niet op maar verergert het. Zo neemt het totale verkeer toe, wordt de onveiligheid verplaatst van het dorp naar de ontsluitingswegen, neemt de hersteltijd bij de spoorwegovergangen toe naar 5 – 10 minuten en komt er extra sluipverkeer. | <p>De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet ingericht voor het afwikkelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> <p>In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De verwachting is dat door de aanleg van de randweg het sluipverkeer juist afneemt. Mocht er na ingebruikname van de randweg toch nog ergens overlast van sluipverkeer optreden, zullen daar waar nodig extra maatregelen worden genomen om sluipverkeer tegen te gaan. Dit betreft uitvoeringsaspecten (verkeersmaatregelen) welke niet in bestemmingsplan worden geregeld.</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| | Zie voor de wachttijden bij het spoor de beantwoording van onderdeel f. | |
| h) Er zijn verschillende alternatieve oplossingen, zoals: verbinding van de Poortmannen met Somerenseweg en A2 aanleggen, vrachtwagenverbod instellen voor Heeze en centrum Leende, verregaande maatregelen tegen sluipverkeer, centrale as aanleggen, gebruik huidig wegennet voor nieuwe woningen en pas Kapelstraat aan zodat het veiliger wordt, herbestem De Poortmannen voor lokale lichte bedrijvigheid en bovenlokale bedrijven op De Poortmannen verplaatsen. | Zoals beschreven bij onderdeel g wordt de randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Met de aanleg van de randweg worden uiteraard niet alle verkeersproblemen van de gemeente opgelost. Het is algemeen bekend dat er op de snelwegen A2 en A67 in de spits regelmatig sprake is van opstoppingen. Deze opstoppingen staan niet in direct verband met onderhavig bestemmingsplan. Dit wil overigens niet zeggen dat de gemeente zich niet inspant om de problemen op de snelwegen te verminderen. Samen met de regio is de gemeente aan het lobbyen voor verbreding van de A2 en de A67. Daarnaast is de gemeente de haalbaarheid van de centrale as (verbinding A2 met de Somerenseweg) aan het onderzoeken en wordt bekeken hoe de aansluiting van de Geldropseweg op de A67 kan worden verbeterd. Ook krijgt het bedrijventerrein De Poortmannen een ontsluiting op de Sterkselseweg en wordt onderzocht hoe De Poortmannen het best kan worden aangesloten op de Somerenseweg. In het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Poortmannen is al bepaald dat alleen bedrijven tot en met milieucategorie 3 en een maximale perceelsomvang van 5000m ² zijn toegestaan (dus geen bovenlokale bedrijvigheid). Daarnaast zijn bedrijven met een grote verkeer aantrekkende werking uit de bedrijvenlijst gelaten, zodat deze bedrijven zich niet op De Poortmannen kunnen vestigen. | - |
| i) Ik vraag u om tenminste de aanbevelingen van de werkgroep mobiliteit over te nemen alvorens over te gaan tot stemming in de raad. | De raads werkgroep verkeer heeft geen aanbevelingen uitgebracht. Zie verder de beantwoording van onderdeel h. | - |
| j) Indien het plan doorgaat verzoek ik u een geluidswal aan te leggen bij mijn perceel, een parallelweg of fietspad tussen mijn perceel en de randweg op te nemen t.b.v. vermindering geluidsoverlast en veilige toegang tot randweg en het aanplanten van laanbeplanting verplicht te stellen voor de randweg. | Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de akoestische effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met de toepassing van stil asfalt de geluidsbelasting op het perceel Oudenmolen 10 wordt teruggebracht tot de waarde voor reconstructie (en op verschillende waarneempunten zelfs tot een waarde lager dan de waarde voor reconstructie). Gelet hierop is het aanleggen van een geluidswal of een parallelweg niet nodig. | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|---|
| 37. Pastoor van der Voortlaan 6 | | |
| a) Veranderingen van waterstanden, afvoeren en grondwaterstanden mogen geen nadelige gevolgen hebben in de omgeving van het plan. De uitwerking van het ontwerp en de werking van de compensatie behoort expliciet onderdeel te zijn van de planvoorbereiding. Dat is nu nog niet het geval. | Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a. | - |
| b) Het is de bedoeling de watergang gelegen achter haar perceel gedempt. Wij vrezen dat dit leidt tot wateroverlast op ons perceel. Er moeten goede maatregelen worden getroffen om dit te voorkomen. Een oplossing is het handhaven van de sloot. | In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watergang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watergang blijven bestaan. Wel zal de watergang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen. | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watergang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i> |
| c) De huidige rioolwatertransportleiding van Heeze naar de rioolwaterzuivering geeft bij een stevige bui nu al problemen. Wat te denken als daar niet alleen het afvalwater, maar straks ook versneld het hemelwater van het verhard oppervlak van ca. 350 woningen bij komt? | De transportleiding vanaf het eindgemaal van Heeze, overigens in beheer bij Waterschap De Dommel, voldoet aan de afvoernormen. Gemalen zijn niet ingericht om al het water direct te verpompen bij hevige neerslag. Met de uitbreiding van De Bulders komt er geen regenwater bij het bestaande riool. De nieuwe wijk wordt dusdanig ingericht dat het regenwater eerst wordt geborgen met een beperkte afvoer naar het bestaande oppervlaktewater. Er is dus alleen een toename van enig afvalwater. In totaal komen er maximaal 350 woningen, wat resulteert een toename van naar verwachting zo'n 1000 inwoners. Dit is een toename van minder dan 1% voor het eindgemaal. | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| | De overstort vanuit de Emmerikstraat is een hemelwateruitlaat, welke inderdaad niet optimaal functioneert. Hierover is de gemeente in overleg met Waterschap De Dommel om deze situatie te optimaliseren. Van saneren is geen sprake. | |
| | | |
| 38. Pastoor van der Voortlaan 8 | | |
| | | |
