

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“GELDROPSSEWEG 8 - 10 HEEZE”**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Geldropseweg 8 - 10 Heeze”

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 29 oktober 2022 tot en met 9 december 2022 ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen.

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

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

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

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

II OVERZICHT ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de zienswijze betrekking heeft, danwel naam instantie die een zienswijze heeft ingediend	
1	Waterschap de Dommel	5 december 2022
2	ProRail	30 november 2022
3	Geldropseweg 8	8 december 2022

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
1. Waterschap de Dommel a. In de regels is sprake van een voorwaardelijke verplichting in artikel 7.1 m.b.t. hydrologisch neutraal ontwikkelingen van verhard oppervlak, bij de omgevingsvergunning is nog extra aandacht nodig voor de waterbergingsvoorziening, de noodoverloop en het voorkomen van wateroverlast bij derden. b. Bijlage 1 van de regels kan mogelijk verwarrend zijn. Het is te slopen bebouwing maar als je deze PDF opent staat dit aangeduid als “bestaande bebouwing” en wordt niet genoemd dat dit wordt gesloopt.	Bij de omgevingsvergunning zal deze voorwaardelijke verplichting worden getoetst aan het geldende beleid, De regels zijn hierop nader toegespitst In artikel 4.3 staan de eisen m.b.t. tot de voorwaardelijke sloop van de bestaande bebouwing zoals weergegeven in bijlage 1 opgenomen. Daar terug dient te worden gesloopt tot 80 m², is niet vastgesteld dat alle bestaande bebouwing ook gesloopt wordt. Titel van Bijlage 1 wordt inderdaad gewijzigd naar ‘Bestaande bebouwing’. Inhoudelijk wijzigt het bestemmingsplan hierop niet.	<i>Artikel 7.1 is nader toegespitst op het gemeentelijk beleid.</i>
2. ProRail a. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten raadt ProRail u aan om het aspect trillinghinder ad te wegen, zoals door Kenniscentrum InfoMill wordt aanbevolen. b. ProRail verzoekt uw gemeente om overeenkomstig artikel 76 Wgh alsnog een akoestisch onderzoek uit te voeren en een	Op verzoek is een trillingsonderzoek uitgevoerd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting gevoegd. Op verzoek is een geluidsonderzoek uitgevoerd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting gevoegd. Een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels van het	<i>Het onderzoek van Peutz d.d. 27 juni 2023 met onderwerp “Te verwachten trillingsniveaus als gevolg van railverkeer” als bijlage aan de toelichting toevoegen.</i> <i>Het onderzoek van de ODZOB d.d. 04-04-2023 met onderwerp “advies behandeling zienswijze” als</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
hogere waarden voor de geluidsbelasting vast te stellen indien uit het onderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is. 3. Geldropseweg 8 a. In de verbeelding is te zien dat de twee bouwvlakken tegen elkaar zijn gelegen. De bouwvlakken zijn 11 meter breed en 20 meter lang. Binnen deze vlakken moeten de vrijstaande woningen gerealiseerd worden (en wel tot een maximale inhoud van 900 m³). Bezwaarmakers zijn van mening dat dit onmogelijk is. b. Naast het bouwvlak is aan weerszijden een strook van circa 5 meter aan weerszijden opengelaten. Bezwaarmakers zien niet in waarom. De afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de bouwvlakken voor de nieuw te bouwen woningen zou dan ook maximaal 3 meter moeten bedragen. c. Op grond van artikel 4.2.4 van de planregels geldt dat ondergronds bouwen is toegestaan tot een diepte van 3,5 meter. Met deze bepaling kunnen bezwaarmakers zich niet verenigen. Om ondergronds te kunnen bouwen is minimaal een diepte van 4 meter vereist. Bezwaarmakers verzoekt dan ook deze planregel zodanig aan te passen	bestemmingsplan waarbij bij de bouwaanvraag dient te blijken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze mening wordt niet onderkend door het college, echter door de aanpassing naar aanleiding van de reactie onder b, wordt het bouwvlak verbreed. Aan deze wens wordt gehoor gegeven Aan deze wens wordt gehoor gegeven	<i>aan de toelichting toevoegen. Voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 4.3.2</i> <i>Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.</i> <i>Verbreden van de bouwvlakken op de verbeelding.</i> <i>Aanpassen van de planregels m.b.t. ondergronds bouwen. Artikel 4.2.4 onder b en artikel 8.2 onder b</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
d. Bezwaarmakers zijn van mening dat de vrijwaringszones 'vrijwaringszone -weg 0-25 meter' en 'vrijwaringszone -weg 25-50 meter' overbodig zijn en uit het plan gehaald moeten worden.	De gemeente is de wegbeheerder en met dit nieuwe bestemmingplan wordt invulling gegeven aan het doel dat vooraf overleg wordt gepleegd, zodat er geen bebouwing wordt opgericht nabij de weg.	<i>Vrijwaringszones verwijderen van de verbeelding en uit de planregels. Artikel 10.3 is verwijderd</i>
e. Bezwaarmakers zijn het niet eens met de voorwaardelijke sloop van de bijgebouwen, daarnaast wordt de termijnen waarop gesloopt moet worden niet geaccepteerd.	De sloopverplichting blijft gehandhaafd. Onder 4.3.1. sub a wordt “het hoofgebouw” vervangen door “een hoofdgebouw” omdat 2 hoofdgebouwen worden opgericht. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend dienen de bestaande woningen gesloopt te zijn, anders wordt het aantal toegestane woningen overschreden. Hiernaast wordt onder 4.3.1. sub b “het hoofdgebouw” vervangen door “de hoofdgebouwen”. Hiermee is zeker gesteld dat alle uiteindelijk overtollige bebouwing is gesloopt zodra beide woningen zijn gerealiseerd.	<i>Aanpassen van de planregels m.b.t. de voorwaardelijke verplichting sloop. Artikel 4.3.1</i>
f. Bezwaarmakers stellen dat onvoldoende onderzoeken ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan, dit heeft betrekking op: een QuickScan voor flora en fauna onderzoek, een verkennend bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek, een archeologisch onderzoek, een onderzoek naar de externe veiligheid, onderzoeken van de mogelijkheden m.b.t. hydrologisch neutraal bouwen, een omgevingsdialoog en een stikstof onderzoek. Bezwaarmakers zijn van mening dat deze onderzoeken alsnog moeten worden uitgevoerd.	Genoemde onderdelen zijn inmiddels nader onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan, waarvan enkele onderdelen met gebruikmaking van nadere onderzoeken. Voldoende inzichtelijk is gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omgevingsdialoog is summier gevoerd. Indien van de zienswijze is zelf eigenaar van het plangebied en het staat hen vrij zelf alsnog uitgebreider de dialoog met de omgeving aan te gaan.	<i>Toelichting is uitgebreid op onderdelen. Inhoudelijk geen wijzigingen</i>

