

**NOTA VAN INSPRAAK EN
VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“KAPELSTRAAT 35-37 E.O. HEEZE”**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van inspraak voorontwerpbestemmingsplan “Kapelstraat 35-37 e.o. Heeze”.

Tervisielegging

Het voorontwerp heeft met ingang van 6 maart 2020 tot en met 16 april 2020 ter visie gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Tevens zijn de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel verzocht een vooroverlegreactie uit te brengen.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle inspraak- en vooroverlegreacties. Om de reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere inspraak- en vooroverlegreactie een nummer gekregen.

In deel III komt de inhoud van de inspraak- en vooroverlegreacties aan de orde. Per reactie wordt opgenomen:

- In de linker kolom een samenvatting van de inhoud van de inspraakreactie, gesorteerd per hoofdonderwerp/hoofdthema. Om deelonderwerpen te kunnen onderscheiden heeft elke deelreactie een letter gekregen.
- In de tweede kolom zijn de nummers van de zienswijze opgenomen die volledig of een gedeelte van de samenvatting onderschrijven. Hierdoor zijn de nummers van inspraakreacties in voorkomende gevallen bij meerdere hoofdonderwerpen of deelonderwerpen genoemd.
- In de derde kolom per deelonderwerp 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 reacties worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

II OVERZICHT INSPRAAKREACTIES/VOOROVERLEGREACTIES

De volgende insprekers hebben een inspraakreactie ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de reactie betrekking heeft, danwel naam instantie die reactie heeft ingediend	
1	Provincie Noord-Brabant	
2	Waterschap De Dommel	
3	IVN, afdeling Heeze-Leende	
4	Stichting Kasteel Heeze	
5	Indiëganger 4 Heeze	
6	Kapelstraat 43 Heeze	
7	Kapelstraat 45 Heeze	
8	Kapelstraat 78-80 Heeze	
9	Prins Bernardlaan 22 Heeze	

III INSPRAAKREACTIES/VOOROVERLEG EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
1. Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen	1	Voor kennisgeving aangenomen.	-
2. Watertoets			
a. Door de voorziene waterretentievoorziening wordt er water vastgehouden waardoor er geen noemenswaardig negatief effect is waar te nemen op de rand van het Natuur Netwerk Brabant en de natte natuurparel. De toekomstige compensatievoorziening zal in de bouwplannen verder worden uitgewerkt.	2	Voor kennisgeving aangenomen	-
b. In de regels artikel 8.1 is een voorwaardelijke verplichting waterberging correct opgenomen met uitzondering van de laatste paar woorden. Ik vraag u om in artikel 8.1 van de regels ...volgens de Keur van Waterschap de Dommel, weg te laten omdat het is op basis van gemeentelijk beleid.	2	Wordt aangepast in het ontwerpbestemmingsplan	<i>Planregels aanpassen, in de zin dat in artikel 8.1 het zingedeelte "volgens de Keur van Waterschap De Dommel" wordt vervangen door "volgens het gemeentelijk beleid".</i>

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
c. De watertoets is onvoldoende. Wateroverlast is wel degelijk te verwachten, mede gelet op de noodzakelijke ophoging van het terrein en de mogelijkheid van een parkeerkelder.	3, 4, 7	In het kader van het bestemmingsplan en het voorlopige bouwplan is overleg gevoerd met het waterschap en de gemeente. Het waterschap heeft haar goedkeuring gegeven op de door een onafhankelijk adviesbureau opgestelde waterparagraaf, waarop de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is gebaseerd. De waterparagraaf geeft in voldoende mate weer op welke wijze er invulling wordt gegeven aan duurzaam waterbeheer. De stelling dat de waterparagraaf onvoldoende is, wordt verworpen. Wateroverlast is nooit prettig en moet uiteraard worden voorkomen. Derhalve is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting bepaalt dat het gebruiken van gronden en gebouwen binnen de bestemming Centrum alleen is toegestaan indien voldoende waterberging vooraf wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden in overeenstemming met de uitgangspunten voor hydrologisch neutraal ontwikkelen volgens het gemeentelijk beleidskader. Daarmee is het zorgvuldig verwerken van hemelwater afdoende geborgd. Het ondergronds bouwen van een parkeerkelder is op grond van de regels van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Om te borgen dat ondergrondse bouwactiviteiten niet leiden tot problemen met de waterhuishouding, wordt een bepaling toegevoegd aan de regels voor ondergronds bouwen. Hemelwater zal ten gevolge van eventuele ophogingen niet mogen afwateren of hinder veroorzaken op aangrenzende percelen op grond van het Burgerlijk Wetboek 5 (Burenrecht).	<i>Planregels aanpassen. In art. 3.2.4 toevoegen sub c: ondergrondse bouwwerken mogen geen blijvende verstoring van de waterhuishouding ten gevolge hebben. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij het waterschap.</i>