| a) Wij worden ernstig in ons belang geschaad door de bouw van de woonwijk. Het vrije uitzicht wordt ons zonder aantoonbare nut en noodzaak ontnomen. Wrang is dat bij sommige andere percelen dat niet het geval is of niet pas aan de bestaande achtertuinen wordt gebouwd. | De realisatie van de randweg en de nieuwe woningen zijn van belang voor de gehele kern Heeze. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is getracht eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken. Dit blijkt ook uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken. Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. Er bestaat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake. | - |
| | | |
| b) De ladderonderbouwing is onvoldoende en onduidelijk. | In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt. Deze woningbouwafspraken zijn gebaseerd op de laatste provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognosecijfers. Het plan De Bulders past binnen de regionale woningbouwafspraken. Uit het bij de plantoelichting als bijlage gevoegde RIGO onderzoek blijkt overigens dat ook indien wordt uitgegaan van een andere regio-indeling, voldaan wordt aan het vereiste van het voorzien in een actuele regionale behoefte. Het RIGO onderzoek en de ladderonderbouwing zoals opgenomen in paragraaf 3.1.4 van de plantoelichting zijn duidelijk en bieden voldoende grondslag voor de conclusie dat het plan voldoet aan ladder voor duurzame verstedelijking. | - |
| | | |
| c) Er is een gebrek aan samenhang door het ontwikkelen van twee gescheiden deelgebieden. Een stedenbouwkundige zonde is dat deelgebied 1, dat los van de bestaande kom midden in het waardevolste stukje cultuurhistorisch en recreatief gebied is gelegen. | De hoofdropzet van stedenbouwkundige opzet van De Bulders laat zich typeren als een kleinschalige en gemoedelijke Brabantse dorpsuitbreiding. De Bulders bouwt voort op de in het landschap aanwezige karakteristiek. Centraal in het gebied ligt een grote open agrarische ruimte waardoor vanuit De Bulders en Heeze een ruim zicht op het zuidelijk gelegen landschap mogelijk blijft. De grenzen aan deze ruimten worden gevormd door de historisch bepaalde landwegen (Kruis en Lijkweg). In deelgebied 1 is een landelijke woonomgeving voorzien die via de geplande bebouwing langs de randweg aansluiting heeft met de bestaande bebouwing van de kern Heeze. | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|---|
| <p>d) Het plan maakt zelf duidelijk dat de randweg voor de situatie in het centrum geen significant effect heeft. Het is dus een wijkontsluitingsweg en geen verbindingsweg.</p> | <p>De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet ingericht voor het afwikkelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> | <p>-</p> |
| <p>e) Het bestemmingsplan regelt de waterhuishouding onvoldoende. Er wordt geen zekerheid geboden dat bij de ontwikkeling van het plan geen wateroverlast zal ontstaan op aangrenzende percelen.</p> | <p>Uitgangspunt voor de planvorming is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Op dit moment is slechts op hoofdlijnen aan te geven hoe bij de planvorming het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen aangehouden gaat worden. Bij de verdere concrete uitwerking van de plannen is het waterschap betrokken, zodat zij erop kunnen toezien dat het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen op de juiste wijze wordt toegepast. Planologisch is dit verankerd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Zie tevens het geschrevene bij zienswijze nummer 2, onder a.</p> <p>In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watrgang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watrgang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|--|
| | dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watergang blijven bestaan. Wel zal de watergang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen. | |
| f) Er is geen zekerheid dat daadwerkelijk stil asfalt wordt aangelegd en heeft de gemeente voldoende geld gereserveerd voor het onderhoud. | Ter zekerstelling van de toepassing van stil asfalt is in de planregels opgenomen dat randweg moet worden uitgevoerd met stil asfalt. De (nieuwe) wegen worden opgenomen in het gemeentelijk onderhoudsprogramma. | <i>De planregels zijn aangepast, in die zin dat is opgenomen dat de randweg moet worden uitgevoerd met stil asfalt.</i> |
| g) De zone m.b.t. de hoogspanning is niet gefundeerd. Een afstand van 70 meter is in ieder geval niet genoeg. | Ten behoeve van de planontwikkeling van woonwijk De Bulders is een magneetveldonderzoek uitgevoerd in het kader van de hoogspanningsleiding. De breedte van de specifieke magneetveldzone aan de west- en oostzijde van de hoogspanningslijn bedraagt 70 meter, gemeten vanaf het hart van de hoogspanningslijn. | - |
| h) Het uitvoeren van een quickscan m.b.t. natuur is onvoldoende. | De flora- en faunaonderzoeken zijn op een juiste manier uitgevoerd, en ook is de conclusie, dat er geen ontheffingen nodig zijn, gegrond. De Nederlandse en Europese wetgeving wordt voor wat betreft soortbescherming op geen enkele manier overtreden. | - |
| i) Als er inderdaad een verschuiving plaatsvindt van 4000 voertuigen richting de randweg, dan heeft dit ook gevolgen voor de stikstofdepositie-effecten op de natura 2000 gebieden. | Om te bepalen wat de stikstofdepositie-effecten zijn is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De berekening zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is een worst-case berekening (plan met maximaal aantal woningen en de randweg). Uit deze berekening blijkt dat de bijdrage van het plan maximaal 0,85 mol/ha/jaar is. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is een nieuwe berekening gemaakt, waarbij is uitgegaan van een reëler worst-case scenario. In de nieuwe berekening is rekening gehouden met het verdwijnen van landbouwgronden en een reëlere waarde voor de gasuitstoot van de woningen. Uit de nieuwe berekening blijkt dat de bijdrage van het plan maximaal 0,03 mol/ha/jaar is. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is dan ook geen melding of vergunning nodig. | <i>Plantoelichting aanpassen, in die zin dat de tekst over de te verwachte stikstofdepositie wordt aangepast aan de nieuwe berekening.</i> |
| j) Het plan stelt dat het cultuurlandschap niet | In paragraaf 4.3 van de plantoelichting staat omschreven welke | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|--|
