

Nota van Zienswijzen

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d De Bulders, deelgebied 4

Gemeente Heeze-Leende
Datum: 26 november 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen
 - 2.1. Zienswijze 1
 - 2.2. Zienswijze 2
 - 2.3. Zienswijze 3
 - 2.4. Zienswijze 4
3. Conclusie

1. Inleiding

Deze nota van zienswijzen is opgesteld naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ontvangen op het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d De Bulders deelgebied 4 te Heeze- Leende (hierna: “het ontwerpplan”) dat met ingang van 5 september 2025 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen.

Het ontwerpplan voorziet in de ontwikkeling van 123 (extra) woningen, in woningbouwgebied “De Bulders”. Bij de realisatie van dit woongebied is ruimte ontstaan om, in deelgebied 4, extra woningen te realiseren, bestaande uit 42 grondgebonden koopwoningen (CPO), 33 sociale huurwoningen (WoCom) en 48 zorgwoningen (Kempenhaeghe).

Op dit deelgebied is het bestemmingsplan De Bulders (vastgesteld op 5 maart 2018), als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege, van toepassing. Omdat door de extra woningen het maximale aantal woningen wordt overschreden en de realisatie van de (zorg)woningen niet past in de bouwregels, is het noodzakelijk om het omgevingsplan te wijzigen. Om deze wijziging planologisch mogelijk te maken, wordt voor het vaststellen van een nieuw omgevingsplan gebruik gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (‘TAM’).

Gedurende de inzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpplan kenbaar te maken. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 4 september 2025.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ontvangen. In deze nota van zienswijzen zijn deze zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige zienswijzen (met bijlagen), betrokken.

In verband met de privacy zijn de namen en adresgegevens van de indieners van de zienswijze in een aparte (niet openbare) bijlage opgenomen.

2. Zienswijzen

2.1 Zienswijze

Door Stichting Achmea rechtsbijstand is, op 25 september 2025, namens reclamanten een zienswijze ingediend.

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Goede ruimtelijke ordening

Reclamanten wonen direct ten zuiden van het plangebied en zijn eerder ook opgekomen tegen het bestemmingsplan “De Bulders”. Nu er in dit gebied nog meer, en andere typen, woningen mogelijk worden gemaakt, heeft dit voor hen nadelige gevolgen. Het plan is volgens hen in strijd met een goede ruimtelijke ordening c.q. de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur in de omgeving wordt gekenmerkt door een maximale bouwhoogte van 10m. In de directe omgeving van het plan zijn geen gestapelde en/of rijtjeswoningen aanwezig en/of toegestaan. De woningen van reclamanten en hun burens zijn vrijstaand.

Doelgroepenverordening ontbreekt

De doelgroepenverordening ontbreekt. De verwijzing in de planregels naar een kaart met woningtypen heeft volgens reclamanten dan ook geen betekenis. Verder zijn op deze kaart niet voor alle woningen woningtypen en/of doelgroepen aangewezen. Dit heeft ook gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen, zie hierna.

Aantasting woongenot

Door de toevoeging van (gestapelde) woningen, aan zowel de noord-, west- als oostzijde van de woning van reclamanten, wordt de privacy van reclamanten aangetast. Gestapelde woningen geven meer inblik in hun woning en in de tuin.

Daarnaast ligt het bouwvlak voor de geplande rijtjeswoningen (aan de noordzijde van hun woning) op slechts 7 meter van de perceelsgrens terwijl op het achtererf van die woningen, tot aan de perceelsgrens van reclamanten, ook nog aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd met een (maximale) bouwhoogte van 5 meter.

Afschermdende groenstrook

Volgens reclamanten was het (meer) passend geweest om tussen hun perceel en de nieuwbouw een groenstrook te bestemmen en te realiseren.

Om inblik in hun woningen te voorkomen is volgens reclamanten een afschermdende groenstrook (met veel groenblijvende heesters) nodig, zoals ook staat beschreven in de plantoelichting (par. 3.4.4).

Verzocht wordt om achter de woning van reclamanten alsnog een groenstrook met voldoende breedte op te nemen. Daarnaast wordt verzocht om een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen waardoor afschermend groen verplicht wordt gerealiseerd en in stand gelaten. Bovendien ontbreekt volgens reclamanten een beplantingsplan en wordt hier in de planregels ook niet naar verwezen. Overigens zijn de (geplande) groenstroken volgens reclamanten te smal om hier ook speelvoorzieningen te realiseren.

Toename verkeer /geluid

De extra woningen zorgen volgens reclamanten voor meer verkeer op de randweg voor hun woning en dus ook voor meer geluid-en trillinghinder en uitstoot van fijnstof.

Volgens reclamanten komt er (dagelijks) 35% meer verkeer de wijk uit. Een verkeersonderzoek ontbreekt. De berekening van (de toename van) het aantal verkeersbewegingen in de plantoelichting is niet toereikend. Omdat de woningtypen niet zijn geborgd in de planregels, moet van het maximale aantal bewegingen worden uitgegaan.

