

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN “DE JONKVROUW”

Het ontwerp bestemmingsplan “De Jonkvrouw” heeft vanaf 2 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een aantal zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Deze zienswijzen zijn hierna samengevat en van een antwoord en een eventuele vervolgactie voorzien.

1. Indiërs zienswijzen	
Appellant 1.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>1. De verkeersintensiteit op de Losweg.</p> <p>Het aantal voertuigbewegingen per etmaal op de Losweg neemt toe van 1100 naar 1900, die niet geschikt is voor de extra ontsluiting van 226 wooneenheden. Er is meer hinder door verkeers- en geluidsoverlast, risico op aanrijdingen en toename van fijnstof, waardoor planschade ontstaat</p> <p>Al in 1995 zijn toezeggingen gedaan om na realisatie en evaluatie van de effecten van de Gijzenrooiseweg, de Losweg te renoveren.</p> <p>Verzocht wordt plan aanpassing.</p>	<p>In de toelichting bij het bestemmingsplan is betreffende het onderwerp “Verkeer” het navolgende opgenomen:</p> <p><i>“Het realiseren van voorliggend nieuwbouwproject zorgt niet voor problemen met betrekking tot het afwikkelen van het extra verkeer op het Tournooiveld en de omliggende wegvakken.</i></p> <p><i>In de huidige situatie is het Tournooiveld niet ingericht naar functie en gebruik. Het Tournooiveld kan worden ingericht als een erftoegangsweg. De intensiteiten in zowel de referentie- als de plansituatie zijn toereikend om het Tournooiveld te reconstrueren tot een erftoegangsweg, inclusief snelheidsremmende maatregelen. Daarnaast wordt geadviseerd om de voorrang op het Tournooiveld ten gunste van de fietsroute, tussen het station en het park, te regelen. Tevens kan gekozen worden om het Tournooiveld in te richten als fietsstraat.”</i></p> <p>Wat de Losweg betreft wordt ervan uitgegaan dat het aantal voertuigbewegingen zal toenemen als gevolg van de invulling van het plangebied van bestemmingsplan “de Jonkvrouw”.</p> <p>Door adviesbureau “Goudappel-Coffeng” wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangegeven :</p> <p><i>“Het is correct dat als gevolg van het plan de verkeersintensiteit op de Losweg toeneemt. Het aantal verkeersbewegingen op de Losweg in de plansituatie past echter binnen de functie van de weg. De Losweg is getypeerd als erftoegangsweg waarbij in verband met een Duurzaam Veilige vormgeving een grenswaarde van circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal wordt gehanteerd.”</i></p> <p>Aldus mag in het kader van het voorliggende</p>

<p>2. Plandeel 1</p> <p>In plandeel I is een woonblok is gericht naar het Tournooiveld en twee woonblokken zijn gericht naar de Losweg Dit dient te worden aangepast en bewoners moeten worden geïnformeerd.</p>	<p>ontwerp-bestemmingsplan worden uitgegaan van de geschiktheid van de Losweg als (een van de) toegangsweg(en) naar het plangebied.</p> <p>Ten aanzien van de gestelde hinder en hiermee samenhangende aantasting van het woongenot ontbreekt een deskundige onderbouwing, zodat kan worden volstaan met een verwijzing naar het feit dat te allen tijde ruimschoots wordt gebleven onder de algemeen geaccepteerde grenswaarde van ca 4000 motorvoertuigen per etmaal.</p> <p>Als gevolg van onder meer het vaststellen van een bestemmingsplan kan door derden schade geleden worden, bijvoorbeeld door een waardedaling van hun onroerend goed. De wet ruimtelijke ordening kent terzake in artikel 6.1 e.v. regels ten aanzien van het indienen van verzoeken om zogenoemde planschadevergoedingen. Deze kennen dus een eigen juridische procedure. Verzoeken dienen binnen vijf jaar na datum van het onherroepelijk worden van, in dit geval, het bestemmingsplan. worden ingediend.</p> <p>In de toelichting bij het bestemmingsplan is betreffende het "Plandeel 1" het navolgende opgenomen</p> <p><i>"Plandeel 1 bestaat uit drie geschakelde blokken woningen met in totaal maximaal 38 studio's voor (zorg)wonen. Vooralnog is de doelgroep licht verstandelijk gehandicapten die zelfstandig wonen (begeleid). De woningen zijn gericht op het Tournooiveld, waardoor een goede aansluiting wordt gemaakt met de overkant van de straat als op de spoorzone waar de parkeerplaatsen liggen. De woningen kennen een oppervlakte van ca. 40 m2 gbo."</i></p> <p>Het is juist dat in dit deel van de toelichting een verwijzing naar de Losweg opgenomen kan worden, nu een gedeelte van dit plandeel aan de Losweg is gelegen.</p> <p>Dit laatste blijkt overigens ook uit de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan alsmede uit de tekening(en) bij hoofdstuk 3 van de toelichting, waarvan hierboven een weergave is opgenomen. Aldus is aparte informatie van omwonenden niet opportuun.</p>
--	---

<p>3. Bouwverkeer.</p> <p>Het is niet acceptabel om de Losweg als aan- en afvoerroute voor het bouwverkeer te gebruiken. Een tijdelijke weg over het talud op Losweg is noodzakelijk.</p> <p>4. Herinrichting Losweg.</p> <p>De Losweg ligt binnen een 30 km zone maar is niet als zodanig ingericht. Handhaving is dan ook niet mogelijk. Herinrichting van de Losweg moet ook meegenomen.</p> <p>5. Groenzone Losweg / Spoor</p> <p>Met de uitvoering van dit bestemmingsplan verdwijnt het uitloopgebied over het spoortalud, dat van belang is voor het woongenot . Ook dient de renovatie van deze groenstrook (Losweg / Eindhovenseweg) te worden meegenomen.</p>	<div data-bbox="858 250 1133 795" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="1157 488 1375 571" data-label="Caption"> <p>Plandeel 1</p> </div> <p>Gezien de resterende verkeerscapaciteit van de Losweg is gebruik hiervan ten behoeve van bouwverkeer mogelijk. Indien hierdoor schade ontstaat aan de boven- of ondergrondse infrastructuur ter plaatse, dient deze door ontwikkelaar te worden vergoed. Zulks is privaatrechtelijk in een anterieure overeenkomst overeengekomen. Concrete afspraken over de wijze waarop het bouwverkeer zal worden afgewikkeld worden nog gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar, waarbij zoveel als mogelijk de minst belastende variant zal worden gekozen.</p> <p>De herinrichting van de Losweg (aanpassing aan het 30 km regime) is geen onderwerp dat als voorwaarde voor totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan kan worden opgenomen.</p> <p>Ter informatie kan worden vermeld dat ook op de Losweg een herinrichting in de nabije toekomst zal plaatsvinden, conform uitgangspunten 30 km zone.</p> <p>Het vervallen van een uitloopgebied geeft geen aanspraak op renovatie van een elders gelegen groenstrook. Van objectieve aantasting van het woongenot in een mate waarin voormelde stelling onjuist zou zijn is niets gesteld noch gebleken.</p>
<p>Besluit gemeenteraad</p>	<p>Zienswijze deels gegrond en voor het overige ongegrond.</p>