| <p>wordt aangetast. Dit is niet juist. Leuke smalle weggetjes met oude bomenrijen gaan verloren. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie wordt voor dit gebied een aantal cultuurhistorische waarden aangegeven. Wel vreemd dat dan toch in de toelichting wordt geconcludeerd dat geen MER-beoordeling nodig is.</p> | <p>cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en hoe hiermee in het planrekening is gehouden.</p> <p>Cultuurhistorie heeft geen enkele relatie met een MER-beoordeling.</p> | |
| | | |
| 39. Pastoor van der Voortlaan 24 | | |
| <p>De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8, met daarbij de volgende aanvulling:</p> | | |
| <p>a) De bebouwing achter ons perceel geeft onevenredig veel hinder en risico. Hinder door het grote aantal nieuwe burens, het wegvallen van vrij uitzicht en het wegvallen van ruimte voor groot onderhoud aan bomen en struiken.</p> | <p>De realisatie van de randweg en de nieuwe woningen zijn van belang voor de gehele kern Heeze. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is getracht eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken. Dit blijkt ook uit de in het kader van het bestemmingsplan diverse uitgevoerde onderzoeken. Het realiseren van nieuwe woningen heeft altijd een verlies van uitzicht en een beperking van de privacy voor omliggende woningen tot gevolg. Er bestaat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht. In casu is van een onredelijke aantasting van uitzicht of privacy geen sprake.</p> | - |
| <p>b) Het is de bedoeling de watergang gelegen achter haar perceel gedempt. Wij vrezen dat dit leidt tot wateroverlast op ons perceel. Het alternatief: behoud van de huidige watergang met een additionele groenstrook.</p> | <p>In de plantoelichting staat nu nog als mogelijkheid omschreven dat in deelgebied 2 de bestaande A-watergang gelegen achter de percelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan wordt gedempt. De plannen op dit punt zijn gewijzigd. Ten einde het water goed te kunnen afvoeren zal de watergang blijven bestaan. Wel zal de watergang worden verplaatst van de achterkant van de bestaande woonpercelen aan de Emmerikstraat en de Pastoor van der Voortlaan, naar de voorzijde van de nieuwe woonpercelen grenzend aan de achterkant voornoemde bestaande woonpercelen.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in de waterparagraaf is aangegeven dat de bestaande watergang verplaatst wordt maar wel behouden blijft. Daarnaast wordt de tekening van de proefverkaveling aangepast (afbeelding 2.4 in de plantoelichting).</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|-----------|
| 40. Ranger 28 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8, met daarbij de volgende aanvulling: | | |
| a) De gemeente negeert de belangen van de aanwonenden aan de geplande randweg. Ik zou graag geïnformeerd worden over wat de toegestane geluidsbelasting is op mijn woning en de te verwachten geluidsbelasting als de Muggenberg wordt opgewaardeerd tot een randweg. | Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de akoestische effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met de toepassing van stil asfalt de geluidsbelasting op de woning Ranger 28 wordt teruggebracht tot een waarde lager dan voor reconstructie. | - |
| 41. Ranger 32 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 42. Saturnus 11 | | |
| a) Wij zijn, mede naar aanleiding van de ervaringen in het voorjaar 2016 (tijdelijke afsluiting Kapelstraat), van mening dat de praktijk zal uitwijzen dat de geluidsbelasting op de achterzijde van de woningen de wettelijke norm zal overschrijden indien geen afscherpende maatregelen worden genomen afgezien van toepassen geluidarm asfalt. | Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de akoestische effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met de toepassing van stil asfalt de geluidsbelasting op de woning Saturnus 11 wordt teruggebracht tot de waarde voor reconstructie (en op sommige waarneempunten zelfs tot een waarde lager dan de waarde voor reconstructie). Gelet hierop is het aanleggen van een geluidswal o.i.d. niet nodig. | - |
| b) Voordat wij ons perceel kochten in 1987 hebben wij bij de gemeente geïnformeerd naar | Het profiel van de Muggenberg bestaat uit twee gescheiden rijbanen met een vrij liggend fietspad. De bestemming van de weg Muggenberg verandert niet. | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|--|-----------|
| de bestemming van de Muggenberg. Toen is ons verzekerd dat van een wijziging (buurtontsluitingsweg) geen sprake zou zijn. | Wel zal er door de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan meer verkeer over de weg gaan rijden. Het aantal verkeersbewegingen blijft echter ruim binnen de capaciteit van de Muggenberg (zeker 15.000 motorvoertuigen per etmaal). In de plantoelichting van het bestemmingsplan "De Nieuwe Hoeven, 2e herziening" uit 1978 wordt de Muggenberg overigens al aangeduid als hoofdstructuurweg. | |
| 43. Saturnus 15 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 44. Saturnus 17 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 45. Saturnus 21 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 46. Saturnus 33 | | |
| a) Vanuit de Nieuwe Hoeven zijn weinig aansluitingen en het verkeer dat de wijk uit wil zal vaak moeten stoppen, wachten stukje rijden enz. Kortom het verkeer gaat stropen. Dit kan worden opgelost door het toepassen van rotondes met daarnaast drempels en verhoogde kruisingsvlakken. | Het aantal motorvoertuigen op de wegen Muggenberg en Ten Borchwardlaan is niet van dien omvang dat opstoppingen in de lijn der verwachting liggen. Mochten er tegen de verwachting in toch opstoppingen gaan plaatsvinden, dan kan dit worden opgelost met verkeersmaatregelen. Dit betreft uitvoeringsaspecten die niet in een bestemmingsplan geregeld worden. | - |
| | | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|--|
| <p>b) Door de toename van verkeersbewegingen naar 15.000 zal het aantal risico situaties toenemen. De fietsoversteekplaatsen moeten hierop worden aangepast.</p> | <p>Het aantal verkeersbewegingen op de Muggenberg neemt niet toe naar 15.000 motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit (het verkeer dat een weg aankan) van de Muggenberg bedraagt zeker 15.000 motorvoertuigen per etmaal. Het aantal motorvoertuigen per etmaal op de Muggenberg (ten zuiden van de Ten Borchwardlaan) is na aanleg van de randweg en de ontwikkeling van De Bulders naar verwachting 3400 en op de Muggenberg (ter hoogste spoorwegovergang) 7000. Deze aantallen liggen ruim binnen de capaciteit van de weg.</p> <p>De bedoelde fietsoversteekplaatsen liggen buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De gemeente zal desondanks deze punten bekijken en waar mogelijk de oversteken verbeteren. Dit betreft uitvoeringsaspecten die niet in een bestemmingsplan geregeld worden.</p> | - |