Voorts blijkt volgens reclamanten niet uit het akoestisch onderzoek dat de gevolgen voor de woning van reclamanten zijn onderzocht zodat het plan niet goed is onderbouwd. Omdat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade kan toebrengen is aanpassing van het plan volgens reclamanten noodzakelijk.

Gemeentelijk standpunt

Goede ruimtelijke ordening

In welk opzicht het ontwerpplan precies in strijd is met een goede ruimtelijke ordening c.q. de evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt namens reclamanten niet nader toegelicht.

Het toevoegen van de extra en het type woningen in dit deel van het gebied is nader onderbouwd in de motivering bij het ontwerpplan. Hierin is toegelicht dat het toevoegen van deze woningen en woningtypen niet leidt tot negatieve gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Het ontwerpplan is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening c.q. de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ruimtelijke structuur

De woningen van reclamanten en hun burens vallen onder het bestemmingsplan "Kom Heeze 2015". Dit is een ander planologisch kader dan de woningen die in het nieuwbouwplan "De Bulders" zijn, of nog worden, gerealiseerd.

Op grond van het bestemmingsplan Kom Heeze 2015 zijn per bouwvlak niet meer woningen toegestaan dan ter plaatse van de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' is aangegeven. Ter plaatse van de woning van reclamant en de burens is maximaal 1 woning toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Op grond van het bestemmingsplan De Bulders zijn ook twee-onder-een-kap woningen en aaneengesloten woningen toegestaan. Daarnaast bedraagt de maximale bouwhoogte 11 meter en zijn op een aantal locaties hoogteaccenten tot een bouwhoogte van maximaal 14m toegestaan.

In het onderhavige ontwerpplan worden, in de omgeving van het perceel van reclamanten, zowel twee-aaneen-, aaneen gebouwde- als gestapelde woningen toegestaan. De maximale bouwhoogte van deze woningen varieert van 9 (aangebouwde woningen) tot 11m (twee-aaneen-en aaneen gebouwd). De maximale bouwhoogte van de gestapelde woningen bedraagt 10,8m. Hierbij is ook bepaald dat maximaal 3 bouwlagen zijn toegestaan.

De ruimtelijke structuur van het ontwerpplan sluit, gelet op het type woningen en de maximale bouwhoogte, aan op de structuur van het woongebied “De Bulders”. Dat deze structuur niet geheel overeenkomt met de vrijstaande woningen van reclamanten en de burens was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voor dit woongebied (2018) al bekend. Een en ander conflicteert niet met elkaar.

Gelet op de actuele woningbehoefte, waarbij vooral behoefte bestaat aan betaalbare woningen, is er destijds voor gekozen om te ‘verdichten’ door ook twee-onder-een-kap woningen en aaneengesloten woningen toe te staan. Ook het verhogen van de maximale bouwhoogte met 1m ten opzichte van de bouwhoogte van de woningen van reclamanten en de burens past in de structuur van woongebied De Bulders waar al een maximale bouwhoogte van 11m is toegestaan. Gelet op de ruime afstand tot aan het perceel van reclamanten, levert deze verhoging van de maximale bouwhoogte bovendien geen ruimtelijke bezwaren op.

Doelgroepenverordening

De doelgroepenverordening van de gemeente Heeze-Leende is raadpleegbaar via:
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR711577/1>.

In de planregels van het ontwerpplan (artikel 8.2.1 onder a sub 3) is de doelgroepenverordening van toepassing verklaard op de locaties die zijn opgenomen op de kaart bij bijlage 2 van de planregels. Op deze kaart zijn de sociale huur- en koopwoningen en ook de midden huurwoningen opgenomen die onder de doelgroepenverordening vallen.

Voor zover de woningen zijn opgenomen op de kaart en onder de doelgroepenverordening vallen, is in de doelgroepenverordening bepaald welke doelgroep voor de woning in aanmerking komt en op welke wijze deze doelgroep wordt gedefinieerd. Daarnaast is in de doelgroepenverordening opgenomen voor welke termijn de woningtypen beschikbaar dienen te blijven (de instandhoudingstermijn).

De verwijzing in de planregels naar de doelgroepenverordening en de kaart heeft dan ook wel degelijk (juridische) betekenis.

Aantasting woongenot

Gelet op de diepe achtertuin van reclamanten (ongeveer 28,5m) en de afstanden tot aan de nieuwe woningen, wordt de privacy van reclamanten door de nieuwbouwmogelijkheden niet of nauwelijks aangetast. De dichtstbij gelegen nieuwe (aaneen gebouwde) woningen, aan de noordkant van de woning van reclamanten, liggen op een afstand van ongeveer 36m. De afstand van de nieuwe woningen aan de westzijde tot de woning van reclamant bedraagt ruim 60 meter. De afstand tot de woningen (gestapeld) aan de oostzijde bedraagt zeker 45 meter.