2. Indiener zienswijze	
Appellant 2.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>1. Kwalitatieve verbintenis</p> <p>De kwalitatieve verbintenis die ligt op de toegangsweg in het plangebied dient ten behoeve van appellant gewaarborgd te blijven.</p> <p>2. Externe Veiligheid</p> <p>Inmiddels is vanuit appellant het navolgende aangegeven in aanvulling op c.q. afwijking t.o.v. haar eerdere standpunt betreffende het onderhavige ontwerp bestemmingsplan :</p> <p><i>“In 2016 heeft ProRail u onderstaande reactie gestuurd in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan De Jonkvrouw. Hierin heeft ProRail u bericht dat bij het aspect externe veiligheid uitgegaan dient te worden van de huidige aanwezige sporen layout. Een spoor behoort formeel juridisch niet meer tot de hoofdspoorweg infrastructuur wanneer of de minister daar expliciet mee heeft ingestemd of – in dit geval de sanering – is opgenomen in het beheerplan. Inmiddels is de sanering van de buitenste “wachsporen” opgenomen in het beheerplan van 2019 van ProRail. Eind 2018/begin 2019 volgt de definitieve beschikking. Dat betekent dat de reactie van ProRail ten aanzien van de externe veiligheid kan komen te vervallen.”</i></p>	<p>Het borgen van civielrechtelijke verbintenissen is geen onderdeel van (de totstandkoming van) een bestemmingsplan.</p> <p>Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is niets gesteld noch gebleken, waarbij blijkens de verbeelding het alleszins mogelijk blijft voor appellant om het aan het plangebied grenzende spoor te bereiken op een wijze zoals wenselijk c.q. noodzakelijk.</p> <p>Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft – na overleg met ontwikkelaar – ondanks de hierdoor opkomende beperking van het plasbrandgebied geen aanleiding tot ambtshalve aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, betreffende externe veiligheid. Hierdoor wordt het veiligheidsniveau ter plaatse van het plangebied en de aanvaardbaarheid van de planinvulling dienovereenkomstig verder verhoogd.</p>
Besluit gemeenteraad	Zienswijze ongegrond.

3. Indiener zienswijze	
Appellant 3.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>1. Uitzicht</p> <p>Uitzicht wordt gewijzigd van een onbebouwde groenwal naar een relevante versterking.</p> <p>2. Privacy</p> <p>Schending van Privacy door uitzicht vanuit de nieuwe woningen in het plangebied.</p> <p>3. verkeersaantrekkende werking.</p> <p>bezwaar tegen een verkeersaantrekkende werking.</p> <p>4. overlast</p> <p>overlast losweg als toegangsweg bouwverkeer.</p> <p>5. verwachting waardedaling woning.</p>	<p>Bestaande omgeving van de woning aan de Losweg 2 wijzigt door realisatie van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwplan. Op grond van vaste rechtspraak bestaat echter geen aanspraak op ongewijzigd uitzicht. Een in een bestemmingsplan vastgestelde bestemming voor bepaalde gronden kan niet worden gezien als een toezegging dat daarvan niet zal worden afgeweken. Van een onevenredige aantasting van de belangen van de bewoners van Losweg 2 is niets gesteld noch gebleken. Het hebben van overburen is in een bebouwde omgeving als Geldrop een normale maatschappelijke ontwikkeling. Van ter plaatse onaanvaardbare bouwmassa's is geen sprake.</p> <p>Primair wordt verwezen naar de reactie op de onder 1. ingebrachte argumentatie. Van een onevenredige c.q. objectief gezien onaanvaardbare mate van inkijk door toekomstige overburen is geen sprake. Ook is de afstand tussen de bestaande woning en de nieuwbouw geenszins ongebruikelijk in een omgeving als de onderhavige.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan (een gedeelte van) de bij indiener sub 1, onder 1, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij indiener sub 1, onder 3, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Als gevolg van onder meer het vaststellen van een bestemmingsplan kan door derden schade geleden worden, bijvoorbeeld door een waardedaling van hun onroerend goed. De wet ruimtelijke ordening kent terzake in artikel 6.1 e.v. regels ten aanzien van het indienen van verzoeken om zogenoemde planschadevergoedingen. Deze kennen dus een eigen juridische procedure. Verzoeken dienen binnen vijf jaar na datum van het onherroepelijk worden van, in dit geval, het bestemmingsplan. worden ingediend.</p>
Besluit gemeenteraad	Zienswijze ongegrond.

4. Indiener zienswijze	
Appellant 4.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>1. Belemmeringenstrook, balkons</p> <p>Verzocht wordt - vanwege de belemmeringenstrook gastransportleiding - om de bepalingen binnen 6.2.1 gebouwen sub b en de bepalingen binnen 4.2.7 gebouwen sub b aan te vullen met onderstaande zinsnede : <i>"Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd inclusief balkons bij plandeel 2 tot en met 4 aan de voorzijde van de Tournooiveld te Geldrop-Mierlo"</i>.</p> <p>2. Belemmeringenstrook, bestemmingen</p> <p>Uit de verbeelding blijkt dat de nieuwe bestemming "groen" en "verkeer-verblijfs-gebied" over de aardgastransportleiding is geprojecteerd.</p> <p>Verzocht wordt om in overleg te gaan met onze tracébeheerder. Vooralsnog kan appellant niet instemmen met deze ontwikkeling binnen de belemmeringenstrook.</p>	<p>Het bouwplan inclusief balkons is voorzien binnen de grenzen van het bouwvlak.</p> <p>Dit laat echter onverlet dat het zinvol is om te komen tot een verfijning van de regels zoals door appellant voorgelaten. Aldus zal in de regels nader worden gedefinieerd dat gebouwen inclusief ondergeschikte bouwdelen (zoals gedefinieerd in artikel 2) uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.</p> <p>Middels artikel 8 wordt in het ontwerp bestemmingsplan de dubbelbestemming voor de gasleiding planologisch verankerd. Door appellant wordt niet aangegeven op grond waarvan (enige onderdeel van) deze bepaling onjuist of onvoldoende zou zijn in relatie tot de overige bestemmingen die op de betreffende gronden zijn gelegen.</p> <p>Ook is het zo dat krachtens het geldende planologische regime ter plaatse sprake is van vergelijkbare bestemmingen, zodat het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan hierin geen negatieve wijziging brengt.</p> <p>Aldus kan het niet zo zijn dat een individuele mening van de tracébeheerder zou moeten worden afgewacht voorafgaand aan vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit formele standpunt laat uiteraard onverlet dat gemeente en ontwikkelaar voorafgaand aan uitvoering van de bouwplannen in het gebied met de tracébeheerder in contact zullen treden betreffende voormelde plannen en de (mogelijke) invloed op de bereikbaarheid van de betreffende gasleiding, waarmee uiteraard zoveel mogelijk rekening zal worden gehouden.</p>
Besluit gemeenteraad	Zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