| <p>c) Wij verzoeken de raad om te laten onderzoeken wat de gevolgen van het plan zijn voor de vele kinderen, ouderen en recreanten die de weg oversteken.</p> | <p>De gemeente gaat onderzoek doen naar eventuele aanpalende maatregelen, onder andere, om de verkeersveiligheid te verbeteren. Dit betreft uitvoeringsaspecten welke niet in een bestemmingsplan worden geregeld.</p> | - |
| <p>d) Wij vrezen toename van geluidhinder in en om het huis. In het akoestisch onderzoek is slechts uitgegaan van berekeningen en modellen, we begrijpen dat er geen fysieke nulmeting met de juiste apparatuur ter plekke gedurende een langere periode is gedaan. Daarnaast is het vreemd dat alleen naar gevelbelasting wordt gekeken en niet naar het aantal momenten van geluidsbelasting en hoe het geluid ervaren wordt in de tuin.</p> | <p>Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de akoestische effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met de toepassing van stil asfalt de geluidsbelasting op de woningen gelegen aan de Muggenberg wordt teruggebracht tot de waarde voor reconstructie (en op sommige waarneempunten zelfs tot een waarde lager dan de waarde voor reconstructie).</p> <p>De woning Saturnus 33 ligt op een zodanige afstand van de Muggenberg dat er geen akoestische gevolgen te verwachten zijn.</p> | - |
| <p>e) Onduidelijk is waarop de verwachte toename van 3400 voertuigen per etmaal is gebaseerd. Geldt dit voor de gehele Muggenberg?</p> | <p>De verkeersgegevens komen uit de door Arcadis opgestelde Verkeerstoets De Bulders, Nut-noodzaak Randweg van 18 november 2015. In dit rapport zijn de verkeerseffecten van de randweg en het woningbouwplan De Bulders in beeld gebracht op basis van het SRE verkeersmodel. Bij het onderzoek naar de verkeerseffecten zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De genoemde 3400 motorvoertuigen per etmaal is niet de verwachte toename van</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 4.7 de verwijzing naar de memo van Arcadis van 5 juni 2014 is verwijderd en dat de memo</i></p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|---|
| | <p>het aantal verkeersbewegingen op de Muggenberg (ten zuiden Ten Borchwardlaan), maar het totale aantal verwachte verkeersbewegingen op de Muggenberg (ten zuiden Ten Borchwardlaan). De toename ten opzichte van de autonome situatie bedraagt 1200 motorvoertuigen per etmaal.</p> <p>In de bijlagen bij de plantoelichting is naast bovengenoemde verkeerstoets ook nog een memo van Arcadis van 5 juni 2014 opgenomen. Om verwarring te voorkomen wordt de memo van 5 juni 2014 als bijlage verwijderd. In de memo van 5 juni 2014 werd uitgegaan van een andere ontsluitingsstructuur van de woonwijk De Bulders. Ten einde sluipverkeer te voorkomen is er voor gekozen om de woonwijk De Bulders alleen te ontsluiten via de randweg. In de Verkeerstoets De Bulders van 18 november 2015 is deze ontsluitingsstructuur verwerkt.</p> | <p><i>van Arcadis van 5 juni 2014 als bijlage bij de plantoelichting is verwijderd.</i></p> |
| <p>f) Wij verzoeken de raad het plan te ontwikkelen op zodanige wijze dat de nadelen ongedaan worden gemaakt, bijvoorbeeld door wren vrachtverkeer, snelheidsbeperkingen, tijd gerelateerde toegang, geluidwerende muur etc.</p> | <p>Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat, buiten de aanleg van stil asfalt, geen aanvullende maatregelen nodig zijn.</p> | <p>-</p> |
| <p>g) Wij vragen de gemeente om extra aanvullend onderzoek te doen naar de toename van de uitstoot van schadelijke stoffen, zoals fijnstof en koolmonoxide.</p> | <p>Zoals is aangetoond met het uitgevoerde onderzoek voor het aspect luchtkwaliteit, worden met de ontwikkeling geen wettelijk vastgelegde normen overschreden. De luchtkwaliteit wordt niet in betekende mate aangetast.</p> | <p>-</p> |
| <p>h) Door de toename van verkeer zal er trillingshinder ontstaan. Dit moet worden onderzocht.</p> | <p>Het bestemmingsplan laat geen dusdanige activiteiten toe dat er substantiële trillingen verwacht worden. Nader onderzoek is niet nodig.</p> | <p>-</p> |
| <p>i) In het plan wordt geen enkele aandacht besteed aan het toegenomen ongevalrisico op de spoorwegovergang Muggenberg als gevolg van het groter aantal verkeersbewegingen.</p> | <p>De capaciteit van de spoorwegovergang Muggenberg is voldoende toereikend om de verkeerstoename te kunnen verwerken. Er is geen reden om aan te nemen dat het ongevalrisico substantieel toe zal nemen. Momenteel is het in het centrum van Heeze zeer druk, waardoor daar het ongevalrisico groter is dan wenselijk.</p> | <p>-</p> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|-----------|
| | Door Arcadis is een onderzoek uitgevoerd naar de verwachte wachttijden bij het spoor. De conclusie van dit onderzoek is dat er een beperkte toename is te zien door het realiseren van De Bulders en de randweg. Deze toename is verklaarbaar doordat er sprake is van een andere verdeling van het verkeer over de twee overwegen en extra woningen (die verkeer genereren). De toenames zijn beperkt als de effecten per overwegsluiting worden bekeken. De wachtrijen worden iets langer, echter de hersteltijd (tijd die nodig is waarin de wachtrij oplost) neemt als gevolg van de ontwikkeling minimaal toe. Deze toename is beperkt tot seconden. Bij de afronding tot minuten zijn geen verschillen te zien. | |
| j) Het veranderen van de bestemming Muggenberg is in strijd met de gemaakte afspraken en bestemmingen toen wij onze bouwgrond in 1987 van de gemeente Heeze kochten. Muggenberg was toen een gewone wijkontsluitingsweg. | Het profiel van de Muggenberg bestaat uit twee gescheiden rijbanen met een vrij liggend fietspad. De bestemming van de weg Muggenberg veranderd niet. Wel zal er door de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan meer verkeer over de weg gaan rijden. Het aantal verkeersbewegingen blijft echter ruim binnen de capaciteit van de Muggenberg (zeker 15.000 motorvoertuigen per etmaal). In de plantoelichting van het bestemmingsplan "De Nieuwe Hoeven, 2e herziening" uit 1978 wordt de Muggenberg overigens al aangeduid als hoofdstructuurweg. | - |