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		Een aanvullende, specifieke regeling hiervoor in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.	
3. Ecologisch onderzoek			
a. Het onderzoek is ontoereikend. Het gebied is wel degelijk geschikt voor het voorkomen van beschermde soorten, zoals vleermuizen (waaronder de oude woning Kapelstraat 37).	3, 4, 7	De stelling dat de uitgevoerde quickscan ecologische waarden ontoereikend is wordt niet overgenomen. Wel wordt erkend dat het plangebied grenst aan een gebied behorende tot het Natuurnetwerk Noord-Brabant. Het plangebied is echter niet binnen het betreffende natuurnetwerk gelegen, maar bevindt zich aangrenzend binnen de bestaande bebouwde kom van Heeze. Het plangebied is bijna volledig verhard, en kent een grote gebruiksintensiteit in de bestaande situatie. Middels een ecologische quickscan kan de aanwezigheid van vele soorten en de aard en omvang van effecten op voorhand al met een zekere mate van waarschijnlijkheid worden bepaald. Derhalve kan goed worden volstaan met de uitgevoerde quickscan en is een volledig natuuronderzoek naar alle soortgroepen niet noodzakelijk, zinvol of billijk. In de zienswijzen wordt gesteld dat het gebied geschikt is op het voorkomen van bepaalde amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren en andere ongewervelden ter plekke van de bebouwing en de directe omgeving ervan. Hoewel de mogelijkheid op het voorkomen van deze soorten op en rond het terrein inderdaad bestaat, zijn dit geen zwaar beschermde soorten en kan met de richtlijnen van de algemene Zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming prima worden volstaan. In de reactie wordt gesteld dat de conclusie dat broedvogels geheel niet te verwachten zijn op de locatie niet klopt, gelet op	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		aanwezigheid van de hagen, bomen en begroeiing in de tuin aan de oostzijde van het perceel. Deze stelling wordt niet gedeeld. De locatie is in de huidige situatie nagenoeg geheel onbegroeid. De broedvogels die er zitten zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd (op het moment dat er een nest aanwezig is met eieren). Jaarrond beschermde nesten van broedvogels (zoals huismus en gierzwaluw) zijn niet aanwezig en/of te verwachten. Dit mag en kan op basis van een quickscan worden beschouwd en geconcludeerd. Werken buiten het broedseizoen (zoals ook opgenomen in de rapportage) is dan afdoende. In de reactie wordt gesteld dat de oude woning aan Kapelstraat 37 wel degelijk invlieg-, broed, en verblijfsmogelijkheid e.d. heeft voor vogels als zwaluw en huismus. Gesteld wordt dat ook de conclusies aangaande vleermuizen niet kloppen, omdat de oude woning aan Kapelstraat 37 wel degelijk geschikte openingen heeft en er daarom rust- en verblijfplaatsen e.d. voor vleermuizen zijn te verwachten. Deze stelling wordt niet gedeeld. De bebouwing is ongeschikt en ook zijn geen sporen (uitwerpselen) aangetroffen. Ook het nabijgelegen garage-deel is ongeschikt, omdat er geen stabiel klimaat ontstaat achter de beplating. Dit wordt of veel te warm, of te koud en de schommelingen daartussen zijn geheel ongunstig voor vleermuizen. Onder de pannen is vogelschroot aangetroffen, wat voorkomt dat er huismussen onder kruipen. Gierzwaluwen zijn ook uit te sluiten, omdat de plekken niet geschikt en diep genoeg zijn om te nesten. Sporen van gebruik (uitwerpselen) zijn eveneens nergens aangetroffen. In de reactie wordt gesteld dat de locatie als foerageergebied en als vliegroute geschikt is. Onderzoek met een Batdetector	

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		(conform vleermuisprotocol) is minimaal noodzakelijk om de effecten op vleermuizen in beeld te brengen. Deze conclusie wordt niet gedeeld. Op basis van hetgeen er in de directe nabijheid van het plangebied aan groenstructuren aanwezig is (o.a. het landgoed) kan worden uitgesloten dat het verwijderen van de kleine hoeveelheid aanwezig opgaand groen binnen het plangebied effecten heeft op een hele populatie of op het essentiële foerageergebied als geheel gezien. In de reactie wordt gesteld dat significante effecten te verwachten zijn en dat een voortoets, gevolgd door een passende beoordeling noodzakelijk zou zijn. Deze visie wordt niet gedeeld. Een voortoets op grond van de wet natuurbescherming kan worden uitgevoerd indien effecten op een Natura 2000-gebied worden verwacht. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op circa 1,3 kilometer afstand van het plangebied gelegen. De initiatiefnemer doet de voortoets in overleg met het bevoegd gezag. De voortoets geeft een aanwijzing over de mogelijke negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden. Op grond van de ecologische quickscan en de resultaten uit de AERIUS-berekening stikstofdepositie kunnen significant negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten, kijkend naar de afstand, aard en omvang van het plan in relatie tot de bekende toetsingsresultaten. De reactie stelt dat vanuit het Natuurnetwerk Brabant een 'nee tenzij-toets' dient te worden uitgevoerd gelet op de effecten (o.a. door verstoring) op het beschermde natuurgebied. Dit is niet correct. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant stelt in artikel 3.17 juncto 3.19 dat de 'nee tenzij-toets' van toepassing is op bestemmingsplannen die een ontwikkeling mogelijk maken binnen het Natuurnetwerk Noord-Brabant.	

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling buiten de begrenzing van het natuurnetwerk. Wel bepaalt de omgevingsverordening in art. 3.16 lid 1 dat er een externe werking uitgaat van het natuurnetwerk: bestemmingsplannen die een negatief effect hebben op het natuurnetwerk moeten deze negatieve effecten beperken en compenseren indien beperken niet afdoende is. Uit de quickscan blijkt dat dergelijke negatieve effecten uit te sluiten zijn.	
b. Onduidelijk is wanneer de quickscan is uitgevoerd.	3	De Quickscan ecologische waarden is uitgevoerd in februari 2019, als staat benoemd in de Quickscan met kenmerk 19-460 d.d. 31 oktober 2019.	-
c. Gevraagd wordt om toepassing nachtdieren vriendelijke verlichting	3, 4	De suggestie nachtdiervriendelijke verlichting toe te passen binnen het plangebied is op grond van de aanwezige ecologische waarden niet noodzakelijk om het bestemmingsplan haalbaar en uitvoerbaar te maken. De suggestie levert geen noodzaak tot aanpassing van het bestemmingsplan op. Wel heeft de initiatiefnemer aangegeven open te staan voor suggesties om het plan aan te passen of te verbeteren teneinde de draagkracht te vergroten. In dat licht wordt de suggestie ter kennisgeving aangenomen en ter verdere afhandeling neergelegd bij de initiatiefnemer.	-
4. Bodemonderzoek			