Aangezien de maximale bouwhoogte van de gestapelde woningen slechts 10,8m is, zelfs (iets) lager dan de bouwhoogte van de woningen aan de westzijde van de woning van reclamant, zal vanuit deze woningen geen extra inkijk in de woning en tuin van reclamanten ontstaan. Daarnaast worden de gestapelde woningen zodanig gesitueerd dat het zicht vanuit deze woningen niet op de woning van reclamanten is gericht.

Op het achtererf van de rijtjeswoningen aan de noordkant van de woning van reclamant mogen binnen de aanduiding 'overige zone-bijgebouwen, aanbouwen/uitbouwen en overkappingen' aanbouwen/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd.

Omdat de percelen van de rijtjeswoningen niet groter zijn dan 500m², mag de totale oppervlakte van de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning niet meer dan 75 m² bedragen. Daarnaast mag de goothoogte maximaal 3,50 en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen.

Aan-en uitbouwen mogen in ieder geval niet vergunningvrij tot aan de perceelsgrens van reclamanten worden gebouwd. In die zin blijft de afstand van de nieuwe woongebouwen tot aan hun woning, en daarmee ook de privacy voor reclamanten, geborgd. Voor zover voor het oprichten van de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, wordt door het bevoegd gezag getoetst of deze vergunning kan worden verleend.

Afschermdende groenstrook

In par. 3.4.4 van de plantoelichting staat de vaststelling van het groenstructuurplan (op 24 januari 2022) door de gemeenteraad beschreven. Volgens de figuur/uitsnede uit de groenstructuurkaart waarop de globale ligging van het plangebied rood omlijnd is, is de Buldersweg gelegen aan de hoofdgroenstructuur. In het plangebied zelf zijn nog geen noemenswaardige hoofd-en/of wijkgroenstructuren aangebracht. Wel is het de bedoeling om de doorgaande wegen binnen het plangebied te omgeven met een grote hoeveelheid aan bomen en groenvoorzieningen.

Daarnaast zijn de randen van het plangebied aan de Buldersweg, in aansluiting op de hoofdgroenstructuur, gereserveerd voor een groenfunctie. Hiermee zijn dus niet, zoals reclamanten lezen in de tekst van de plantoelichting, de randen van het plangebied aan de zuidzijde bedoeld. Hier grenst het plangebied immers aan de percelen van de (bestaande) woningen aan de Buldersweg.

Verder wordt de groenfunctie doorgetrokken tot centraal in het plangebied. Hier is ook, zoals te zien op de verbeelding aan de zuidoostzijde van het plangebied, de speelvoorziening voorzien (dus niet zoals reclamanten veronderstellen in het groen aan de randen van het plangebied aan de Buldersweg).

Gelet op de afstand van de (tuinen van de) nieuwbouwwoningen tot aan de woning van reclamant (en de burens) bestaat er vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening c.q. de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, geen noodzaak om een (afschermende) groenstrook in het ontwerpplan op te nemen. Om die reden is het ook niet noodzakelijk om hiervoor een voorwaardelijke verplichting dan wel een beplantingsplan in de planregels op te nemen.

Het staat reclamanten natuurlijk vrij om op de perceelsgrens zelf een afschermende groene haag (met veel groenblijvende heesters) te planten.

Toename verkeer /geluid

In par. 2.3 van de plantoelichting staat beschreven dat de toekomstige verkeersgeneratie, als gevolg van de extra woningen zoals beschreven in het programma, zal toenemen met 564 lichte (auto) verkeersbewegingen per 24 uur.

Omdat de nieuwe woningen op relatief korte afstand van de Randweg ten zuiden van het plangebied zijn gelegen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat (zie ook bijlage 3 motivering). In dit onderzoek is ook rekening gehouden met de (toekomstige) verkeersintensiteiten. Hiervoor is gebruik gemaakt van het door de provincie Noord-Brabant beheerde verkeersmodel Brabant Brede Model Aanpak (BBMA). Voor de wegen binnen het gebied 'De Bulders' zijn geen etmaalintensiteiten beschikbaar.

Voor de 'nieuwe wegen' binnen deelgebied 4 is de etmaalintensiteit bepaald aan de hand van de verkeersgeneratie (564 bewegingen). Voor de Hendric Everslaan is een aanname gedaan van 1.500 bewegingen inclusief de ontwikkeling van fase 4. Voor de Buldersweg is, in samenspraak met de gemeente Heeze-Leende, een etmaalintensiteit gehanteerd van maximaal 500 motorvoertuigen. Omdat deze weg hoofdzakelijk wordt gebruikt door de aanliggende woningen, betreft dit een worstcase situatie. De Bulders ontsluit zich hoofdzakelijk via de Randweg.