| k) Er moet onderzoek worden uitgevoerd naar mogelijke planschade. | De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met De Bulders Woningbouw B.V.. In deze overeenkomst is, onder andere, bepaald dat de ontwikkeling plaatsvindt voor rekening en risico van De Bulders Woningbouw B.V. en dat eventuele planschade ook voor rekening komt van De Bulders Woningbouw B.V.. | - |
| 47. Saturnus 41 | | |
| a) Cliënt is van mening dat de procedure waarop de gemeente tot het bestemmingsplan is gekomen en de wijze waarop omwonenden daarbij betrokken zijn, op zijn minst geen schoonheidsprijs verdienen en in strijd zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. | De gemeente communiceert al verschillende jaren over de aanleg van de randweg en de woonwijk De Bulders. Zo is de aanleg van de randweg en woonwijk De Bulders opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Bij de totstandkoming van de structuurvisie zijn verschillende informatieavonden gehouden waarbij expliciet is ingegaan op de randweg en De Bulders. Ook zijn er verschillende informatiebijeenkomsten geweest omtrent onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast verzorgt de gemeente regelmatig informatiebijeenkomsten over de verschillende verkeersaspecten die in de | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|-----------|
| | gemeente spelen. Ook bij deze bijeenkomsten is de randweg een terugkerend onderwerp. De stelling dat de gemeente onvoldoende communiceert en niet luistert naar de inwoners wordt niet door de gemeente gedeeld. | |
| b) Tijdens een persconferentie heeft wethouder Van der Rijt onder andere aangegeven dat er in 2017 hoe dan ook wordt gestart met de aanleg van de randweg nu het bestemmingsplan in september 2017 onherroepelijk wordt. Het geeft geen pas om de belangen van o.a. cliënte op deze wijze te bagatelliseren en te negeren. Dit is in strijd met het verbod van vooringenomenheid. | In het krantenbericht is de wethouder onvolledig geciteerd. Door de wethouder is gezegd dat medio september de schop de grond in gaat, indien de gemeente dan eigenaar is van alle gronden benodigd voor de randweg en indien er dan een uitspraak is van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan. Los hiervan is het vaststellen van het bestemmingsplan een bevoegdheid van de gemeenteraad en niet van het college. Uiteraard kijkt de gemeenteraad zorgvuldig naar alle ingediende zienswijzen. | - |
| c) Uit de contra-expertise opgesteld door Bureau Stedelijke Planning blijkt dat niet voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. | Zie de beantwoording van zienswijze 29, onderdeel d. | - |
| d) In het akoestisch onderzoek is niet onderbouwd, althans is het onduidelijk waarop de verkeersaantallen zijn gebaseerd. Daarbij is ook niet duidelijk op welke wijze rekening is gehouden met het aantal vrachtwagens dat gebruik gaat maken van de randweg en het sluijverkeer ter plaatse. | De verkeersgegevens gebruikt in het akoestisch onderzoek komen uit het Arcadis-rapport Verkeersproductie en verkeersafwikkeling De Bulders / Randweg Heeze. In dit rapport zijn de verkeerseffecten van de randweg en het woningbouwplan De Bulders in beeld gebracht op basis van het SRE verkeersmodel. Bij het onderzoek naar de verkeerseffecten zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. In het verkeersmodel wordt een verdeling gemaakt naar het aandeel lichte motorvoertuigen, middelzware motorvoertuigen en zware motorvoertuigen. | - |
| e) Door het plan zal er meer verkeer rijden over de Leenderweg waaronder meer vrachtverkeer. Daarnaast verwacht cliënt veel sluijverkeer. Hierdoor ontstaan verkeeronveilige situaties. Het lokale wegennet is niet ingericht om deze hoeveelheid verkeer te kunnen verwerken. | In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De afwikkeling van het verkeer uit de woonwijk De Bulders vindt hoofdzakelijk plaats via de randweg. Hierdoor blijft het verkeer op de meeste omliggende wegen gelijk, op enkele wegen zal sprake zijn van een toename. Het totaal beeld dat door de onderzoeken wordt geschetst is echter dat de ontwikkeling van de randweg en De Bulders een positief effect heeft op het verkeer. | - |
| f) De economische uitvoerbaarheid van het plan | De gronden in het plangebied zijn (grotendeels) in eigendom van de | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|-----------|
| is onvoldoende aangetoond. | ontwikkelcombinatie De Bulders Woningbouw B.V.. Verhaal van kosten zal plaatsvinden via de uitgifteprijs van de gronden. Tevens is er sprake van een sluitende exploitatieopzet. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met De Bulders Woningbouw B.V.. In deze overeenkomst is, onder andere, bepaald dat de ontwikkeling plaatsvindt voor rekening en risico van De Bulders Woningbouw B.V. en dat eventuele planschade ook voor rekening komt van De Bulders Woningbouw B.V.. | |
| 48. Saturnus 43 | | |
| a) Het plangebied zoals ingetekend op bijlage 71 Besluit uitvoering Chw loopt niet één op één gelijk met het plangebied van het bestemmingsplan, hetgeen zou kunnen vermoeden dat voor het overige deel van het plangebied van bijlage 71 alsnog een Chw bestemmingsplan ontwikkeld kan worden. | Strikt genomen zou dit mogelijk zijn, maar dit is niet het uitgangspunt van de gemeente. Daarnaast zou een eventuele ontwikkeling ook via een Chw-plan nog steeds aan alle motiveringseisen moeten voldoen, waaronder een onderbouwing van nut en noodzaak. | - |
| b) Niet duidelijk is op welke regio de actuele regionale behoefte is gebaseerd. | In paragraaf 3.1.4 van de plandoelichting staat onder het kopje De Regio duidelijk dat de subregio De Peel wordt aangehouden als woningmarktregio. Uit het bij de plandoelichting als bijlage gevoegde RIGO onderzoek blijkt overigens dat ook indien wordt uitgegaan van een andere regio-indeling, voldaan wordt aan het vereiste van het voorzien in een actuele regionale behoefte. | - |
| c) Gelet op de harde capaciteit van 2020 valt niet in te zien waarop de stelling is gebaseerd dat ook binnen de alternatieve regio sprake is van een actuele regionale behoefte. In de structuurvisie 2012-2030 van de gemeente Heeze-Leende wordt gesproken over een aanwas van 340 woningen in de periode 2017-2027 met een dalende bevolkingsprognose. | Onder actuele behoefte wordt doorgaans een periode van 10 jaar verstaan, dus er moet verder worden gekeken dan naar 2020. De aangehaalde structuurvisie gaat niet uit van actuele prognosecijfers en kan niet als basis dienen voor een ladderonderbouwing. | - |