5. Indiener zienswijze	
Appellant 5.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>1. Minder daglicht/zonlicht</p> <p>De bouw van twee appartementengebouwen zal met name in de herfst en winter een groot deel van het zonlicht wegnemen en zorgen voor minder lichttoetreding/wooncomfort in huis. De opbrengst van zonnepanelen zal afnemen</p>	<p>In opdracht van Wooninc. is in reactie op de ingekomen zienswijze door adviesbureau Kraak & Tack raadgevend ingenieurs onderzoek uitgevoerd om de schaduwwerking van de geplande twee woontorens aan het Tournooiveld op gevels van de woningen aan de Parallelweg 25, 25a t/m f en 26e vast te stellen.</p> <p>Op basis van zowel visueel als kwantitatief onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er treedt geen verslechtering van bezonning op de gevels van alle onderzochte adressen in de periode van 21 maart-21 september. (=6 maanden). • Voor adressen 25F en 25E geldt hierbij zelfs de periode van 19 februari – 21 oktober (=8 maanden) geen invloed. • Op de daken van de adressen 25A t/m 25F is gedurende het hele jaar geen sprake van afname van bezonning. • Alle onderzochte adressen zijn in zowel de bestaande als geplande situatie getoetst aan de lichte TNO-bezonningsnorm en voldoen allen. Kanttekening is dat deze norm voor woningen bedoeld is. • Binnen de toetsingsperiode van de lichte TNO-bezonningsnorm (19 februari – 21 oktober) neemt op het meetpunt van Parallelweg 25D de bezonning het sterkste af van alle onderzochte adressen. Op toetsingsdatum 19 februari is een afname van ten hoogste 1:00 uur. Deze is met 16% beperkt te noemen. In de geplande situatie blijft er tenminste 05:14 uur bezonning mogelijk. <p>Aldus is geen sprake van onevenredige vermindering van bezonning op alle onderzochte gevels ten gevolge van de twee woontorens.</p> <p>Deze rapportage wordt in de toelichting als bijlage opgenomen.</p>
<p>2. Geluid</p> <p>Geluidswaarneemings aan de Parallelweg</p>	<p>Met dit aspect is rekening gehouden en dienaangaande is onderzoek uitgevoerd.</p> <p>In paragraaf 4.5. van de – bij de Toelichting behorende – geluidsrapportage wordt door bureau Peutz aangegeven :</p> <p><i>“De realisatie van het bouwplan heeft effecten</i></p>

op de omvang van het railverkeerslawaai ter plaatse van de bestaande woonbebouwing rondom het plangebied. Aan de zuidzijde van het spoor is sprake van een afname van de geluidbelasting doordat de nieuwe woonbebouwing een effectieve afscherming vormt tussen het spoor en de woningen. Aan de overzijde van het spoor is sprake van een kleine toename van de geluidbelasting, vanwege reflecties van het geluid tegen de nieuwe woonbebouwing. De toename bedraagt enkele tienden van dB(A), hetgeen als acceptabel beschouwd kan worden.”

Bij totstandkoming van het bouwplan Wollendekenfabriek (Parallelweg 25 a – f) is rekening gehouden met de toekomstige realisatie van het bouwplan De Jonkvrouw. Aldus is “inclusief” weerkaatsing gekomen tot een normstelling voor railverkeersgeluid c.q. een ontheffing hogere waarden voor (de gevels van) het bouwplan de Wollendekenfabriek. Het toenmalige bouwplan van de Jonkvrouw was enigszins anders dan het thans – na burgerparticipatie – aan de orde zijnde bouwplan van de Jonkvrouw.

Het is hierom dat aan deskundige Peutz is gevraagd of sprake is van een relevante wijziging ten opzichte van de eerder jegens de Wollendekenfabriek gehanteerde uitgangspunten.

Zulks bleek niet het geval. Deels is sprake van een afname van geluidreflectie en deels is sprake van een zeer beperkte toename van geluid op de gevel van de Wollendekenfabriek van 0,1 tot 0,2 dB, zoals blijkt uit onderstaande afbeelding (tevens weergegeven in **bijlage A** bij dezen nota)



Op geen enkel onderdeel van de Wollendekenfabriek was voorheen noch is thans sprake van een overschrijding van de verleende hogere waarde.

Een wijziging van 0,1 / 0,2 dB op de gevel zorgt niet

<p>3. Parkeerhinder</p> <p>Vervallen openbare parkeergelegenheid zal zorgen voor een toename parkeerproblematiek aan de Parallelweg, waar reeds nu onvoldoende parkeergelegenheid is.</p>	<p>voor enigerlei relevante wijziging van het woon-/leefklimaat in de betreffende woningen.</p> <p>Deze rapportage wordt in de toelichting als bijlage opgenomen.</p> <p>Het is juist dat door het vervallen van de parkeergelegenheid ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van extra parkeerdruk elders in de nabijheid van het station.</p> <p>Gezien het extensieve gebruik van de vorenbedoelde parkeergelegenheid en de aanwezigheid van circa 75 gratis parkeerplaatsen op twee parkeerterreinen nabij de stations-ingang is het niet aannemelijk dat door dit bestemmingsplan elders sprake zal zijn van een onevenredige c.q. onaanvaardbare (verhoging van de) parkeerdruk.</p> <p>Bij het herinrichten van het Tournooiveld en de Losweg zullen minimaal 16 parkeerplaatsen worden gerealiseerd om het wegvallen van bestaande voorzieningen te vervangen alsmede 13 parkeerplaatsen ten behoeve van treinreizigers. Hiermee wordt in het huidige ontwerp rekening gehouden.</p> <p>Indien blijkt dat sprake is van een structurele parkeerdruk op het openbaar gebied dan worden door Wooninc. aanvullende parkeervoorzieningen gerealiseerd, zoals tussen de gemeente Geldrop-Mierlo en Wooninc. in de (allonge op de) anterieure overeenkomst is vastgelegd.</p> <p>Indien in de toekomst blijkt dat er sprake is van een tekort aan (reizigers)parkeerplaatsen” dan kunnen omwonenden die hierdoor getroffen worden zich in contact stellen met de gemeente en zal in overleg worden bezien in welke mate Wooninc. aan haar contractuele verplichtingen zal worden gehouden.</p> <p>De reden waarom niet op voorhand aanvullende parkeerplaatsen worden aangelegd is gelegen in de wens om de locatie zo “groen” mogelijk in te richten en niet in de nieuwe situatie wederom “onnodig asfalt” ter plaatse aan te leggen.</p>
<p>4. Afbreuk aan monument</p> <p>Ontwerp van De jonkvrouw doet afbreuk aan monument het station, waardoor de bouw onder zichtlijn van het spoor moet blijven.</p>	<p>De voorkant van het station vormt de entree en is stedenbouwkundig en architectonisch belangrijk. Aldus presenteert het station zich naar het centrum. Gelet op de situering van het bouwplan aan de achterzijde van het station en de afstanden tussen de toekomstige bebouwing en station is sprake van een aanvaardbare planontwikkeling. Deze</p>

<p>5. Economische schade</p> <p>Recht wordt voorbehouden om economische schade vanwege dit plan te verhalen op de gemeente.</p> <p>6. Dorpse karakter</p> <p>Hoge torens passen niet bij het dorpse en historische karakter van de omgeving</p> <p>7. Vegetatie</p> <p>Zoals eerder door het IVN is vastgesteld is de aanwezigheid van zowel wezels als de beschermde roodbuiksalamander waargenomen . Zie brief IVN in reactie op bestemmingsplan van 6 november 2017, Plonie van Campen, Secretaris IVN Geldrop. Wij uiten hierin onze zorgen dat bestaande flora en fauna wordt aangetast.</p>	<p>aanvaardbaarheid is objectief beoordeeld. De stelling dat de hoogte van de bebouwing zou moeten worden verlaagd om een onaanvaardbare afbreuk aan het Station van Geldrop te voorkomen is niet juist en niet onderbouwd.</p> <p>Als gevolg van onder meer het vaststellen van een bestemmingsplan kan door derden schade geleden worden, bijvoorbeeld door een waardedaling van hun onroerend goed. De wet ruimtelijke ordening kent terzake in artikel 6.1 e.v. regels ten aanzien van het indienen van verzoeken om zogenoemde planschadevergoedingen. Deze kennen dus een eigen juridische procedure. Verzoeken dienen binnen vijf jaar na datum van het onherroepelijk worden van, in dit geval, het bestemmingsplan. worden ingediend.</p> <p>Van “hoge torens” in ruimtelijk zin is geen sprake. Wel is sprake van gestapelde woonbebouwing, die in de huidige tijd ook in een dorp als Geldrop Mierlo (zeker in of nabij het centrumgebied) wordt gezien als een aanvaardbare vorm van inbreiding en zuinig ruimtegebruik. Tegenover het plangebied aan het Toernooiveld is ook sprake van gestapelde woonbebouwing van vijf lagen, welke soort bebouwing op diverse locaties in Geldrop aanwezig is. Van een bijzonder dorps- en/of historisch karakter van het plangebied is niets gesteld of gebleken.</p> <p>In verband met de herontwikkeling van de locatie heeft Faunaconsult in 2005, 2015 en augustus 2017 flora- en fauna-inspecties uitgevoerd. Doel van deze onderzoeken was om vast te stellen of de geplande ontwikkeling is toegestaan op grond van de Wet natuurbescherming.</p> <p>Bij deze onderzoeken zijn geen aanwijzingen gevonden dat binnen het plangebied beschermde zoogdieren aanwezig zijn.</p> <p>In het laatste onderzoek wordt aangegeven dat, door de aanwezigheid van braamstruweel, de locatie geschikt is als voortplanting- en rustplaats van wezels. Wezels, of sporen daarvan, zijn bij dit en bij eerdere onderzoeken echter niet aangetroffen.</p> <p>Om er voor te zorgen dat er op langere termijn voldoende habitat voor wezels aanwezig blijft adviseert Faunaconsult om in beplanting toe te passen die voor minstens 75% inheems is. De meeste wezels worden in mei geboren. Dit valt samen met het broedseizoen van de vogels.</p>
---	---

	<p>Faunaconsult adviseert, gelet op de zorgplicht om de beplanting buiten de periode 15 maart-15 juli te verwijderen.</p> <p>Uit onderzoek in 2015 is gebleken dat nagenoeg de hele populatie kleine watersalamanders en alpenwatersalamanders is weggevangen. Tijdens het onderzoek is 2017 stonden de slootjes in het plangebied droog.</p> <p>Met inachtneming van voormelde zorgplicht is derhalve de geplande ontwikkeling toegestaan op grond van de Wet natuurbescherming. Mocht tijdens de uitvoering van het bouwplan hiertoe aanleiding bestaan zal conform geldende wet- en regelgeving worden gehandeld.</p>
Besluit gemeenteraad	Zienswijze ongegrond.

6. Indiener zienswijze	
Appellant 6.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>1. Veiligheid en hinder tijdens en na de bouw</p> <p>Bezorgdheid over bouwverkeer, veiligheid, geluidsoverlast en stof- en trilling overlast tijdens de bouw,</p> <p>Toename woon- en werkverkeer komt de verkeersveiligheid niet ten goede.</p> <p>2. Parkeerproblemen</p> <p>De voorziene parkeergelegenheden zijn onvoldoende zodat parkeren in de Baljuwstraat zal plaatsvinden.</p> <p>3. Inrit geplande parkeerplaats plan Jonkvrouw</p> <p>Verwachting van lichthinder door verkeer van er naar de parkeerplaats, waartoe groenvoorziening ontbreekt.</p> <p>De vormgeving (scheef kruispunt) en locatie van de in- en uitrit (voorstel : niet op de voorziene plek maar bij de Hertogenlaan) wordt als niet optimaal ervaren.</p>	<p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij appellant sub 1, onder 3, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij appellant sub 1, onder 1, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Het bestemmingsplan gaat uit van een invulling van de parkeerbehoefte behorende bij het bouwplan op eigen terrein. Hierbij wordt uitgegaan van algemeen aanvaardbare normatieve kerngetallen.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze voor het overige gelijk aan de bij appellant sub 5, onder 3, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Hoewel aannemelijk is dat sprake zou kunnen zijn van enige lichtoverlast in de vorm van het schijnen van koplampen is niet aannemelijk dat het gaat om onevenredige lichtoverlast. Hiermee hangt samen dat het enkel kan gaan om verkeer van de parkeerplaats, omdat verkeer naar de parkeerplaats niet met de koplampen zal schijnen naar de woning aan de Baljuwstraat. Daarnaast is zulks enkel aan de orde indien het donker is, zodat gedurende grote delen van het jaar het overgrote merendeel van de verkeersbewegingen geen lichthinder zal veroorzaken. Daarnaast is sprake van een grote afstand tussen de ontsluiting van het parkeerterrein en de gevel van de woning en is ook in de huidige situatie sprake van een openbare weg annex parkeerterrein met de mogelijkheid van lichthinder als hier bedoeld. Lichthinder kan bovendien vrij eenvoudig worden beperkt door het gebruik van (dikkere) gordijnen in de avond- en nachtperiode. Aldus kan in redelijkheid een groter gewicht worden toegekend aan het belang dat is gemoeid bij de in het plan voorziene ontsluiting van het plangebied dan aan de belangen van de betreffende omwonenden.</p> <p>Een wijziging van de vormgeving van het openbaar gebied brengt andere nadelen met zich mee (b.v. beperking groen op andere plaatsen) en zal aldus tot discussie met andere omwonenden kunnen leiden. Situatie zoals gekozen is verkeerskundig</p>

<p>4. Aanpassing Tournooiveld en Losweg niet volledig meegenomen in het Plan</p> <p>In het plan is de inrichting van Tournooiveld niet volledig meegenomen. Verkeer zal ter plaatse te hard blijven rijden.</p> <p>5. Hoogte plandeel 3</p> <p>De bouwhoogte is te hoog. Onduidelijkheid resteert over feitelijke hoogte van bouwplan. Ook een 50 m hoge zendmast is nooit besproken in het klankbordoverleg.</p>	<p>aanvaardbaar en leidt niet tot onevenredige gevolgen die tot een andere keuze c.q. inrichting aanleiding zouden moeten geven.</p> <p>Het handhaven van maximum snelheden op de openbare weg buiten het plangebied is geen onderwerp dat in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde kan komen c.q. geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel het niet of gewijzigd vaststellen hiervan.</p> <p>Plandeel 3 wordt gevormd door gestapelde woonbebouwing, die in de huidige tijd ook in een dorp als Geldrop Mierlo (zeker in of nabij het centrumgebied) wordt gezien als een aanvaardbare vorm van inbreiding en zuinig ruimtegebruik. De concrete invulling hiervan is onderwerp geweest van uitvoerig overleg met omwonenden / belanghebbenden.</p> <p>De bouwhoogten binnen het plangebied zijn aangegeven middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. De wijze van meten is uiteengezet in artikel 2 van de regels. Door uit te gaan van concrete bouwhoogten in plaats van "aantal verdiepingen" wordt de rechtszekerheid gediend en is objectief kenbaar wat aan bebouwing kan worden gerealiseerd.</p> <p>Als onderdeel van de bestemming verkeer zijn een aantal mogelijkheden opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde :</p> <p><i>a De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.</i></p> <p><i>b De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m.</i></p> <p><i>c De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.</i></p> <p><i>d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.</i></p> <p>Dit betreft (min of meer standaard) bepalingen, waarvan bij nadere bestudering naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is geconcludeerd dat deze voor het plangebied buiten toepassing kunnen blijven. Het is niet de bedoeling om een mast van 40 meter en/of een kunstobject van 12 meter ter plaatse te realiseren. Aldus zullen de hiervoor onder b. en c. genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen komen te vervallen in de regels De regels worden dienovereenkomstig aangepast.</p>
---	--

<p>6.Planschade</p> <p>Door bovengenoemde punten verwacht men planschade.</p>	<p>Als gevolg van onder meer het vaststellen van een bestemmingsplan kan door derden schade geleden worden, bijvoorbeeld door een waardedaling van hun onroerend goed. De wet ruimtelijke ordening kent terzake in artikel 6.1 e.v. regels ten aanzien van het indienen van verzoeken om zogenoemde planschadevergoedingen. Deze kennen dus een eigen juridische procedure. Verzoeken dienen binnen vijf jaar na datum van het onherroepelijk worden van, in dit geval, het bestemmingsplan. worden ingediend.</p>
<p>Besluit gemeenteraad</p>	<p>Zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.</p>

7. Indiener zienswijze	
Appellant 7.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>1. verhoging verkeersdruk op de Losweg is niet acceptabel. Vrees voor overlast. Men stelt planschade te leiden.</p> <p>2. Men verwacht overlast en schade vanwege bouwverkeer en verzoek een alternatieve route.</p> <p>3. Renovatie en herinrichting Losweg is voorwaarde voor totstandkoming bestemmingsplan.</p> <p>4. Men verwacht (regen)wateroverlast. Upgrade waterafvoer is ten onrechte niet gepland.</p> <p>5. Renovatie groenzone tussen Losweg en spoor is noodzakelijk vanwege vervallen uitloopgebied.</p>	<p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan (een gedeelte van) de bij indiener sub 1, onder 1, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Als gevolg van onder meer het vaststellen van een bestemmingsplan kan door derden schade geleden worden, bijvoorbeeld door een waardedaling van hun onroerend goed. De wet ruimtelijke ordening kent terzake in artikel 6.1 e.v. regels ten aanzien van het indienen van verzoeken om zogenoemde planschadevergoedingen. Deze kennen dus een eigen juridische procedure. Verzoeken dienen binnen vijf jaar na datum van het onherroepelijk worden van, in dit geval, het bestemmingsplan. worden ingediend.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij indiener sub 1, onder 3, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan (een gedeelte van) de bij indiener sub 1, onder 4, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Vanwege het ontbreken van een deskundige contra-expertise bij dit onderdeel van de zienswijze kan ten aanzien van de waterhuishouding van het betreffende bestemmings- c.q. bouwplan worden verwezen naar de waterparagraaf van het bestemmingsplan, het hierin genoemde deskundigenonderzoek en de instemming van het waterschap.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan (een gedeelte van) de bij indiener sub 1, onder 5, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p>
Besluit gemeenteraad	Zienswijze ongegrond.

8. Indiener zienswijze	
Appellant 8.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>1. Algemeen</p> <p>Het ontwerp bestemmingsplan met grote stedenbouwkundige consequenties overstijgt daarmee het uiteindelijke bouwplan zonder dat bekendheid bestaat met de details van dit plan.</p> <p>De buurt dient meer rechtszekerheid te worden geboden voor de geldigheidstermijn van het bestemmingsplan.</p> <p>2. Afwijkingsbevoegdheid conform artikel 13</p> <p>Verzocht wordt de afwijkingsbevoegdheid in artikel 13 iets te specificeren, zoals in andere bestemmingsplannen ook wordt geregeld.</p> <p>3. Peil</p> <p>Verzocht wordt om in artikel 2 het begrip "peil" te koppelen aan een reeds bestaande referentiehoogte of NAP hoogte.</p>	<p>In het kader van het project De Jonkvrouw is een uitvoerig burgerparticipatietraject gevolgd. Appellant heeft hierin geparticipeerd. Bij de afsluiting van het participatieproces is geconcludeerd dat men zich kon vinden in het (bouw)plan c.a. Dit bouwplan heeft de basis gevormd voor de juridisch-planologische doorvertaling in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het is dan ook opmerkelijk dat thans toch nog gekozen is door appellant voor een uitgebreide zienswijze.</p> <p>Het bouwplan zal binnen de kaders van het bestemmingsplan moeten worden gerealiseerd. De hiertoe te verlenen omgevingsvergunning vormt het kader voor discussie over details van het bouwplan.</p> <p>Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan een geldigheidstermijn van 10 jaar.</p> <p>Tegen hetgeen wordt voorgesteld bestaat geen bezwaar. Aldus zal de aanhef van artikel 13 worden aangepast / aangevuld als volgt :</p> <p><i>"Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en deze bevoegdheid niet wordt aangewend om te komen tot een toename van de bouwhoogte en/of het aantal bouwlagen ten opzichte van het in artikel 4.2.1. en 6.2.1. bepaalde, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van : ..."</i></p> <p>Met een deel van deze aanpassing "... en deze bevoegdheid niet wordt aangewend om te komen tot een toename van de bouwhoogte en/of het aantal bouwlagen ten opzichte van het in artikel 4.2.1. en 6.2.1. bepaalde ..." wordt tevens tegemoet gekomen aan de hierna onder 4. beschreven zienswijze.</p> <p>De definitie van het begrip "peil" zoals in het bestemmingsplan opgenomen is een gebruikelijke definitie welke in de ruimtelijke ordening algemeen is aanvaard. Om te komen tot aanvullende rechtszekerheid is gekozen voor een verfijning</p>

<p>4. Bouwhoogte</p> <p>Verzocht wordt om de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten te beperken, zodat het in de voorfase gepresenteerde bouwplan mogelijk blijft, maar een alternatief hoger bouwplan niet.</p>	<p>waarmee concreet aansluiting is gezocht bij de hoogte van de bestaande openbare wegen aansluitend aan het plangebied. Het peil mag niet meer dan 50 cm hiervan afwijken.</p> <p>Bedoeling is om met het bestemmingsplan het in de voorfase gepresenteerde bouwplan mogelijk te maken en geen ander (hoger / massaler) bouwplan. Van een discrepantie tussen het gepresenteerde bouwplan en de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten is geen sprake.</p> <p>In de regels wordt hiertoe aanvullend opgenomen het maximaal aantal bouwlagen (artikel 4.2.1. en 6.2.1.) alsmede wordt opgenomen (hiervoor onder 2. beschreven) dat de 10% afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt om te komen tot een toename van de bouwhoogte en/of het aantal bouwlagen.</p>
<p>5. Bouwwerken geen gebouwen zijnde</p> <p>Verzocht wordt om de (afwijkings)mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en voor voor masten voor waarschuwing en telecommunicatie te beperken alsmede om aan te geven welke betekenis de gemeente hecht aan de termen kunstobject en kunstwerk. en of zij kunstwerk van 50 meter hoogte mogelijk wil maken.</p>	<p>Van ongebruikelijke afwijkingsmogelijkheden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is geen sprake.</p> <p>Wel is het zo dat de planologische ruimte voor signalerings- en telecommunicatiemasten alsmede voor kunstobjecten binnen het plangebied onnodig groot is. De regels worden hierop aangepast zoals hiervoor uiteengezet bij indiener 6 onder 5.</p>
<p>6. Parkeren</p> <p>Verzocht wordt om meer en veiligere parkeerplaatsen voor reizigers aan de westelijke zijde van het station.</p>	<p>Het bestemmingsplan gaat uit van een invulling van de parkeerbehoefte behorende bij het bouwplan op eigen terrein. Hierbij wordt uitgegaan van algemeen aanvaardbare normatieve kerngetallen.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze voor het overige gelijk aan de bij indiener sub 5, onder 3, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p>
<p>Verzocht wordt om te komen tot herinrichting van de Losweg als 30 km erfontsluitingsweg in samenspraak met bewoners</p>	<p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan (een gedeelte van) de bij indiener sub 1, onder 4, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p>
<p>7. Geluid</p> <p>Meer onderzoek is nodig naar de effecten van de nieuwe gebouwen op de geluidsbelasting van de woningen aan de Baljuwstraat en Paladijnstraat.</p>	<p>Vanwege dit onderdeel van de zienswijze is nader onderzoek verricht op dit specifieke onderdeel. Bureau Peutz concludeert dienaangaande :</p> <p><i>Met behulp van het rekenmodel dat is opgesteld ten behoeve van het</i></p>

bestemmingsplan (zie rapport OE 135-7-RA-007 d.d. 28 april 2017) zijn aanvullende berekeningen gemaakt voor wat betreft de geluidbelasting ter plaatse van woningen aan de Baljuwstraat en de Paladijnstraat. Vervolgens zijn deze berekeningen herhaald voor de situatie dat er geen bebouwing van De Jonkvrouw aanwezig is. Het verschil tussen beide berekeningen geeft het effect van de bebouwing van De Jonkvrouw op de geluidbelasting vanwege railverkeer bij de onderzochte woningen. In figuur 3.2 is dit verschil per woning weergegeven. Bij alle woningen neemt de geluidbelasting vanwege railverkeer af door de realisatie van de gebouwen van De Jonkvrouw. Het geluidreducerend effect van De Jonkvrouw bedraagt 2 tot 5 dB.

Van mogelijke versterking van railgeluid door trechtvormige ruimten tussen de geplande bebouwing is derhalve geen sprake, zoals blijkt uit onderstaande afbeelding welke ook als **bijlage B** bij deze nota is opgenomen.



Deze rapportage wordt in de toelichting als bijlage opgenomen.

8. Bomen

verzoek om meer rechtszekerheid ten aanzien van de inrichting van het plangebied, waarbij de inpassing van zo veel mogelijk bestaande volwassen bomen wordt veiliggesteld.

Verzoek tot overleg met de klankbordgroep groen over de inrichting van het park en openbare wegen binnen het plangebied.

Bij de vormgeving van het bouwplan is – voorzover redelijkerwijs mogelijk – rekening gehouden met de aanwezigheid van behoudenswaardige bomen. Ook in het belang van de toekomstige bewoners van het plangebied zal geen sprake zijn van onnodige bomenkap. Het wordt niet noodzakelijk geacht zulks in het bestemmingsplan nader te verankeren.

Er bestaat bij ontwikkelaar - zoals eerder toegezegd - geen bezwaar tegen overleg met de klankbordgroep over de inrichting van het park en openbare wegen binnen het plangebied. Hiertoe zal bij gelegenheid contact worden gezocht.

<p>9. Veiligheid</p> <p>afweging ten aanzien van veiligheid voor de niet zelfredzame bewoners heeft onvoldoende plaatsgevonden of is onvoldoende inzichtelijk.</p> <p>10. Verkeer- en geluidsoverlast tijdens bouw</p> <p>Verzocht wordt om maatregelen op te nemen in het bestemmingsplan om de extra hinder en verkeersrisico tijdens de bouw te beperken.</p> <p>11. Toename verkeer na de bouw</p> <p>Verzocht wordt het plan aan te passen zodat verkeersdruk niet substantieel toeneemt (beperking aantal woningen, maatregelen tegen sluisverkeer).</p>	<p>Ten aanzien van veiligheid voor de niet zelfredzame toekomstige bewoners heeft voldoende onderzoek plaatsgevonden en middels de in de regels van het bestemmingsplan verankerde voorwaardelijke verplichting worden concrete maatregelen geborgd.</p> <p>In aanvulling hierop kan worden verwezen naar zienswijze 2 waarin wordt beschreven de brief van Prorail over het verdwijnen van de buitenste sporen en het besluit om het in het bestemmingsplan opgenomen veiligheidsniveau ongewijzigd te laten (en dus de facto de veiligheid te verhogen).</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan (een gedeelte van) de bij indiener sub 1, onder 1 alsmede onder 3, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan (een gedeelte van) de bij indiener sub 1, onder 1, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen, waarbij overigens deze reactie vanuit de klankbordgroep na het doorlopen traject van inhoudelijk overleg en afstemming verbaast</p>
<p>Besluit gemeenteraad</p>	<p>Zienswijze deel gegrond en deels ongegrond.</p>

9. Indiener zienswijze	
Appellant 9.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Overleg SHGM	Wooninc. kent in het kader van de planontwikkeling en – realisatie een veelvoud van verplichtingen welke niet in deze toelichting zijn opgenomen vanwege het ontbreken van ruimtelijk belang.
2. Beschrijving bestaande situatie.	In de toelichting is opgenomen “Verder wordt het plangebied gekenmerkt door veel groen, al dan niet openbaar,” hetgeen een juiste weergave is van de feitelijke situatie.
3. Planbeschrijving.	De planbeschrijving is voldoende duidelijk.
4. Beleidskader.	De toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In het beleidskader worden het meest relevante ruimtelijke beleid behandeld. Het beleidskader is niet bedoeld om alle ontwikkelingen voor aanpalende beleidsterreinen te benoemen, zoals klimaat- en duurzaamheidsbeleid. De essentie hiervan is opgenomen in paragraaf 5.14 over duurzaam bouwen. De conclusies vormen een onderbouwing voor dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past binnen vigerend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Er kan alleen onderbouwd worden op basis van geldend beleid en niet op basis van beleid dat in ontwikkeling is.
Milieuhygiënische en planologische verantwoording.	
5. Geluidbelasting	De geluidsbelasting voor de woningen aan de Parallelweg is nader onderzocht, zoals beschreven bij indiener sub 5 onder 2, waarnaar wordt verwezen.
6. Luchtkwaliteit	Uit berekening blijkt dat de bijdrage van de luchtverontreinigende stoffen als gevolg van het bouwplan beperkt is. De toename van stikstofdioxide bedraagt 0,89 µg/m ³ . De toename van fijnstof bedraagt 0,16 µg/m ³ . Het plan draagt hiermee “niet in betekenende mate (NIBM)” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) zijn achtergrondconcentraties voor het voor NO ₂ , PM ₁₀ en PM _{2,5} weergegeven. Hieruit blijkt dat de achtergrondconcentraties NO ₂ , PM ₁₀ en PM _{2,5} ter plaatse van het nieuwbouwplan nu en in

	<p>de toekomst ruim onder de in de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) gestelde jaargemiddelde grenswaarden liggen.</p> <p>Omdat de bijdrage van het van het nieuwbouwplan relatief beperkt is, zullen ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden.</p> <p>Gesteld kan worden dat er dat ter plaatse van het nieuwbouwplan vanuit het oopunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Er is geen specifieke berekening gemaakt van de emissies als gevolg van het verwarmen op aardgas Er is wel een berekening gemaakt van de toename van de stikstofdepositie als gevolg van het bouwplan. De verwarmingsinstallaties en kooktoestellen en ook de extra verkeersbewegingen zijn in deze berekening meegenomen.</p> <p>De realisatie van het plan De Jonkvrouw veroorzaakt een emissietoename van < 0,05 mol N/ha/jaar. Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Natuurbeschermingswet</p>
7.Compensatie natuur	<p>Van een natuurbestemming is geen sprake. Er geldt geen verplichting tot natuurcompensatie. Overigens geldt voor alle in het wild levende dieren en planten de zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Dit houdt in dat zodanig wordt gehandeld (of handelingen worden nagelaten) dat nadelige gevolgen voor in het wild levende planten en dieren worden voorkomen. Indien nadelige gevolgen niet kunnen worden voorkomen dienen deze zoveel als mogelijk te worden beperkt. In het plangebied wordt daar waar mogelijk in een groene inrichting voorzien en wordt voorkomen dat onnodig sprake is van verharding / parkeerruimten.</p>
8.Aardgasvrij/aardgasloos bouwen	<p>Ondanks de wenselijkheid van c.q. het streven naar een toekomstige vermindering van het gebruik van aardgas is er op dit moment nog wetgeving met daarin een aansluitplicht op gas. De gemeente kan bij ontwikkelaars op dit moment niet verplichten om aardgasvrij te bouwen. Met ingang van 1 juli 2018 gaat de regelgeving terzake overigens veranderen.</p> <p>Anticiperend hierop heeft de ontwikkelaar op 14 mei 2018 aangegeven voornemens te zijn het gehele project De Jonkvrouw aardgasloos te bouwen.</p> <p>Een aardgasloze energievoorziening en duurzaam materiaalgebruik kunnen niet vertaald worden in de</p>

	<p>“regels”, omdat alleen ruimtelijk relevante aspecten kunnen worden vertaald in de “regels”.</p> <p>De gemeente stimuleert de ontwikkelaar duurzaam te bouwen, onder meer door de ambitie van een GPR van minimaal 8 op de thema's energie (energieprestatie, verminderde energievraag), milieu (water, milieuzorg, hergebruik materialen), gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort), gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid) en toekomstwaarde (flexibiliteit, belevingswaarde).</p> <p>Het is alleen mogelijk om duurzaamheidsaspecten in de regels op te nemen indien deze ruimtelijk relevant zijn.</p> <p>De met Wooninc. gesloten anterieure overeenkomst houdt geen beperkingen in bij het vaststellen van het bestemmingsplan en de regels met betrekking tot duurzaam bouwen.</p>
<p>9. Duurzaam bouwen verankeren in de planregels.</p>	
<p>10. Inzage in anterieure grondexploitatie-overeenkomst</p>	

10. Indiener zienswijze	
Appellant 10.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>Algemeen</p> <p>1. Diverse verzoeken</p> <p>In de zienswijze worden een aantal verzoeken gedaan welke deels zien op het bestemmingsplan en deels op andere onderwerpen.</p> <p>2. Bouwregels</p> <p>Omvang, situering en toegankelijkheid van de gemeenschappelijke ruimte/wijkfunctie in de bouwregels vastleggen.</p> <p>3. Beleidskaders</p> <p>Beleidskaders op het gebied van klimaat, energie en verduurzaming ontbreken.</p> <p>4. Veiligheid</p> <p>Herbeoordeling veiligheidsrisico's.</p>	<p>In het kader van het project De Jonkvrouw is een uitvoerig burgerparticipatietraject gevolgd. Appellant heeft hierin geparticipeerd. Bij de afsluiting van het participatieproces is geconcludeerd dat men zich kon vinden in het (bouw)plan c.a. Dit bouwplan heeft de basis gevormd voor de juridisch-planologische doorvertaling in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Het is dan ook opmerkelijk dat thans toch nog gekozen is door appellant voor een uitgebreide zienswijze.</p> <p>Voorzover relevant is bezien of aan de op het bestemmingsplan betrekking hebbende verzoeken (welke voornamelijk de rechtens niet bindende toelichting betreffen) kon worden voldaan. Daar waar dit het geval was is aan het verzoek voldaan.</p> <p>De uitwerking van de concrete (bouw)plannen komt in een later stadium aan de orde.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij indiener sub 9, onder 4, 8 en 9 vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p> <p>Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij indiener sub 2 en 8, onder 9 vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen</p> <p>Overige verzoeken vallen buiten de reikwijdte van deze nota van zienswijzen.</p>
Besluit gemeenteraad	Zienswijze ongegrond.

11. Indiener zienswijze	
Appellant 11.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p>Bezwaar tegen kap bomen</p> <p>Bezwaar tegen onvolledige gegevens mbt flora en fauna</p>	<p>Om als belanghebbende bij een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht te kunnen worden aangemerkt, dient een natuurlijk persoon een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.</p> <p>Gezien de afstand tussen de woning van appellant en het dichtstbijzijnde punt van het plangebied van 425 m1, het ontbreken van zicht op het plangebied, de hoeveelheid tussenliggende bebouwing en de tussenliggende spoorlijn is niet gebleken van feiten en omstandigheden op grond waarvan geoordeeld zou kunnen worden, dat een objectief belang van appellant rechtstreeks door (vaststelling van) het betreffende bestemmingsplan wordt geraakt.</p> <p>Aldus geldt er geen grond is om aan te nemen dat appellant individueel en rechtstreeks in zijn - in de zienswijze beschreven - belangen (betreffende flora en fauna in het plangebied) wordt geraakt door het bestemmingsplan. Over de ruimtelijke uitstraling van het bouwplan wordt door appellant niets gesteld.</p> <p>Dat betekent dat appellant niet voldoet aan de criteria om als belanghebbende te worden aangemerkt.</p> <p>Wat betreft de zienswijze aangaande de bomenkap kan aanvullend worden opgemerkt, dat op grond van de bomenverordening Geldrop-Mierlo 2014 is het in principe verboden om zonder een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een houtopstand te vellen of te doen vellen. Een omgevingsvergunning is niet vereist indien de velling betrekking heeft op een houtopstand op een perceel in privaat eigendom, tenzij het een beschermde houtopstand betreft.</p> <p>De houtopstand in het plangebied komt niet voor in het overzicht van waardevolle particuliere bomen (november 2011) in Geldrop. Deze houtopstand geniet derhalve geen bescherming en kan zonder omgevingsvergunning worden gekapt.</p> <p>Wat betreft de zienswijze aangaande onvolledige gegevens m.b.t. flora is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij indiener sub 5, onder 7, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.</p>

	Wat betreft de zienswijze aangaande Japanse duizendknoop kan worden opgemerkt dat de Japanse Duizendknoop een invasieve soort is die zich snel verspreidt. Er is echter geen wetgeving die bestrijding verplicht stelt
Besluit gemeenteraad	Zienswijze niet ontvankelijk (en inhoudelijk niet gegrond).

12. Indiener zienswijze	
Appellant 12.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1. Bouwmassa in oorspronkelijk groene zone	Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij indiener sub 3, onder 1, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.
2. Gebruik van gronden	De bestemming maatschappelijk ziet op wooneenheden voor beschermd wonen en/of verzorgd wonen en/of geschikt wonen en daarbij behorende voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum en Wooninc. Plus voorzieningen. De gemeente Geldrop-Mierlo wenst met de indiener van deze zienswijze geen discussie te voeren over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van bepaalde doelgroepen en wenst hieromtrent in algemene zin geen negatieve uitspraken over te doen of negatieve veronderstellingen aan te verbinden. Indien en voorzover na ingebruikname van de op te richten bebouwing sprake zou zijn van concrete hinder of overlast kan hieromtrent met de gemeente in contact worden getreden en zijn hieromtrent concrete afspraken te maken.
3. Privacy	Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij indiener sub 3, onder 2, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.
4. Verkeersaantrekking	Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij indiener sub 1, onder 1, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.
5. Overlast door bouwwerkzaamheden	Inhoudelijk is dit deel van de zienswijze gelijk aan de bij indiener sub 1, onder 3, vermelde zienswijze. Derhalve wordt daarnaar verwezen.
6. Planschade	Als gevolg van onder meer het vaststellen van een bestemmingsplan kan door derden schade geleden worden, bijvoorbeeld door een waardedaling van hun onroerend goed. De wet ruimtelijke ordening kent terzake in artikel 6.1 e.v. regels ten aanzien van het indienen van verzoeken om zogenoemde planschadevergoedingen. Deze kennen dus een eigen juridische procedure. Verzoeken dienen binnen vijf jaar na datum van het onherroepelijk worden van, in dit geval, het bestemmingsplan. worden ingediend.
Besluit gemeenteraad	Zienswijze ongegrond.

BIJLAGE A

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "DE JONKVROUW"**



BIJLAGE B

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN "DE JONKVROUW"**