Het wegdektype, de etmaalintensiteiten en de maximum toegestane snelheid van de betreffende wegen is weergegeven in tabel 5 van het akoestisch onderzoek:

Tabel 5: Verkeersgegevens

<i>Naam</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Wegdek</i>	<i>Snelheid</i>	<i>Etmaalintensiteit</i>
003	Hendric Everslaan	Referentie	30 km/uur	1.500 mvt
004	Buldersweg	Referentie	30 km/uur	500 mvt
292572710	Leenderweg	Referentie	50 km/uur	5.021 mvt
001	nieuwe weg	Referentie	30 km/uur	564 mvt
61464	Past. van der Voortlaan	Referentie	30 km/uur	597 mvt
292572711	Randweg	Dunne deklagen B	50 km/uur	4.897 mvt

Hoewel een verkeersonderzoek ontbreekt, is aan de hand van de gegevens die zijn gebruikt voor het akoestisch onderzoek, inzichtelijk welke gevolgen het ontwerpplan heeft voor de (toekomstige) verkeersintensiteit, waarbij voor de Buldersweg bovendien is uitgegaan van een worst-case scenario.

Er wordt vanuit gegaan dat de verkeersgeneratie van fase 4 al verwerkt is in de prognose van de etmaalintensiteit voor het jaar 2034.

Dat de woningtypen mogelijk onvoldoende zijn geborgd in de planregels zoals reclamant stelt maakt hierbij per saldo geen verschil. Als er meer vrijstaande woningen, met een grotere verkeersgeneratie gerealiseerd zouden worden, zouden er ook minder woningen worden gerealiseerd zodat de verkeersintensiteit juist afneemt. Andersom geldt: als er meer betaalbare woningen gerealiseerd zouden worden, met een relatief lage verkeersgeneratie, zouden er meer woningen gerealiseerd kunnen worden waardoor de verkeersintensiteit juist toeneemt.

In het geluidonderzoek zijn, zoals te doen gebruikelijk, alleen de gevolgen van het verkeer voor de nieuwe woningen onderzocht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening/evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet immers worden onderzocht of voor de nieuwe functie een aanvaardbaar woon-en leefklimaat kan worden bereikt. Pas als blijkt dat door (de toename van) het verkeer, dit woon-en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd, kan er aanleiding zijn om ook onderzoek te doen naar de (gevolgen voor de) bestaande woningen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de gemeentewegen de standaardwaarde van 53 dB op enkele gevels/gebouwen met ten hoogste 4 dB overschrijdt.

Omdat het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, verkeerskundige en financiële aard stuit, wordt onderbouwd dat de overschrijding van de standaardwaarde kan worden geaccepteerd. Bij de nieuwe woningen wordt de grenswaarde voor geluid immers niet overschreden. Ook wordt voldaan aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijk (geluid)beleid, namelijk dat sprake dient te zijn van tenminste één geluidluwe gevel (zodat de buitenruimte niet hoeft te worden gesitueerd aan een gevel met de hoogste geluidbelasting) en dat het binnen niveau voor geluid in de woningen, van maximaal 33 dB, door middel van voldoende gevelisolatie, wordt gewaarborgd.

Omdat de gevels van de woningen waarop de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer dan wel als gevolg van het gezamenlijk geluid, de standaardwaarde overschrijdt, niet direct in de buurt van de woning van appellanten liggen (zie ook tabel 6 en 8 van het akoestisch onderzoek) én de overschrijding vooral wordt geconstateerd op de verdieping(en), is het niet aannemelijk dat de standaardwaarde op de gevel van de woning van appellanten ook wordt overschreden. Daarnaast blijkt uit het geluidonderzoek niet dat de overschrijding van de standaardwaarde is te wijten aan de toename van het verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling van deelplan 4.

Conclusie zienswijze 1

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.2 Zienswijze 2

Op 7 oktober 2025 is, per e-mail, een zienswijze ingediend over de verkeersveiligheid en de inrichting van de openbare ruimte ter hoogte van de woningen aan de Hendric Everslaan 21, 23 en 25.

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Toegangsweg naar parkeerplaatsen

Vanuit de achterpoorten van de drie woningen komt men direct uit op de toegangsweg naar het parkeerterrein voor, naar schatting minimaal 30 parkeerplaatsen. Deze weg lijkt de enige toegangsroute te vormen voor het autoverkeer van en naar deze parkeerplaats. Omdat langs deze toegangsweg geen stoep of voetpad is voorzien en de bewoners en hun (jonge) kinderen bij het verlaten van de tuin of woning via de poort onmiddellijk op de rijbaan terechtkomen, levert dit, zeker gezien het aantal auto's dat gebruik zal maken van het parkeerterrein, een verkeersonveilige situatie op.

Verzocht wordt om, mede gelet op het feit dat in overige delen van het plan wél een duidelijke scheiding tussen voetgangers en gemotoriseerd verkeer lijkt te zijn aangebracht, in het definitieve omgevingsplan te voorzien in een voetpad en/of een veilige looproute langs de toegangsweg achter de woningen.