| d) Onvoldoende is onderbouwd dat voldaan wordt aan zowel de kwantitatieve als | Het RIGO onderzoek en de ladderonderbouwing zoals opgenomen in paragraaf 3.1.4 van de plandoelichting zijn duidelijk en bieden voldoende | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|------------------|
| kwantitatieve behoefte binnen de regio. | grondslag voor de conclusie dat het plan voldoet aan ladder voor duurzame verstedelijking. De zienswijze bevat geen argumentatie op grond waarvan anders moet worden aangenomen. | |
| e) Cliënt kan zich niet vinden in de conclusie dat er binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte is om plaats te bieden aan de kwantitatieve woningbehoefte. | Zie de beantwoording van onderdeel d. | - |
| f) De argumentatie dat voldaan wordt aan trede 3 van de ladder is onvoldoende. | Zie de beantwoording van onderdeel d. | - |
| g) Cliënt bestrijdt de redenering dat de randweg niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van artikel 3.1.6. Bro is aan te merken. | In de plantoelichting is onderbouwd waarom een weg geen stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Zie tevens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 februari 2015, met zaaknummer 201400570/1/R6. | - |
| h) Niet valt in te zien dat er op basis van de thans bekende en overlegde gegevens geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geen onoverkomelijke belemmeringen oplevert betreffende het beoogd gebruik. Zo is bijvoorbeeld het nieuwe tracé van de randweg niet onderzocht. | Op dit moment is de bodemkwaliteit van het plangebied voor het grootste gedeelte inzichtelijk door onderzoeken, slechts een kleiner deel is nog niet onderzocht. Uit de verschillende reeds uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat op sommige plekken de bodemkwaliteit plaatselijk nog nader onderzocht moet worden en op een paar plekken is verontreiniging aangetroffen. Pas op het moment dat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden, moet definitief aangetoond zijn middels een (al dan niet aanvullend) bodemonderzoek dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. Voor het bestemmingsplan is het voldoende dat onderbouwd wordt dat het plan haalbaar is op het gebied van de bodemkwaliteit. Grotendeels is reeds aangetoond dat dit het geval is en voor die locaties waar verontreiniging aangetroffen is dan wel mogelijk zal worden aangetroffen, zal een plaatselijke sanering plaatsvinden. Vóórdat het plangebied wordt ingericht als woongebied/Randweg, zal ervoor worden gezorgd dat de bodemkwaliteit van een dermate goede kwaliteit is (al dan niet na sanering) dat deze geschikt is voor het toekomstige gebruik. De tot nu toe bekende bodemkwaliteit staat daarom de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Overigens bestaan er geen vermoedens van grootschalige verontreinigingen in het plangebied, gezien het tot nu toe voornamelijk agrarisch gebruik van de | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---|--|
| | gronden. | |
| i) Cliënt is van mening dat het aspect archeologie nog niet voldoende geborgd is in het kader van het bestemmingsplan. | De archeologische waarden zijn voldoende beschermd middels de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie". | - |
| j) Het instandhouden van de historische wegenstructuur is niet afdoende verzekerd door het aanleggen van de randweg over de bestaande wegen. | De huidige structuur wordt versterkt door gebruik te maken van de bestaande wegen. | - |
| k) De instandhouding van en aanleg van een nieuwe bomenrij is niet als voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat niet gesteld kan worden dat de cultuurhistorische landschapswaarden niet worden aangetast. | De bomenrij heeft niet alleen cultuurhistorische landschapswaarden, maar fungeert ook als foerageergebied/vliegroute voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Voor het in stand houden van het foerageergebied/vliegroute is in de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting wordt meer geconcretiseerd en gekoppeld aan een dubbelbestemming. Daarbij wordt een koppeling gelegd tussen de ingebruikname van het plangebied (randweg en woonwijk) met een goedkeuring van een ecooloog en een landschapsarchitect ten aanzien van eventueel te kappen en te herplanten bomen binnen de te behouden of te realiseren groenstructuren, specifiek benodigd voor de bescherming van de functionele leefomgeving van de vleermuizen en de cultuurhistorische landschapswaarden van de bomenrij. Op deze wijze wordt de voorwaardelijke verplichting meer voorwaardelijk en meer afdwingbaar en is meteen verzekerd dat de cultuurhistorische landschapswaarden niet worden aangetast. | <i>De planregels zijn aangepast, in die zin dat de voorwaardelijk verplichting zoals oorspronkelijk opgenomen in artikel 12.2 en nu in artikel 11, meer is geconcretiseerd door een koppeling te leggen tussen ingebruikname van het plangebied met een goedkeuring van een ecooloog en een landschapsarchitect ten aanzien van de te behouden of te realiseren groenstructuren, specifiek benodigd voor de bescherming van de functionele leefomgeving van de vleermuizen en de cultuurhistorische landschapswaarden van de bomenrij.</i> <i>De planverbeelding is</i> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|---|
| | | <i>aangepast, in die zin dat een dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" is gelegd op de betreffende lijnelementen (bomenrijen).</i> |
| l) Uit de quickscan FFW Randweg (6 januari 2014) en quickscan woningbouw en randweg (30 april 2016) kan geconcludeerd worden dat op dit moment onvoldoende onderzocht is of de actuele beschermde natuurwaarden van de locatie worden bedreigd. | Het nader onderzoek naar huismussen en kerkuilen is uitgevoerd conform de door het ministerie van Economische Zaken voor deze soorten vastgestelde Soortenstandaard. De soorten-standaard geeft voor een soort een overzicht van vaak in aanmerking komende maatregelen die genomen kunnen worden als deze beschermde soort aanwezig is in of nabij een gebied waar de ruimtelijke activiteiten plaats gaan vinden. Dergelijke maatregelen voorkomen of verminderen negatieve effecten op de soort als gevolg van die voorgenomen activiteiten. Verder beschrijft de soortenstandaard de kenmerkende ecologische aspecten en de wijze waarop de aanwezigheid (of de afwezigheid) van de soort kan worden aangetoond. Zie ook de beantwoording van zienswijze 29, onderdeel k. | - |