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
a. Het uitgevoerde onderzoek is ontoereikend.	7	De twee rapporten die als bijlage aan de toelichting zijn toegevoegd lijken in de reactie door elkaar te worden gehaald. Het betreft: - 1802270 / Dhr. Spapens / verkennend bodemonderzoek Kapelstraat 43 te Heeze, d.d. 31 oktober 2018; - 1802506 / Boontje Vastgoed B.V. / verkennend en actualiserend bodemonderzoek Kapelstraat te Heeze, d.d. 8 november 2019. In de reactie wordt gesteld dat resultaten uit het archeologisch onderzoek niet in afdoende mate zijn betrokken. In beiden onderzoeken wordt door Lankelma niet over een archeologisch onderzoek gesproken. Deze is bij Lankelma niet voorhanden en kan dus ook niet opgenomen zijn in de rapportages. Aangezien er voor het archeologisch onderzoek met een ander doel en een andere systematiek in de bodem wordt gezocht, is een verschillende beschrijving van de bodem(opbouw) te verklaren. Dat betekent niet dat de ene goed is en de andere fout. In rapport 1802506 wordt een stortplaats genoemd. De stort blijkt uit informatie van de gemeente. De stortplaats komt niet voor op de kaart van de Provincie Noord-Brabant https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Stortplaatsen. Er is geen onderzoek bij de smeerputten uitgevoerd, waarschijnlijk omdat deze inpandig lagen en er inpandig geen onderzoek heeft plaatsgevonden. Rapport 1802270 had niet als onverdacht ingezet mogen worden. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is de strategie onverdacht echter wel juist.	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		In de reactie wordt gesteld: 'Ten onrechte is geen onderzoek naar asbest in grond (conform NEN5707) verricht, dit is bij het aantreffen van bodemvreemde materialen zoals puin verplicht. Er dient opnieuw bodemonderzoek plaats te vinden.' Zintuiglijk is baksteen aangetoond, bij 1 boring zinkassen. Baksteen en zinkassen zijn niet asbestverdacht. In 1802506 is een mengmonster met puin onderzocht op asbest. Uit de resultaten blijkt dat een gehalte met asbest is aangetoond welke onder de helft van de interventiewaarde ligt. 1802270: Geadviseerd wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de aard en omvang van de sterk verhoogde parameters lood, zink, PAK en minerale olie ter plaatse van boring B6. 1802506: In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Deze procedures worden, zoals beschreven in de toelichting, uitgevoerd voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning.	
b. Nu ligt er een uitgelezen kans om het volledige terrein te saneren	3	Zie ook reactie 4a. Het gehele terrein is al voor een belangrijk deel gesaneerd. Enkel ter plaatse van bodemverontreiniging, waarop een toekomstig milieugevoelige functie is geprojecteerd, zal indien nodig nader worden gesaneerd.	-
5. Stikstofonderzoek			

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
a. Er ontbreekt een onderbouwing m.b.t. de stikstofwetgeving.	4	Paragraaf 4.8.4 van de toelichting op het bestemmingsplan bevat de onderbouwing van het aspect Stikstofdepositie. In het kader van het bestemmingsplan kan worden volstaan met deze onderbouwing en de uitgevoerde berekeningen. Paragraaf 4.3 van de toelichting bevat een algemenere onderbouwing van het aspect Luchtkwaliteit.	-
b. Het stikstofonderzoek is ondeugdelijk. Zo wordt er onterecht gebruik gemaakt van intern salderen.	7	De stelling met betrekking tot het onderzoek stikstofdepositie wordt niet onderschreven. Afgelopen 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in een tweetal pilotzaken, met als gevolg dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming vooraf voor activiteiten mag worden gebruikt. Hoewel het in de aangehaalde rechtszaak inderdaad ging over veehouderijen, geldt de buitenwerkingstelling van het PAS voor alle activiteiten. Sinds oktober 2019 is het weer mogelijk om natuurvergunningen aan te vragen. Als er geen sprake is van stikstofuitstoot, heeft een initiatiefnemer geen vergunning nodig in het kader van de Wet Natuurbescherming. De AERIUS-calculator maakt dit inzichtelijk. De aanvraag kan daarnaast worden aangepast met bijvoorbeeld intern of extern salderen, eventueel gevolgd door de zogenaamde ADC-toets, indien er in de nieuwe situatie wel sprake blijkt te zijn van een verhoogde stikstofuitstoot op een stikstofgevoelige habitat in een Natura 2000-gebied.	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		Uit de berekening van de nieuwe situatie, gebruiksfase, blijkt dat het project alleen een overschrijding van 0,01 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven tot gevolg heeft. Vervolgens is aan de hand van de Beleidsregel natuurbescherming Noord-Brabant (die niet enkel geldt voor agrarische bedrijfsactiviteiten, maar voor activiteiten in het algemeen) gekeken of intern salderen een oplossing biedt voor het project op deze locatie. In eigen woorden komt intern salderen op het volgende neer. Bij intern salderen mag de toename van stikstofdepositie door een bepaald (bouw)project worden verminderd met de afname die tegelijkertijd op dezelfde locatie wordt gerealiseerd, zodat per saldo geen toename van stikstofdepositie optreedt. In de beleidsregel is het volgende opgenomen. Een activiteit mag alleen worden ingezet ten behoeve van intern salderen voor zover er een toestemming was voor de N-emissie veroorzakende activiteit in de referentiesituatie en die sindsdien onafgebroken aanwezig is geweest of nog kan zijn tot het moment van intrekking of wijziging van de toestemming, zodat hervatting van de activiteit mogelijk was zonder dat daarvoor een natuurvergunning of omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, is vereist. Een toestemming is in dit geval niet enkel een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming, maar kan ook bestaan uit een onherroepelijk bestemmingsplan waarin de betreffende activiteit is toegestaan en sinds een vastgelegde referentiedatum aanwezig is geweest.	

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		Op 9 oktober 2019 is een uitspraak gedaan door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:3417) over de referentiesituatie bij een planologische wijziging: “Uit artikel 2.8 van de Wnb, in samenhang gelezen met artikel 2.7 van de Wnb, volgt dat een passende beoordeling moet worden gemaakt als een plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Een plan kan significante gevolgen voor Natura 2000- gebieden hebben als een plan leidt tot een toename van de stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Dat is aan de orde als een plan in ruimtelijke ontwikkelingen voorziet die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie, waaronder de feitelijk, planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van een plan wordt verstaan.” In deze uitspraak wordt gesteld dat voor de referentiesituatie moet worden uitgegaan van het feitelijke bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan zijn binnen het plangebied twee woningen, een garagebedrijf en een verkooppunt van motorbrandstoffen gelegen. Daarvan is uitgegaan bij het berekenen van de referentiesituatie. Vervolgens is de referentiesituatie afgezet tegen de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie wordt het pand volledig elektrisch verwarmd. Een aansluiting op het gasnetwerk is namelijk niet meer mogelijk. Dit betreft geen rooskleurige voorstelling van zaken, maar een feitelijke. Uit de rekenresultaten volgt dat de vergelijking tussen situatie 1 en situatie 2 geen verschillen oplevert boven 0,00 mol/ha/jaar. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een	

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		significant storend effect op de omliggende Natura 2000-gebieden. Los van de vraag hoe ver het 'intern salderen'-begrip reikt, is ook relevant of bij intern salderen wel of geen Wnb-vergunning is vereist. In uitspraken 2008 tot 2016, gebaseerd op de 'oude' Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998), geeft de Afdeling aan dat een vergunning niet vereist is indien in een voortoets wordt vastgesteld dat de geplande verrichting geen significante gevolgen voor de flora en fauna in Natura 2000-gebieden inhoudt. Daarbij kan de aanvrager gebruik maken van het instrument 'intern salderen'. Het uitgangspunt is dat wanneer per saldo de stikstofdepositie niet toeneemt door het nemen van maatregelen op de projectlocatie, er geen sprake is van significante gevolgen. De aanvrager kan dan volstaan met een voortoets, en een aanvraag voor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming achterwege laten. Door het ontbreken van mogelijke significante gevolgen is een vergunningplicht immers niet aan de orde. De provincie Noord-Brabant is gekend in deze handelwijze. Zij heeft het voorontwerp bestemmingsplan inclusief stikstofonderzoek en –onderbouwing ontvangen. Hierop zijn geen reacties ingediend.	
6. Het noodzakelijk archeologisch proefsleuvenonderzoek ontbreekt.	7	Het archeologisch proefsleuvenonderzoek is inderdaad nog niet uitgevoerd, zoals ook staat benoemd in de toelichting op het bestemmingsplan. Het terrein is momenteel bebouwd en het archeologisch proefsleuvenonderzoek kan pas worden uitgevoerd op het moment dat op het terrein ruimte is voor het maken van de benodigde proefsleuven.	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		Het terrein is dus niet vrijgegeven in het kader van de bestemmingsplanprocedure. In plaats daarvan is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie wederom opgenomen (overgenomen uit het vigerende plan) in het bestemmingsplan. Op grond van de regels van deze dubbelbestemming moet het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden vanaf een bepaalde omvang. Het onderzoek zal dus nog worden uitgevoerd voorafgaand aan de bouwfase.	
7. De ontwikkeling is niet inpasbaar gelet op geluidsoverlast (wegverkeer, supermarkt).	7	De reactie stelt dat uit de beoordeling van het onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat de ontwikkeling niet inpasbaar is. Ook wordt gesteld dat er geen mogelijkheid is tot het vaststellen van hogere waarden en worden maatregelen aan de gevels niet als haalbaar geacht. Dit betreft dan nog alleen het wegverkeerslawaaï. Het lawaaï vanwege het bedrijven van de supermarkt zelf en de aantasting van het woongenot als gevolg daarvan is niet beschouwd. De bovenstaande stelling is niet juist. Zoals in paragraaf 4.2 van de toelichting is beschreven, wordt bij de appartementen gelegen aan de Kapelstraat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh met 10 dB overschreden. Gezien de ligging aan een 30 km/u-weg is het vaststellen van hogere waarden niet mogelijk, maar is er ook geen sprake van strijdigheid met de Wgh. De Wgh kent namelijk geen zone toe aan de 30 km/u-wegen, en dus ook geen voorkeursgrenswaarden en maximaal te ontheffen waarden.	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		De systematiek van de Wgh is echter van overeenkomstige toepassing verklaard. Niet om aan te tonen dat wordt voldaan aan de Wgh, maar om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de mogelijk te realiseren appartementen. Nu de gevelbelasting 58 dB blijkt te zijn bij de appartementen aan de Kapelstraat, is bekend welke karakteristieke geluidwering de betreffende gevel moet hebben om binnen maximaal geluidniveau van 33 dB(A) te bewerkstelligen. Met een dergelijk binnenniveau is namelijk sprake van een goed woon- en leefklimaat in verblijfsruimten binnen een woning. Bronmaatregelen zijn niet doelmatig; het toepassen van een gevel met een geluidwering van ten minste 25 dB(A) wel. Derhalve is in de bouwregels opgenomen dat de naar de Kapelstraat gekeerde gevel van woningen moet voldoen aan de betreffende waarden. Voor de onderbouwing ten aanzien van onder meer geluid vanuit de supermarkt en naastgelegen parkeerplaats wordt verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 4.4 Bedrijven en Milieuzonering.	
8. Verkeersaspecten			
a. Het plan voorziet in te weinig parkeerplaatsen.	5, 7	Deze stelling is niet juist. In de algemene regels van het bestemmingsplan is bepaald dat een omgevingsvergunning voor bouwen pas kan worden verleend, indien is aangetoond dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid. Het precieze bouwplan is in deze fase nog niet volledig bekend; het bestemmingsplan biedt de flexibiliteit door een maximale maat aan te houden voor het aantal woningen en de supermarkt. Niet alle functies	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		zullen volledig worden gerealiseerd. Onder andere het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein kan worden gerealiseerd is leidend voor het uitwerken van het bouwplan en het te realiseren programma. Het aspect parkeren is daardoor leidend bij de ontwerpopgave, en niet volgend. Indien er niet voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein, kan de omgevingsvergunning voor bouwen niet worden verleend, en daarop zal het bouwplan dus moeten worden aangepast. Die systematiek is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.	
b. Laden en lossen aan de voorzijde is onwenselijk gelet op veiligheid, geluidsoverlast, stankoverlast van draaiende motoren en aanblik.	8	Laden en lossen is op binnenstedelijke locaties een belangrijk punt bij de ontwerpopgave. In het voorliggende geval is gekozen het laden en lossen aan de straatzijde te faciliteren, op een parallelle laad- en loshaven aan de Kapelstraat. Dit is gedaan juist uit het oogpunt van de verkeersveiligheid. Door vrachtwagens gelijk aan de straatzijde te faciliteren, hoeft de vrachtwagen geen draait te maken op de Kapelstraat. Komend vanuit het zuiden zou de vrachtwagen uit moeten wijken naar de rijbaan van tegemoetkomend verkeer om de draai richting het parkeerterrein te kunnen maken. Dit is niet veilig. Vervolgens zou de vrachtwagen via het parkeerterrein, waar zich een mix van voetgangers, fietsers en autoverkeer bevindt en weg moeten manoeuvreren naar de laad- en loshaven aan de achterzijde. Dat is geen wenselijke situatie. De laad- en loshaven aan de voorzijde maakt dat de vrachtwagens, komende vanuit het zuiden, eenvoudig in parallelle richting het eigen terrein op kunnen rijden. Op deze manier legt de vrachtwagen het minst benodigde aantal meters af om de plek van bestemming te bereiken en is er	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		nauwelijks sprake van kruisende verkeersstromen. De eindsituatie is dermate overzichtelijk voor de chauffeur dat hiermee de naar omstandigheden meest verkeersveilige oplossing kan worden geboden. Tijdens het laden en lossen wordt chauffeurs opdracht gegeven de motor niet te laten draaien, waarmee stank en geluid tot een minimum worden beperkt. Het esthetische aspect wordt meegenomen in de ontwerpogave en zal met de welstandscommissie van de gemeente nader worden uitgewerkt, waarbij een visueel aantrekkelijke gevel aan de representatieve zijde van de Kapelstraat een belangrijk aspect vormt. De opmerkingen uit de reactie worden ter harte genomen.	
9. Aantasting lintstructuur / dorps karakter			
a. De bouwmassa aan de Kapelstraat is te hoog gelet op lintstructuur en het dorpse karakter (verdozing). Daarnaast is de toegestane hoogte in strijd met de structuurvisie.	4, 7, 9	De lintbebouwing aan de Kapelstraat wordt gekarakteriseerd door een grote diversiteit in rooilijnen, bouwhoogtes, massa's en programma. Een korrelgrootte van circa 2.000 m² is op dit moment niet aanwezig in het centrum van Heeze. Om deze korrelgrootte zo goed mogelijk in te passen is een groot deel van het supermarkt-programma haaks op het lint geplaatst. Daarnaast grijpt de massa om de bestaande bebouwing heen, waardoor de supermarkt compacter zal ogen. Door deze ingrepen hoeft de gevarieerde lintbebouwing geen schaalvergroting op te nemen. Hierdoor en door de verschillende bouwhoogten van het pand (aflopend van de	<i>Aanpassen planregels.</i> <i>Artikel 3.2.1 sub c aangevuld dat het hoofdgebouw ten hoogste drie bouwlagen heeft.</i> <i>Planverbeelding aanpassen.</i>

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		Kapelstraat naar het achterliggende groengebied) wordt verdozing juist tegengegaan. Het plan gaat uit van maximaal 3 bouwlagen aan de Kapelstraat. Eén laag winkel en 2 lagen appartementen en/of commerciële ruimte. De hoogte daarbij is: 4,5 m winkel + 2 x 3 m appartementen + dakrand 0,5 meter = 11 meter. Om een schuine kap (dorps bouwen) te kunnen maken is extra hoogte nodig, vandaar dat een maximale bouwhoogte van 13,5 meter aan de Kapelstraat (aflopend naar 5 meter aan de oost- en zuidzijde) in het voorontwerp is opgenomen. In het centrum van Heeze staan verschillende gebouwen met vergelijkbare hoogten. Dat hoort ook bij een centrumgebied. Een goede schuine kap is echter ook te realiseren binnen een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. De maximale toegestane hoogte wordt dan ook verlaagd van 13,5 meter naar 12,5 meter. Van strijd met de structuurvisie is geen sprake. In de structuurvisie staat omschreven dat bij de maat en schaal van de Brabantse dorpen cultuurhistorisch/traditioneel een hoogte van een of twee lagen met schuine kappen past. Er staat echter ook dat in het centrum van Heeze een hogere hoogte denkbaar is. In de praktijk is dit ook al het geval, zoals hierboven al aangegeven. De gemeente is bezig met de centrumontwikkeling van Heeze. Hiervoor is een uitgebreid participatietraject gestart dat onder andere heeft geleid tot verschillende kansenkaarten voor het centrum met bijbehorende principeprofielen. Een gebouw met drie bouwlagen past binnen het principeprofiel behorende bij het winkellint Kapelstraat. Het nu voorliggende plan past dus ook binnen de recent door de gemeenteraad vastgestelde kansenkaart centrum.	<i>De maatvoeringaanduiding "minimum bouwhoogte 7,5 m, maximum bouwhoogte 13,5 m" wordt veranderd in "minimum bouwhoogte 7,5 m, maximum bouwhoogte 12,5 m".</i>

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
b. De open parkeerplaats past niet in de kleinschaligheid van het lint.	3, 4, 9	In de huidige situatie is er ook sprake van een “gat” in het lint. Door onderhavig plan wordt dit “gat” ingevuld met functies die beter bij het centrumgebied passen. Hierdoor wordt het een levendiger gebied. De planregels maken het verder mogelijk dat buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht. Hierdoor kunnen architectonische accenten aan de parkeerplaats worden toevoegd mocht dat vanuit ontwerpoogpunt gewenst zijn.	-
c. Onvoldoende is afgewogen waarom de afbraak van het pand De Mus (Kapelstraat 37) noodzakelijk zou zijn.	4	In de verkenning van de locatie, zoals beschreven in de toelichting (o.a. blz. 10-11-12) zijn ook de bestaande opstallen onderzocht en de invloed van de bestaande opstallen op de stedenbouwkundige uitgangspunten. Het pand aan de Kapelstraat 37 in Heeze, met de bijnaam De Mus, bezit enkele karakteristieke kenmerken. Vanwege onder andere stedenbouwkundige aspecten (zoals beeldkwaliteit, entree aan de Kapelstraat, overzichtelijkheid), logistieke aspecten (zoals scheiden verkeersstromen), bouwkundige aspecten (het bestaande pand Kapelstraat is in bouwkundig slechte staat) is het niet mogelijk het pand op te nemen in de nieuwbouwplannen van de supermarkt. Daarnaast heeft het pand geen monumentale of beeldbepalende status en geniet geen bescherming op grond van publiekrechtelijke bevoegdheden, kijkend naar zijn architectonische kenmerken, situering, betekenis voor de wetenschap of lokaal cultuurhistorische waarde.	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
10. Locatie supermarkt en noodzaak van de ontwikkeling			
a. Er is onvoldoende onderzocht dan wel toegelicht waarom voor deze locatie gekozen is en waarom de ontwikkeling überhaupt noodzakelijk is.	4,7	Heeze heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld door uitbreiding en verdichting van de wegen tussen de oude gehuchten. Aan deze wegen (ook wel "linten") is een gevarieerde kleinschalige bebouwingsstructuur ontstaan, die typerend is voor lintbebouwing. Van oudsher is er in een lintdorp niet echt sprake van een centrum. Een grote diversiteit aan programma's ligt veelal versnipperd aan het lint. Door maatschappelijke ontwikkelingen is de wens naar/ noodzaak van een echt centrum gegroeid. Een compact centrum heeft als voordeel dat functies als winkels, horeca, toerisme en overige maatschappelijke ondernemingen elkaar kunnen versterken, waarmee het centrum een grotere aantrekkingskracht heeft en meer toekomstbestendig is. Een gevarieerd aanbod in een centrum is van groot belang voor de levensvatbaarheid van het centrum. Daarom is het essentieel om de fysieke relatie tussen supermarkten en overige winkels te stimuleren en te behouden. Uit onderzoek blijkt dat 35% van de mensen die een supermarkt bezoekt dit combineert met een bezoek aan andere winkels. Wanneer de supermarkt en de overige winkels 100 meter uit elkaar liggen is dat gedaald tot gemiddeld minder dan 10% (dit kan variëren en is mede afhankelijk van de grootte van het winkelgebied). Een centrale locatie van een toekomstbestendige supermarkt in een centrum is dus van groot belang voor het functioneren van een centrum. Een moderne servicegerichte supermarkt heeft een omvang van circa 1.250 - 1.750 m² wvo. De huidige Albert Heijn heeft een oppervlakte van 965 m² wvo en geen ruimte voor	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		uitbreiding. Vandaar dat naar een nieuwe locatie in het centrum van Heeze is gezocht. Locaties in het centrum met voldoende omvang voor een moderne servicegerichte supermarkt met bijbehorende parkeerplaatsen zijn er niet veel. In het verleden zijn er plannen geweest om de Albert Heijn te verplaatsen naar de locatie van het zorggebouw naast het gemeentehuis. Deze plannen veroorzaakten veel commotie in Heeze. Daarop is gezocht naar een nieuwe locatie. De nu gekozen locatie is voldoende groot, is in het winkelkerngebied gelegen en met de herontwikkeling van de locatie wordt een 'lelijke' plek met onder andere een tankstation en een niet meer in gebruik zijnde garagebedrijf gesaneerd. Daarnaast ontstaat er een betere aansluiting tussen de aanwezige detailhandel. De noodzaak voor woningbouw en/of ontwikkeling van commerciële ruimte is benodigd om het bouwplan financieel uitvoerbaar te maken en vanwege de stedenbouwkundige afweging dat er extra hoogte/programma aan de Kapelstraat gewenst is. Hierbij wordt aangesloten bij de woningbouwbehoefte als vastgelegd in de gemeentelijke en regionale kaders. De commerciële ruimte wordt uitsluitend toegevoegd indien hier concrete interesse voor blijkt te zijn. Het aantonen van de noodzaak van een bepaalde ontwikkeling hoeft niet te worden onderbouwd om toch te kunnen spreken over een goede ruimtelijke ordening. Wel dient te worden aangetoond dat er een behoefte bestaat aan de ontwikkeling. De behoefteonderbouwing is voldoende aan bod gekomen in de toelichting op het bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijke effectenanalyse.	

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
b. De ontwikkeling draagt, in tegenstelling tot wat wordt beweerd, niet bij tot een compact centrum. De supermarkt komt juist verder af te liggen van de gebiedskern van Heeze, te weten het ensemble rond de kerk, het Toversnest en het gemeentehuis.	7	Het winkelgebied van Heeze is het gebied grofweg het gebied tussen de protestantse kerk en het gemeentehuisplein. Zie in dit verband ook de kansenskaarten behorende bij de centrumontwikkeling Heeze en het geschrevene bij onderdeel 10a van deze notitie.	-
c. Onduidelijk is wat wordt bedoeld met de zin dat met de verbetering van de Albert Heijn supermarkt ook aan koopkrachtbinding wordt gedaan.	7	De ervaring heeft geleerd dat klanten geneigd zijn toe te trekken naar nieuwe supermarkten, indien hun huidige supermarkt klein is en kwalitatief aan het verouderen is. Deze aanname ligt ten grondslag aan de stelling. Voor de verdere onderbouwing van het aspect koopkrachtbinding wordt op deze plaats verwezen naar bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan, bevattende de ruimtelijk-functionele effectenanalyse.	-
d. Nut en noodzaak van de commerciële functies en/of appartementen is niet gemotiveerd.	7	Zie antwoord onder 10.a.	-
11. Relatie met buurpercelen			
a. In de plantoelichting is onderbelicht dat de projectlocatie grenst aan een historische buitenplaats en aan het natuurnetwerk Brabant (let o.a. behoud overhangende bomen, geluidsoverlast, lichtoverlast).	3,4	In de toelichting op het bestemmingsplan is in afdoende mate benoemd dat het plangebied grenst aan het Landgoed en de daarbij behorende historische buitenplaats. De effecten van het plan op het Natuurnetwerk Brabant zijn in de betreffende paragrafen en onderzoeken toegelicht. Hieruit zijn geen belemmeringen voor het plan naar voren gekomen.	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met overhangend groen vanaf de historische buitenplaats richting het plangebied. Dit zijn privaatrechtelijke aangelegenheden die niet in het bestemmingsplan behoren.	
b. Gevraagd wordt om een deugdelijke afscheiding op de grens van het parkeerterrein en het daar achter liggend terrein.	3,4	Deze wens is ter kennisgeving aangereikt aan de initiatiefnemer. De ontsluiting van het plangebied zal worden vormgegeven richting de Kapelstraat, en niet richting het achterliggende terrein. Zonder recht van overpad is een dergelijke constructie ook niet mogelijk. Het realiseren van een deugdelijke erfafscheiding tussen twee private erven is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet mogelijk. Het is uiteraard niet wenselijk dat bezoekers vanaf de parkeerplaats zo de historische buitenplaats inlopen. De initiatiefnemer heeft aangegeven te zullen voorzien in een adequate afscheiding.	-
c. De omschrijving in de toelichting van het plangebied is onvoldoende duidelijk waar het de begrenzing met het perceel Kapelstraat 45 betreft.	7	Als aanvulling op het gestelde in de toelichting op het bestemmingsplan wordt vermeld dat het plangebied aan de zuidzijde wordt begrensd door het kadastrale perceel, waarop de woning aan de Kapelstraat 45 is gelegen, alsmede de toegangsweg tot dat perceel. Het betreffende perceel Heeze, sectie F, nummers 3142 en 3761 maakt zodoende geen onderdeel uit van het plangebied. In paragraaf 1.2 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt het plangebied verbaal en op kaartmateriaal voldoende duidelijk inzichtelijk gemaakt. Er bestaat geen misverstand over de begrenzing van het plangebied en welke kadastrale percelen hiertoe wel en niet behoren.	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
d. De mogelijke effecten van het plan op het perceel Kapelstraat 45 zijn onderbelicht. Denk daarbij aan zaken als: vluchtdeuren en personeelsingang naar buurperceel, afvoeren naar buurperceel (airco, ventilatie), visuele hinder, brandveiligheid en verkeersveiligheid (mede in relatie tot pad op eigendom Kapelstraat 45).	7	Het nieuwe pand moet uiteraard voldoen aan het Bouwbesluit. Dat betekent ook dat er voldoende vluchtroutes aanwezig moeten zijn. Echter, indien geen toestemming wordt verleend om deze vluchtroutes op een privaat erf te laten uitkomen, zal dit ook niet zodanig vormgegeven mogen worden. Dergelijke zaken, zoals vluchtroutes, brandveiligheid, veiligheid omtrent in het bedrijf aanwezige stoffen, situering van installaties en dergelijke, betreffen in dit geval geen zaken die aandacht behoeven in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Dit hoort thuis in de Bouwbesluittoetsing, onderdeel uitmakend van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Het bouwplan geeft geen aanleiding om aan te nemen dat er een verandering optreedt in de verkeers(veiligheids)situatie op het pad bij Kapelstraat 45. Ook is niet onderbouwd waarom daar sprake van zou zijn. Ten aanzien van visuele hinder: daarvoor wordt op deze plaats verwezen naar de beantwoording bij sub 11.e.	-
e. Met name de realisatie van de nieuwe appartementen leidt tot verlies van privacy en uitzicht bij het appartement Kapelstraat 43.	6	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan staat gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) een goede ruimtelijke ordening centraal. Bij de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, moeten ook de belangen van omwonenden worden meegenomen. Bijvoorbeeld het aspect privacy en uitzicht kan daarbij een rol spelen.	<i>Planregels aanpassen.</i> <i>Toevoegen aan algemene gebruiksregels:</i> <i>Artikel 8.2</i> <i>Voorwaardelijke verplichting privacy:</i>

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		In het kader van artikel 3.1 Wro spelen privaatrechtelijke aspecten in beginsel geen rol, aangezien deze in beginsel zijn voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Dit kan echter anders zijn indien sprake is van een zogenoemde evidente privaatrechtelijke belemmering. In onderhavige kwestie is uit het burgerlijk recht onder meer artikel 5:50, eerste lid, BW van belang. Op grond van dit artikellid is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf. Uit recente rechtspraak volgt dat een beroep op schending van privacy door een nieuw plan zeer zelden slaagt. Van belang daarbij is veelal dat een plan geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden tot gevolg heeft. Daarnaast kan ook worden gewezen op de vaste rechtspraak dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. De Afdeling heeft naar aanleiding van de beroepsgronden met betrekking tot de schending van privacy overwogen dat in het kader van een bestemmingsplanprocedure ter beoordeling staat of een plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en niet in strijd is met het recht. Voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, is slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.	<i>Het gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van de bestemming 'Centrum' als vastgelegd in artikel 3.1, is alleen toegestaan indien binnen de zone van 2 meter tot aan de perceelsgrenzen geen vensters of niet op de grond gelegen buitenruimtes worden gerealiseerd die vrij zicht bieden op belendende percelen.</i>

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		In het voorliggende plan is een bouwvlak opgenomen dat strekt tot aan de grens met het perceel waarop de woning aan de Kapelstraat 43 is gelegen. Hoewel de huidige bouwplannen er niet toe strekken alhier ruimtes te realiseren met vensters of balkons op minder dan 2 meter van de erfgrans die uitzicht bieden op het terrein behorende tot Kapelstraat 43, is er in de regels van bestemmingsplan momenteel niet bepaald dat deze ook feitelijk niet mogen worden gerealiseerd. Ten aanzien van het aspect uitzicht wordt gesteld dat de maximale bouwhoogte recht achter Kapelstraat 43, 5 meter bedraagt. Uitzicht is geen grondslag voor aanpassing van het bestemmingsplan. Aangezien de nieuwe bebouwing ten oosten en noorden van de bestaande woningen wordt gerealiseerd en in beginsel voldoende afstand houdt, wordt daglichttoetreding tot de deze panden niet wezenlijk belemmerd. De initiatiefnemer zal tevens over dit onderwerp in gesprek treden met de omwonenden.	
12. Bouwfase			
a. Geadviseerd wordt om niet tijdens het broedseizoen te slopen en te bouwen, gelet op het natuurgebied in de directe omgeving.	3	Effecten op nabij aanwezige (beperkt aantal soorten) broedvogels kan voorkomen worden door de werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de broedperiode, of te starten voorafgaande aan de broedperiode. De werkzaamheden kunnen mogelijk verstoring geven op het gebied ten noorden (bosgebied bijhorende Landgoed Heeze), wat onderdeel is van het Natuurnetwerk Brabant. Verstoring	-

Verkorte weergave reactie per onderwerp	Nummers bijbehorende bij vooroverleg- of inspraakreactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
		dient dan ook zoveel mogelijk beperkt te worden, door te starten met de werkzaamheden buiten de meest verstorende periode (dus buiten de periode maart-augustus). Deze aanbevelingen vloeien tevens voort uit de Quicksan flora en fauna en maken onderdeel uit van de wettelijke Zorgplicht. Deze bovenstaande aanbevelingen zullen worden overgenomen.	
b. Er dient voor gezorgd te worden dat in de bouwperiode geen schade aan het natuurterrein ontstaat, bijvoorbeeld door wateronttrekking, trillingen of geluid.	4	Deze visie wordt gedeeld. Schade toebrengen is een onrechtmatige daad. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn voldoende onderzoeken uitgevoerd en waarborgen in de regels opgenomen, aangevuld met de zorgplicht, om te voorkomen dat dergelijke hinder ontstaat.	-
c. We hebben zorgen over het zwaar verkeer tijdens de bouw.	7	Sinds de invoering van de Wabo is het indienen van een bouwveiligheidsplan verplicht bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. In dit plan dient uitvoerig te worden stilgestaan bij de veiligheid op en rondom de bouwplaats, de opslag van bouw materiaal en de aan- en afvoerroutes voor bouwverkeer. Dit zal ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente, waarbij het beperken van overlast voor omwonenden tot de prioriteiten behoort. Indien gewenst kunt u hierover contact opnemen met de initiatiefnemer. Deze heeft aangegeven open te staan voor het gesprek over dergelijke zaken. In het bestemmingsplan kan in deze fase niets worden geregeld ten aanzien van zwaar verkeer in de bouw fase.	-