Gemeentelijk standpunt

Het plangebied van het ontwerpplan is, net als de drie woningen die in de zienswijze worden genoemd, gelegen aan de zuidzijde van de Hendric Everslaan. Het parkeerterrein is voorzien ten westen van de Hendric Everslaan 33. Vanaf deze weg loopt, langs de huisnummers 21 t/m 27, een toegangsweg naar dit parkeerterrein, zie onderstaande foto/afbeelding voor de situatie ter plaatse:



Bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart

De toegangsweg maakt, in tegenstelling tot het parkeerterrein, geen deel uit van het plangebied. De toegangsweg is gelegen in het bestemmingsplan “De Bulders” en heeft daarin de bestemming ‘Woongebied’. Naast woningen zijn binnen deze bestemming o.a. overige wegen ten behoeve van de ontsluiting van woningen (artikel 6.1 onder c.) en de daarbij behorende verkeer-en parkeervoorzieningen (artikel 6.1 onder e.) toegestaan.

Omdat het bestemmingplan voor “De Bulders” inmiddels onherroepelijk is, en de aanleg van de toegangsweg op basis daarvan is toegestaan, betreft de aanleg van deze weg feitelijk een uitvoeringskwestie. Voor zover de toegangsweg leidt naar het parkeerterrein (dat wel deel uitmaakt van het ontwerpplan) is er weliswaar een relatie met het ontwerpplan maar de zienswijze is op zichzelf niet gericht tegen de aanleg en/of het gebruik van dit parkeerterrein.

Aanvullende beantwoording

Na nadere bestudering is besloten om een voetpad direct achter de betreffende kavels aan te brengen. De rijbaan zal worden opgeschoven zodat de verkeersstromen naast elkaar worden afgewikkeld.

Het bouwblok dat bedoeld is voor de woningen van WoCom (socialer verhuur) zal worden verplaatst in zuidelijke richting. De verschuiving van het bouwblok leidt tot een aanpassing van de verbeelding.

Conclusie zienswijze 2:

De ingebrachte zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.3 Zienswijze 3

Reclamanten hebben, op 9 oktober 2025 een zienswijze ingediend.

De zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk. Hieronder wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Afstand tot de woning/tuin

De nieuwbouw wordt op een afstand van ongeveer 4,5m van de achterkant van de patio van reclamanten gerealiseerd. Dit heeft negatieve gevolgen voor het uitzicht en (mogelijk) ook voor de capaciteit van de zonnepanelen als gevolg van de schaduwwerking.

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van reclamanten. Dit klemmt temeer omdat zij bij de koop van hun woning nog hebben geïnformeerd naar de bouwplannen voor het aangrenzende perceel maar toen te horen kregen dat de plannen nog niet bekend waren.

Verzocht wordt om het plan aan te passen zodat de situatie voor reclamanten meer acceptabel wordt. Hiervoor worden de volgende suggesties gedaan:

- de parkeerplaatsen voor de zorgwoningen (Kempenhage) en de starterswoningen (geheel of gedeeltelijk) aan het perceel van reclamanten laten grenzen;
- de starterswoningen oostwaarts verplaatsen of richting het zuiden.

Gemeentelijk standpunt

In samenspraak met de initiatiefnemers van de nieuw te bouwen woningen en De Bulders Woningbouw is besloten om de verkaveling ter plaatse aan te passen.

De groenstrook tussen de betreffende bouwblokken en de parkeercoffer zal niet worden aangebracht maar worden toegevoegd aan de bouwkavels. De bouwblokken zullen 2,5 meter zuidwaarts worden opgeschoven waardoor meer afstand wordt gecreëerd tussen de woning van reclamant en de nieuw te bouwen woningen
De wijziging leidt tot aanpassing van de plankaart.

In de koopovereenkomst tussen de ontwikkelende partij en de kopers van de kavels 12 en 24 zullen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt voor de aanleg en instandhouding van een groene afscheiding door middel van leibomen.

Conclusie zienswijze 3:

De ingebrachte zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.4 Zienswijze 4

Op 14 oktober 2025 is door mr. M.C. van Meppelen Scheppink (Moree Gelderblom advocaten) namens reclamant een pro forma zienswijze ingediend. De gronden van de zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn, namelijk op 30 oktober 2025 ingediend. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

Hieronder wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het ontwerp omgevingsplan wordt volgens reclamant onvoldoende rekening gehouden met de (potentiële) gezondheidsrisico's vanwege zijn bedrijf in de (onmiddellijke) omgeving van het plangebied. Hierdoor worden de gezondheid en het goede woon- en leefklimaat volgens hem onvoldoende gewaarborgd.

Reclamant is het niet eens met de tekst in paragraaf 4.5.4.2 van het ontwerpplan waarin wordt opgemerkt dat een verbod op nieuwbouw van woningen binnen 1 tot 2 kilometer van het (geiten)bedrijf als niet proportioneel wordt aangemerkt en als uit nieuw onderzoek zou blijken dat de gezondheidsrisico's groter zijn dan bekend, sanering van het (geiten)bedrijf eerder een proportionele maatregel zou zijn.

Het bedrijf van reclamant is volgens hem onlosmakelijk verbonden aan de huidige locatie. De producten die reclamant (rechtstreeks aan particulieren en groothandels) verkoopt hebben een sterk regionaal karakter, waardoor reclamant op de huidige locatie een netwerk heeft opgebouwd van afnemers en toeleveranciers.

De mogelijke sanering van het bedrijf wordt volgens reclamant niet zorgvuldig en deugdelijk gemotiveerd, temeer omdat reclamant hierdoor onevenredig zou worden benadeeld en het bedrijf al geruime tijd (46 jaar) op deze locatie is gevestigd.

Verder blijkt volgens reclamant uit diverse onderzoeken en adviezen (waaronder het advies van de GGD voor het initiatief Wilhelminapark in Heeze en het advies van de Gezondheidsraad die als bijlagen bij de zienswijze zijn gevoegd) dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben op een longontsteking. Naarmate de afstand tot de geitenhouderij groter wordt, wordt het risico op een longontsteking kleiner. Ook overweegt de Provincie Noord-Brabant volgens reclamant om een verbod op woningbouw nabij geitenhouderijen in te voeren.

Daarnaast is het volgens reclamant wel mogelijk om een veilige afstand van de geitenhouderij tot aan nieuwbouw aan te geven, namelijk buiten een straal van 2 kilometer.

Aangezien de resultaten van de onderzoeken naar de oorzaak van de extra gezondheidsrisico's niet worden afgewacht, ligt volgens reclamant aan het ontwerp omgevingsplan ook geen zorgvuldig onderzoek naar de maatregelen die ingezet worden om het gezondheidsrisico te verminderen, ten grondslag.

De conclusie uit paragraaf 4.5.4 van het ontwerpplan is volgens reclamant onduidelijk omdat daarin wordt gesteld dat door het toestaan van nieuwbouwwoningen op 1,2 kilometer afstand van de geitenhouderij, het aantal blootgestelden en het risico op longontsteking minimaal toeneemt gelet op de ligging en omvang van het plangebied, terwijl hier geen deugdelijk onderzoek naar is gedaan en dit ook niet blijkt uit de motivering en de rest van het ontwerp omgevingsplan.

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan wat betreft het gezondheidsaspect in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarmee in strijd is met het recht zodat dit niet, althans niet ongewijzigd, in stand kan blijven.

Om die reden wordt verzocht om af te zien van de vaststelling van het omgevingsplan dan wel het omgevingsplan, met inachtnaam van deze zienswijze, te wijzigen.

Gemeentelijk standpunt

Op grond van de Omgevingswet moet bij de wijziging van het omgevingsplan worden gemotiveerd dat sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('ETFAL'). Onderdeel daarvan is de motivering en belangenafweging ten aanzien van het aspect gezondheid.

Uit het meest recente advies van de Gezondheidsraad van 3 juli 2025 (nr. 2025/12) blijkt dat er voldoende bewijs is voor een verhoogd risico op longontsteking onder direct omwonenden van geitenhouderijen. Uit het onderzoek Veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO-III). Actualisatie epidemiologische studies 2014-2019. Onderzoek naar longontstekingen rond geitenhouderijen 2018-2024 d.d. 4 februari 2024 blijkt dat de kans op een longontsteking vooral hoger is als mensen binnen 500 tot 2000 meter van een geitenhouderij wonen.

Volgens de GGD, zie het advies d.d. 27 februari 2025 (WBG MV-573577165-48543) dat is uitgebracht in het kader van het initiatief Wilhelminapark Heeze en als bijlage (2) bij de zienswijze is gevoegd, is in sommige studies aangetoond dat voor mensen die binnen een straal van 500 meter wonen, de kans op longontsteking meer dan twee keer zo groot is als bij mensen die verder dan 500 meter van een geitenbedrijf wonen. Naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is, neemt de kans op longontsteking toe. Er zijn volgens de GGD op dit moment nog geen concrete maatregelen, behalve het houden van afstand, bekend om dit risico te beperken.

Naar aanleiding van een ander woningbouwinitiatief (te weten: Wilhelminapark in combinatie met het advies van de GGD) is binnen de gemeente een conceptbeleidslijn opgesteld voor nieuwbouw in de omgeving van de geitenhouderij. In deze concept-beleidslijn wordt o.a. voorgesteld om woningbouwontwikkelingen tussen de 500 meter en 1,5 kilometer contour van de geitenhouderij alleen toe te staan na een zorgvuldige belangenafweging, met opvolging van de adviezen van de GGD en een actieve informatievoorziening aan toekomstige bewoners voorafgaand aan de koop of huur van een woning in deze zone. Dit is een taak van de ontwikkelaar / verhuurder en kan meegenomen worden in de anterieure overeenkomst.

Deze actieve informatievoorziening, ook wel een voorzorgsmaatregel, is mede bedoeld om te voorkomen dat kwetsbare groepen zich in de nieuwbouw zouden willen vestigen. Kwetsbare groepen zijn kinderen tot 18 jaar en ouderen vanaf 60 jaar. Deze (kwetsbare) groepen ondervinden gemiddeld 11% meer problemen /klachten van longontsteking dan niet-kwetsbare groepen, dit blijkt uit de diverse huisartsgegevens die gebruikt zijn in het onderzoek van de Gezondheidsraad. Hierbij is vooral de verblijfsduur van belang zodat in de concept beleidslijn ook wordt voorgesteld om alleen bij uitzondering voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen toe te staan in de zone van 500 meter tot 2 kilometer van de geitenhouderij.

De nieuwbouwwoningen die met dit ontwerpplan zijn voorzien, zijn gelegen op een afstand van 1,2 kilometer van de geitenhouderij. De aanvaardbaarheid van het initiatief ten opzichte van de geitenhouderij is beoordeeld in de plantoelichting (paragraaf 4.5.4.2 e.v.). Hierin wordt geconcludeerd dat, gelet op de ligging en omvang van het plangebied, het aantal blootgestelden en daarmee het risico op longontstekingen, zeker in verhouding met de ligging en de omvang van de reeds bestaande woonkern Heeze, minimaal toeneemt.

Omdat naast de aanwezigheid van de geitenhouderij ook andere aspecten van invloed kunnen zijn op de gezondheid, worden deze aspecten, die ook worden genoemd in de plantoelichting, hieronder samengevat.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen pluimvee- of varkenshouderijen gelegen (par. 4.5.2.2 plantoelichting). Het plangebied is dus niet gelegen binnen een endotoxinencontour. Ten aanzien van de luchtkwaliteit (stikstofdioxide en fijnstof) geldt dat hoewel de concentraties boven de advieswaarden van de WHO liggen, deze nog steeds ruim aan de gestelde Europese-normen voldoen (par. 4.5.7.2 plantoelichting).

Ook de hoogspanningsverbinding in de nabijheid van het plangebied leidt niet tot gevolgen voor de gezondheid van de toekomstige bewoners. Er zijn geen woningen binnen de magneetveldzone van de hoogspanningsleiding voorzien. Ook de geluidseffecten zijn waarschijnlijk niet hoorbaar omdat het plangebied op een veel grotere afstand van de hoogspanningsleiding ligt dan de richtlijnen die het RIVM hiervoor stelt (par. 4.5.3.2 plantoelichting).

Verder vormen gewasbeschermingsmiddelen geen belemmering voor het planvoornemen omdat in de huidige situatie, ten zuiden van het plangebied, al bestaande bebouwing met een woonfunctie aanwezig is, die dichterbij de gewaspercelen staat dan de beoogde nieuwe woningen (par 4.5.5.2 plantoelichting). Daarnaast draagt het plan bij aan een positieve gezondheid door de aanleg van groene ruimtes, wandel-en fietspaden en speel-en recreatievoorzieningen waardoor de openbare ruimte zal uitnodigen tot bewegen en ontmoeten. De woningen zullen worden gerealiseerd met duurzame en milieuvriendelijke bouwmaterialen waarbij o.a. gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare en energie-efficiënte oplossingen (par. 4.5.6.2 plantoelichting).

Ook eventuele geurhinder binnen het plangebied is niet aan de orde. De kwaliteit van de leefomgeving binnen het plangebied is, gelet op de achtergrondbelasting van minder dan 3 Ou, zeer goed (par. 4.4.2 plantoelichting).

Ten aanzien van geluid geldt dat, vanwege het verkeer op de Randweg, niet bij alle woningen wordt voldaan aan de standaardwaarden. Omdat wel wordt voldaan aan de grenswaarden is in de planregels opgenomen dat voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen, een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet zijn op basis waarvan een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd kan worden (par. 4.3.1 plantoelichting). Er bevindt zich binnen de richtafstanden van het plangebied geen bedrijvigheid die kan leiden tot geluidsoverlast par. 4.2.1 plantoelichting.

Tot slot blijkt uit het onderzoek naar de bodemkwaliteit niet dat er (negatieve) gevolgen kunnen optreden voor de gezondheid. De ondergrond is niet verontreinigd. Hoewel in het grondwater sprake is van diffuus verhoogde gehalten aan zware metalen, overschrijden deze de huidige signaleringsparameters (normen) niet. De bovengrond is licht verontreinigd met zink en/of cadmium maar ook dit leidt niet tot gezondheidsrisico's (par. 4.6.2.3. plantoelichting).

Gelet op bovenstaande samenvatting uit de plantoelichting kan worden geconcludeerd dat er, behalve de geitenhouderij, geen andere aspecten zijn in de planontwikkeling die een (negatieve) invloed kunnen hebben op de gezondheid.

Ten aanzien van de door het gemeentebestuur bij de vaststelling van het plan te maken belangenafweging wordt aanvullend opgemerkt dat het volgens de gezondheidsraad aannemelijk is dat er niet één specifieke ziekteverwekker verantwoordelijk is voor de relatie tussen wonen in de nabijheid van geitenhouderijen en longontstekingen, maar dat er sprake is van een samenspel van factoren ('multicausaliteit'). Hierbij leiden het stalsysteem en het stalmanagement van geitenhouderijen mogelijk tot (piek)blootstellingen in de omgeving aan onder meer fijnstof en algemeen voorkomende ziekteverwekkers (bacteriën). Dat zou bij omwonenden kunnen zorgen voor (gevoeligheid voor) het krijgen van een longontsteking.

De vaststelling dat er waarschijnlijk sprake is van een oorzakelijk verband, vormt volgens de gezondheidsraad echter wel voldoende aanleiding voor overheden om maatregelen te nemen om gezondheidsrisico's voor omwonenden van geitenhouderijen te beperken. Volgens haar kan het voorzorgsbeginsel daarbij van toepassing zijn. Het voorzorgsbeginsel geeft een grondslag voor het treffen van maatregelen wanneer er op basis van de beschikbare wetenschappelijke kennis gegronde redenen zijn om aan te nemen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben voor de gezondheid, maar er nog enige onzekerheid bestaat over de exacte oorzaak en de aard en ernst van het gezondheidsrisico¹.

¹ Zie ook de mededeling van de Europese Commissie over het voorzorgsbeginsel 2000, (52000DC0001).

In de plantoelichting (par. 4.5.4.2) wordt als voorbeeld voor de toepassing van het voorzorgsbeginsel de bouwstop van nieuwe woningen binnen 2 kilometer rond geitenhouderijen met meer dan 50 geiten genoemd (waarbij wordt verwezen naar de memo “Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen”, opgesteld door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid in opdracht van het BPO speerpunt Veehouderij (gepubliceerd op 17 oktober 2017). Ook het door Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestelde ‘geitenmoratorium’, wordt hier genoemd als voorbeeld. Het doel van het geitenmoratorium is te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan.

In december 2025 wordt deel II van het advies van de gezondheidsraad verwacht. In dit (deel) advies zal dieper worden ingegaan op de ernst en omvang van gezondheidsuitkomsten en specifieke factoren die daarop van invloed zijn. In dat deel zal ook een handreiking worden gegeven voor hoe de bevindingen uit beide deeladviezen naar regelgeving of beleidsmaatregelen vertaald kunnen worden.

Zolang dit (deel) advies nog niet beschikbaar is, kan het gemeentebestuur, als (aanvullende) voorzorgsmaatregel, alvast emissiebeperkende maatregelen (eventueel in combinatie met een monitoringsverplichting) opleggen aan de geitenhouderij. Mocht naar aanleiding van het komende (deel) advies blijken dat aanvullende maatregelen nodig zijn, dan kunnen deze, los van de vaststelling van dit omgevingsplan, alsnog worden genomen.

Op grond van de (vaste) jurisprudentie onder de oude wetgeving² werd al aangenomen dat maatwerkvoorschriften niet al vóór de vaststelling van een bestemmingsplan vastgesteld hoefden te worden, maar moest de raad er op voorhand in redelijkheid van kunnen uitgaan dat de maatwerkvoorschriften stand konden houden in een beroepsprocedure.

Conclusie zienswijze 4

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

² Zie o.a. [ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:428](#) en [ABRvS 3 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3269](#)

3 Conclusie

De zienswijzen die zijn ingediend leiden voor de zienswijzen 2 en 3 tot aanpassing van het plan.

Het plan is verder in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening c.q. de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ruimtelijke structuur voor het deelplan sluit aan bij de structuur van het nieuwbouwgebied De Bulders.

De doelgroepenverordening heeft betekenis voor de woningtypen die ook zijn opgenomen op de kaart in bijlage 2 van de planregels. Voor deze woningtypen bepaalt de doelgroepenverordening o.a. de instandhoudingstermijn voor deze woningen.

Gelet op de afstand van de nieuwe woningen tot aan de woning van reclamant aan de Buldersweg is het niet aannemelijk dat diens woongenot en/of privacy wordt aangetast. Ook het feit dat er achter op de percelen van de nieuwe woningen nog aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd, zorgt er niet voor dat het woongenot en/of de privacy wordt aangetast. Hierdoor is het ook niet nodig om met een voorwaardelijke verplichting of een beplantingsplan een groenstrook tussen de nieuwe en de bestaande woningen te garanderen.

De toename van het geluid vanwege het wegverkeer is niet zodanig dat aannemelijk is dat reclamanten hier overlast van zullen ondervinden. Ook is niet of nauwelijks van extra trillingen en/of uitstoot van fijnstof.

De aanleg van de toegangsweg naar de parkeerplaatsen achter de (bestaande) woningen maakt deel uit van het onherroepelijke bestemmingsplan De Bulders en betreft dan ook meer een uitvoeringskwestie. Alleen de aanleg van de parkeerplaatsen maakt onderdeel uit van dit deelplan maar daar wordt op zichzelf geen bezwaar tegen gemaakt.