| m) Artikel 12.2 van de planregels is vreemd geformuleerd en van een voorwaardelijke verplichting is geen sprake. | Uit het vleermuizenonderzoek, blijkt dat er mogelijk een vliegroute van de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger verloren gaat, als de bomenrij verdwijnt. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn gebouwbewonende vleermuizen. Er verdwijnt in geen geval een vaste rust- of verblijfplaats, er verdwijnen immers geen voor vleermuizen geschikte gebouwen. De bomenrij fungeert als foerageergebied/vliegroute. Dit is echter prima te ondervangen door de te kappen bomenrijen te compenseren met nieuwe bomenrijen. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting zal meer worden geconcretiseerd. Daarbij zal een koppeling worden gelegd tussen de ingebruikname van het plangebied (randweg en woonwijk) met een goedkeuring van een ecooloog ten aanzien van de te behouden of te realiseren groenstructuren, specifiek benodigd voor de bescherming van de functionele leefomgeving van de vleermuizen. Op deze wijze wordt de voorwaardelijke verplichting meer voorwaardelijk en meer afdwingbaar. | <i>De planregels zijn aangepast, in die zin dat de voorwaardelijk verplichting van artikel 12.2 meer is geconcretiseerd door een koppeling te leggen tussen ingebruikname van het plangebied met een goedkeuring van een ecooloog ten aanzien van de te behouden of te realiseren groenstructuren, specifiek benodigd voor de bescherming van de functionele leefomgeving van de vleermuizen.</i> <i>Planverbeelding</i> |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|---|
| | | <i>aanpassen, in die zin dat een dubbelbestemming "Waarde – Ecologie" wordt gelegd op de betreffende lijnelementen (bomenrijen).</i> |
| <p>n) Gelet op de plantoelichting is niet in te zien waarop de voorwaardelijke verplichtingen van artikel 12.1 en 12.3 planregels zijn gebaseerd. Verder houdt artikel 12.3 slechts een verplichting in, zonder dat daaraan een voorwaarde is gekoppeld.</p> | <p>De voorwaardelijke verplichting van artikel 12.1 is opgenomen om te voorkomen dat de nieuw gebouwde woningen op een zeker moment onvoldoende ontsloten kunnen worden omdat de randweg nog niet (volledig) gerealiseerd is</p> <p>Zie voor de voorwaardelijke verplichting van artikel 12.3 de beantwoording van zienswijze 2, onderdeel a.</p> | <p><i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat de voorwaardelijke verplichtingen en hun basis meer uitgebreid beschreven zijn.</i></p> |
| <p>o) Door toevoeging van 350 woningen neemt de verkeerproblematiek rondom Heeze verder toe (bijv. ontsluiting naar A67). Het bestemmingsplan biedt geen oplossingen of concrete toezeggingen om de verkeersdruk rondom Heeze op te lossen. De centrale as moet eerst aangelegd worden om een verkeersinfarct te voorkomen.</p> | <p>De randweg wordt aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te ontsluiten. Momenteel rijdt het vrachtverkeer vanuit het zuiden door het centrum richting de A67 of binnendoor naar Eindhoven of vanuit het noorden naar de A2. De wegen in het centrum zijn niet ingericht voor het afwikkelen van vrachtverkeer. Door de aanleg van de randweg kan in het centrum een vrachtwagenverbod worden ingesteld, zodat het vrachtverkeer verplaatst wordt van het centrum naar de rand van de kern Heeze via wegen die daar beter geschikt voor zijn. Hierdoor zal de overlast in het centrum verminderen. Er zal alleen nog vrachtverkeer blijven rijden die een bestemming heeft in het centrum (bevoorrading winkels, etc.). In combinatie met het verder uitbreiden van de 30 km/uur zone wordt de route ook minder aantrekkelijk voor het overige verkeer. Met name voor het verkeer op de route Geldrop-Leende wordt de nieuwe randweg een aantrekkelijk alternatief. De route via de randweg wordt gezien de lagere intensiteit en de daarmee samenhangende soepele doorstroming een aantrekkelijk alternatief voor de drukte op de Kapelstraat. Daarnaast kent de Kapelstraat veel kruisende verkeersbewegingen (parkeren, fietsers, oversteken, laden/lossen) waardoor de doorstroming belemmerd wordt, iets dat op de randweg niet het geval is.</p> <p>Zoals hierboven beschreven wordt de randweg aangelegd om de wegen in het centrum van Heeze te ontlasten en om de nieuwe woonwijk De Bulders te</p> | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|--|---|-----------|
| | <p>ontsluiten. Met de aanleg van de randweg worden uiteraard niet alle verkeersproblemen van de gemeente opgelost. Het is algemeen bekend dat er op de snelwegen A2 en A67 in de spits regelmatig sprake is van opstoppingen. Deze opstoppingen staan niet in direct verband met onderhavig bestemmingsplan. Dit wil overigens niet zeggen dat de gemeente zich niet inspant om de problemen op de snelwegen te verminderen. Samen met de regio is de gemeente aan het lobbyen voor verbreding van de A2 en de A67. Daarnaast is de gemeente de haalbaarheid van de centrale as (verbinding A2 met de Somerenseweg) aan het onderzoeken en wordt bekeken hoe de aansluiting van de Geldropseweg op de A67 kan worden verbeterd. Ook krijgt het bedrijventerrein De Poortmannen een ontsluiting op de Sterkselseweg en wordt onderzocht hoe De Poortmannen het best kan worden aangesloten op de Somerenseweg. In het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Poortmannen is al bepaald dat alleen bedrijven tot en met milieucategorie 3 en een maximale perceelsomvang van 5000m² zijn toegestaan (dus geen bovenlokale bedrijvigheid). Daarnaast zijn bedrijven met een grote verkeer aantrekkende werking uit de bedrijvenlijst gelaten, zodat deze bedrijven zich niet op De Poortmannen kunnen vestigen.</p> | |
| <p>p) Het effect van eventueel extra (sluip) verkeer bij de aanleg van de weg is niet meegenomen in het bestemmingsplan</p> | <p>In de uitgevoerde onderzoeken zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. De verwachting is dat door de aanleg van de randweg het sluipverkeer juist afneemt. Mocht er na ingebruikname van de randweg toch nog ergens overlast van sluipverkeer optreden, zullen daar waar nodig extra maatregelen worden genomen om sluipverkeer tegen te gaan. Dit betreft uitvoeringsaspecten (verkeersmaatregelen) welke niet in bestemmingsplan worden geregeld.</p> | - |
| <p>q) Al het vrachtverkeer met bestemming Heeze moet via de Muggenberg, Oudenmolen, Leenderweg. Oude Stationstraat en Nieuwendijk rijden. Deze straten zijn hierop niet ingericht.</p> | <p>Genoemde wegen zijn in de huidige situatie al gebiedsontsluitingswegen. Een gebiedsontsluitingsweg kan zo'n 6000 tot 15.000 motorvoertuigen per etmaal aan. Het aantal verwachte verkeersbewegingen op genoemde wegen blijft na aanleg van de randweg en woonwijk De Bulders ruim onder de 15.000 motorvoertuigen per etmaal.</p> | - |
| <p>r) Er zijn geen garanties dat de Kapelstraat en Jan Deckersstraat absoluut veiliger worden.</p> | <p>Door de combinatie van de aanleg van de randweg, het vrachtwagenverbod en de uitbreiding van de 30 km/uur-zone, zal het doorgaand (vracht)verkeer het centrum mijden. Dit draagt zeker bij aan een betere verkeersveiligheid. De</p> | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|---|
| | gemeente zal de situatie ter plaatse blijven monitoren en wanneer nodig verdere maatregelen treffen. | |
| s) In paragraaf 2.1.3 van de plantoelichting staat dat de weg aantakt bij de bestaande randweg. De Muggenberg is een wijkontsluitingsweg voor woonwijk De Nieuwe Hoeven. | De plantoelichting is op dit punt aangepast. | <i>De plantoelichting is aangepast, in die zin dat in paragraaf 2.1.3 de zin "Functioneel takt de weg aan bij de bestaande Randweg rond de westzijde van Heeze" is vervangen door de volgende zin: "Functioneel takt de weg aan bij de bestaande gebiedsontsluitingsweg rond de westzijde van Heeze."</i> |
| t) Bij de huidige woningen is bij de bouw nooit rekening gehouden met een randweg met alle gevolgen van dien. Effecten op gezondheid door verslechtering luchtkwaliteit zijn direct merkbaar in de tuin. | Zoals is aangetoond met het uitgevoerde onderzoek voor het aspect luchtkwaliteit, worden met de ontwikkeling geen wettelijk vastgelegde normen overschreden. De luchtkwaliteit wordt niet in betekende mate aangetast. | - |
| u) De vermeende geluidsoverlast voor bewoners aan het huidige tracé wordt genegeerd naar bewoners op het nieuwe tracé. Voorbeeld is dat een 30 km zone wel wordt ingevoerd op huidig tracé, maar niet op het nieuwe tracé. | Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd om de akoestische effecten van de ontwikkeling inzichtelijk te maken. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met de toepassing van stil asfalt de geluidsbelasting op de woning Saturnus 43 wordt teruggebracht tot de waarde voor reconstructie. | - |
| v) Onduidelijk is of bij het akoestisch onderzoek rekening is gehouden met mogelijk extra (sluip)verkeer en overschrijding maximale snelheid. De geluidsprojecties in het plan zijn gebaseerd op een serie aannames waarbij geen rekening is gehouden met toekomstige ontwikkelingen, de toename van de | De verkeersgegevens gebruikt in het akoestisch onderzoek komen uit het Arcadis-rapport Verkeersproductie en verkeersafwikkeling De Bulders / Randweg Heeze. In dit rapport zijn de verkeerseffecten van de randweg en het woningbouwplan De Bulders in beeld gebracht op basis van het SRE verkeersmodel. Bij het onderzoek naar de verkeerseffecten zijn alle te verwachten verkeersstromen meegenomen. In het verkeersmodel wordt een verdeling gemaakt naar het aandeel lichte motorvoertuigen, middelzware | - |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|--|------------------|
| verkeersintensiteit en de gemiddelde geluidsbelasting gedurende een etmaal. | motorvoertuigen en zware motorvoertuigen. De akoestische onderzoeken zijn uitgevoerd conform de daarvoor geldende eisen en in overeenstemming met wat het bestemmingsplan toestaat. Aanpassing van de onderzoeken is niet nodig. | |
| w) Cliënt vraagt u de geluidsberekeningen opnieuw uit te voeren met sensitiviteit +10%, +30% en +50% meer verkeersbewegingen dan nu aangenomen, alsmede met een overschrijding maximum snelheid tot 70 km/u voor een gedeelte van de verkeersbewegingen | Zie beantwoording onderdeel v. | |
| 49. Saturnus 45 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 50. Saturnus 47 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 51. Saturnus 49 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 52. Saturnus 51 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook | | |

| Verkorte weergave zienswijze | Reactie van gemeentewege | Conclusie |
|---|---------------------------------|------------------|
| met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 53. Saturnus 55 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 54. Saturnus 61 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 8. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 8. | | |
| 55. Sint Nicasiusstraat 7 | | |
| De inhoud van deze zienswijze is nagenoeg gelijk aan zienswijze nummer 38. Volstaan wordt dan ook met een verwijzing naar zienswijze nummer 38. | | |
| | | |

IV AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Planregels

- Artikel 1 is aangepast, in die zin dat het begrip ‘nieuwe woningen’ is toegevoegd. De omschrijving van het begrip ‘nieuwe woning’ is als volgt: “woning welke nog niet aanwezig was op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan”.
- Artikel 1 is aangepast, in die zin dat het begrip ‘woning’ is toegevoegd. De omschrijving van het begrip ‘woning’ is als volgt: “een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden”.
- Artikel 1 is aangepast, in die zin dat het begrip ‘huishouden’ is toegevoegd. De omschrijving van het begrip ‘huishouden’ is als volgt: “een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid”.

- Artikel 1 is aangepast, in die zin dat het begrip 'sociale huurwoning' is toegevoegd. De omschrijving van het begrip 'sociale huurwoning' is als volgt: "huurwoning, waarbij de huurprijs overeenkomt met de huurprijzen voor de sociale sector zoals opgenomen in de Regionale Begrippenlijst van de Regionale Agenda Wonen."
- Artikel 6, sub a is aangepast, in die zin dat het aantal nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan 350.
- Artikel 6 is aangepast, in die zin dat is opgenomen dat minimaal 20% van de nieuwe woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen. Gezien de looptijd van het bestemmingsplan is voor het vereiste percentage sociale huurwoningen ook een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen.