

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“KAPELSTRAAT 35-37 E.O. HEEZE”**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

I INLEIDING

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

Tervisielegging

Het ontwerp heeft met ingang van 26 juni 2020 tot en met 6 augustus 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze

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

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

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

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

II OVERZICHT ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de zienswijze betrekking heeft, danwel naam instantie die de zienswijze heeft ingediend	
1	COOP Vastgoed B.V.	
2	040-FIT	
3	Prins Bernhardlaan 22 Heeze	
4	Kapelstraat 45 Heeze	

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
1. Coop Vastgoed B.V.		
a) Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in het wijzigen van de bestemming op de achterblijvende locatie. Dat betekent dat per saldo sprake is van een toevoeging van winkelmeters in plaats van een verplaatsing (en uitbreiding). De consequenties hiervan zijn niet goed doordacht.	In de door BRO opgestelde Ruimtelijk-functionele effectenanalyse (bijlage 1 bij de plantoelichting) wordt er rekening mee gehouden dat de achterblijvende bestemming gehandhaafd blijft. Dit is dus weldegelijk meegenomen in het onderzoek. In het berekenen van de omzeteffecten in de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse hanteert BRO twee scenario's: een scenario waarbij rekening wordt gehouden met alleen de verplaatsing/uitbreiding van de Albert Heijn-supermarkt, en een tweede scenario gaat uit van de verplaatsing/uitbreiding van de Albert Heijn én de invulling van het achterblijvende pand met een nieuwe supermarkt. Hoewel in het tweede scenario de kans op leegstand wel toeneemt, is er in het meest negatieve geval indien er enige leegstand ontstaat, nog steeds geen sprake van onaanvaardbare leegstand.	-
b) De toevoeging van (nog) een supermarkt zal ten koste gaan van een van de andere supermarkten in Heeze. Uit de onderbouwing van BRO blijkt dat er een gerede kans bestaat dat de gevolgen met name gevoeld zullen worden door Coop, maar ook andere buiten het centrum gevestigde dagwinkels. Dat alles zou een	Op basis van ruimtelijk relevante argumenten moet beoordeeld worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting). Uit de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse blijkt dat de verplaatsing/uitbreiding van Albert Heijn bijdraagt aan een versterking van de detailhandelsstructuur. Het gemeentelijk beleid zet in op het versterken van het centrum van Heeze	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
negatief effect hebben op het niveau van de consumentenverzorging. Dit heeft nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Deze effecten zijn niet, althans niet voldoende, in kaart gebracht. Het is in de optiek van Coop wat kort door de bocht dat het mogelijk verdwijnen van een of meerdere (buurt)winkels geen verdergaande gevolgen heeft voor de in Heeze bestaande winkel- en voorzieningenstructuur en leegstand.	en het initiatief van Albert Heijn draagt hieraan bij. De beoogde verplaatsing van Albert Heijn is een eerste stap naar een sterker centrum. Bovendien wordt met de beoogde uitbreiding de positie van de supermarkt in het centrum versterkt. Supermarkten zijn veruit de belangrijkste publiekstrekkingen in een centrumgebied en daarmee bepalend voor het huidige en toekomstige functioneren van het centrum. De kans op leegstand als gevolg van het verdwijnen van zaken is niet uit te sluiten en het zijn met name solitaire dagelijkse winkels (Coop-supermarkt, dagelijkse speciaalzaken) die mogelijk effecten zullen ondervinden van het beoogde initiatief. Hoewel zeer vervelend voor de betreffende ondernemer, is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen sprake van onaanvaardbare leegstand mocht dit negatieve scenario zich voordoen. De betreffende winkels liggen immers buiten de beleidsmatig bepaalde winkelstructuur (centrum Heeze). De gemeente verwacht dat het negatieve scenario zich niet zal voordoen, gelet op het rapport van BRO en op het feit dat de Coop supermarkt een goed functionerende wijk-supermarkt is die vanwege de ligging (aan de 'andere kant' van het spoor) naar verwachting haar eigen klantenbestand zal behouden. Indien onverhoopt de Coop supermarkt toch leeg komt te staan, dan heeft dit geen onaanvaardbare effecten op de leegstand en detailhandelsstructuur, aangezien het een solitaire supermarkt betreft. In de omgeving van de supermarkt ligt een fitnesscentrum en een frituurzaak die niet afhankelijk zijn van de aanwezigheid van de supermarkt. Er zal daardoor geen sprake zijn van een domino-effect, aangezien deze functies ook zonder aanwezigheid van een	

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	supermarkt goed kunnen functioneren. Bovendien is het pand en de locatie niet van dien aard dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is. Ook zijn er ruime bestemmingsplanmogelijkheden aanwezig. Het eventueel leegkomen van het pand brengt daarom geen onaanvaardbare effecten op de leegstand met zich mee.	
2. 040-FIT		
a) 040-FIT heeft tot 1 april 2025 een huurovereenkomst voor het adres Kapelstraat 35b Heeze. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de Albert Heijn-supermarkt, welke zich momenteel bevindt op de Kapelstraat 69, verplaatst zal worden naar het terrein aan de Kapelstraat 35-37. Op die locatie zal, na de sloop van de bestaande bebouwing, waaronder het pand waarin thans nog het fitnesscentrum van 040-FIT Heeze is gevestigd, een nieuw pand worden gerealiseerd voor de supermarkt. Met de komst van het nieuwe pand waarin de Albert Heijn zal worden gevestigd, lijkt het er derhalve op dat 040-FIT Heeze moet uitwijken naar een andere locatie. Dit betekent dat 040-FIT Heeze hoogstwaarschijnlijk haar deuren zal moeten sluiten, aangezien een alternatieve locatie (nog) niet voor handen is. Op geen enkele wijze wordt in het Ontwerpbestemmingsplan aandacht besteed aan de (negatieve) gevolgen van de sluiting dan wel (tijdelijke)verplaatsing	Het is niet zo dat geen rekening gehouden wordt met de belangen van 040-FIT. Al in een vroegtijdig stadium is 040-FIT over de plannen geïnformeerd door de huidige en toekomstige eigenaar. De initiatiefnemers van het plan zijn ook al geruime tijd, in samenspraak met 040-FIT, op zoek naar geschikte alternatieve locaties voor 040-FIT. Bij deze zoektocht ondersteunt de gemeente waar mogelijk. Zo wordt bekeken of 040-FIT een plek kan krijgen in de (her)ontwikkeling van de omgeving van het gemeentehuis (Zuidzorggebouw; oude brandweerkazerne). Mocht er ondanks de inspanningen geen alternatieve locatie voor 040-FIT worden gevonden, dan staat dit de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. De huur eindigt immers op 1 april 2025. Zodra de huurovereenkomst is beëindigd is het pand beschikbaar voor de realisatie van het initiatief.	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
van 040-FIT Heeze.		
b) Naar de mening van 040-FIT Heeze is onvoldoende onderzocht wat het effect van de verplaatsing van de Albert Heijn zal zijn voor de verkeersintensiteit. In de visie van 040-FIT Heeze zal de verplaatsing ertoe leiden dat de verkeersintensiteit op andere routes dermate zal toenemen dat op die routes ongewenste situaties ontstaan. Met name tijdens de (avond)spitsuren, hetgeen een populair tijdstip is om te sporten, kan dat volgens 040-FIT Heeze er toe leiden dat opstoppingen ontstaan en gevaarlijke verkeerssituaties optreden waardoor (ernstige) ongevallen niet zijn uit te sluiten.	De toename aan functies zorgen voor verkeer. De berekening van de verkeersgeneratie is gebaseerd op CROW kengetallen en is opgenomen in de bijlagen bij de plantoelichting. De verkeersstructuur wijzigt niet wezenlijk door de voorgenomen ontwikkeling. Er is daarnaast geen sprake van een significante toename van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De verkeersgeneratie van de nieuwe supermarkt is (op zichzelf en niet rekening houdend met verplaatsing maar met nieuwvestiging) op zaterdag (piekbelasting, op een moment dat een bezoek doorgans het meest waarschijnlijk is) 2587 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit zijn aantallen die door een ontsluitingsweg als de Kapelstraat goed kunnen worden verwerkt. Per saldo zal de feitelijke toename van verkeersbewegingen niet merkbaar zijn elders op de Kapelstraat. Wanneer de nieuwe supermarkt gereed is, is het pand van de huidige sportschool al verdwenen en is een volledig nieuw gedimensioneerde parkeervoorziening en erfontsluiting gerealiseerd. De belangen van 040FIT en de supermarkt bijten elkaar niet op het punt van verkeer en parkeren.	
c) 040-FIT Heeze stelt zich op het standpunt dat zij als exploitant van een fitnesscentrum aan het adres Kapelstraat 35b onevenredig zal worden benadeeld door uitvoering van het ontwerpbestemmingsplan. Door het afbreken van de huidige panden en het verplaatsen van de Albert Heijn naar die	Indien u van mening bent dat het bestemmingsplan planschade tot gevolg heeft, dan staat het u vrij om een planschadeclaim in te dienen na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
locatie zullen huidige leden naar verwachting hun lidmaatschap beëindigen. Die terugval van potentiële klandizie door een slechtere bereikbaarheid zal inkomensschade tot gevolg hebben en mogelijk ook vermogensschade. Kortom planschade waarvoor 040-FIT Heeze de gemeente aansprakelijk acht en zonodig ook een planschadevergoeding zal vragen.		
3. Prins Bernhardlaan 22 Heeze		
a) Mijn bezwaar richt zich vooral op de maximum toegestane bouwhoogten van respectievelijk 12,5 en 11,5 m. De massa's die hiermee zijn te realiseren passen niet in de morfologie van het dorp.	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 Kapelstraat naar het achterliggende groengebied) wordt verdozing 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 12,5 meter aan de Kapelstraat (aflopend naar 5 meter aan de oost- en zuidzijde) in het ontwerp is opgenomen. In het centrum van Heeze staan verschillende gebouwen met	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	vergelijkbare hoogten. Dat hoort ook bij een centrumgebied.	
b) In de regels is vastgelegd dat de bebouwing aan de Kapelstraat maximaal 3 bouwlagen mag hebben, maar nergens is geregeld wat de hoogte van een bouwlaag is. Het is dus mogelijk om één volume te bouwen met de totale toegestane hoogte van 12,5 m. Creatieve architecten kunnen dan binnen de regels van het bestemmingsplan en het Bouwbesluit in een dubbelhoge bouwlaag toch een extra (4e) verdieping creëren door middel van entresols.	In artikel 1.18 van de planregels is bepaald dat onder een bouwlaag wordt verstaan het doorlopende geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder en vliering. Een entresol valt onder het begrip bouwlaag. Hiermee kan dus niet “stiekem” een extra bouwlaag gecreëerd worden.	
c) Het grote 'gat' in de Kapelstraat past niet in de kleinschaligheid van het lint. Dat is nu goed zichtbaar bij het parkeerterrein van de huidige Albert Heijn. Dit gat is niet te dichten met een paar bomen, wat groen of masten met banieren. Een betere oplossing zou zijn om tenminste in het bestemmingsplan vast te leggen dat het mogelijk is om daar ook bebouwing te realiseren door een bouwstrook aan te geven langs de Kapelstraat.	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 en neemt de kwaliteit van het lint toe. 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 toegevoegd mocht dat vanuit ontwerpogpunt gewenst zijn.	
4. Kapelstraat 45 Heeze		
a) Het ontwerp levert een ernstige inbreuk van de privacy op, zeker nu het ontwerp ook voorziet in woningbouw. Er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.	Initiatiefnemers hebben regelmatig en in een vroeg stadium overleg gehad over het initiatief met de omgeving in het algemeen en de bewoners van de Kapelstraat 45 Heeze in het bijzonder. Met de naar voren gebrachte wensen en opmerkingen is zoveel als mogelijk rekening gehouden. Zo kunnen door realisatie van de Albert Heijn de vergunde	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	garageboxen op het perceel grenzend aan de achtertuin van het perceel Kapelstraat 45 Heeze niet worden gerealiseerd en vervalt de mogelijkheid om over het pad naar achter te rijden naar de ten noorden gelegen percelen. Daarnaast is de hoogte van het pand naast het perceel Kapelstraat 45 Heeze beperkt. 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. 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.	

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	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. Uitvoering van het bestemmingsplan is perfect mogelijk met in achtname van de voorwaarden van artikel 5:50 BW. Van een evidente privaatrechtelijke belemmering is geen sprake. Hierbij is ook artikel 8.2 van de planregels van belang. In dit artikel is bepaald dat het gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van de bestemming 'Centrum' als vastgelegd in artikel 3.1, alleen is toegestaan indien binnen een 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. Daarnaast staat het bestemmingsplan geen woningbouw toe op de erfgrens met het perceel Kapelstraat 45 Heeze. Woningbouw is alleen toegestaan op de verdieping (artikel 3.1, sub a planregels). Voor het plangedeelte dat grens aan het perceel Kapelstraat 45 Heeze is een maximale bouwhoogte toegestaan van 5 meter. Hier kunnen dus geen woningen worden opgericht.	
b) In de planregels is niet nader aangegeven	Op grond van artikel 3.1, sub a van de planregels zijn de	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
welke vormen van wonen zijn toegestaan. Het begrip “wonen” wordt in de planregels ook niet nader gedefinieerd of begrensd. Dat betekent dat ten aanzien van het gebruik van de woningen, iedere denkbare woonvorm is toegestaan en dat deze dus niet beperkt blijft tot de huisvesting van personen die duurzaam met elkaar verbonden zijn (een huishouden).	voor “Centrum” aangewezen gronden bestemd voor woningen, uitsluitend op de verdiepingen, al dan niet met aan huis-verbonden-beroep, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. In artikel 1.45 van de planregels is bepaald dat onder een woning wordt verstaan: een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een huishouden is, op grond van artikel 1.30 van de planregels, een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderling verbondenheid.	
c) Uit artikel 3.2.4 sub c moet worden afgeleid dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het realiseren van een ondergrondse garage niet kan worden gegarandeerd en daarmee staat vast dat die aanvaardbaarheid onvoldoende in kaart is gebracht. Daarmee is ook niet gegarandeerd dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.	Artikel 3.2.4, sub c van de planregels maakt onderdeel uit van de bouwregels. Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet aan deze planregel worden getoetst. Het bestemmingsplan is een geen conserverend bestemmingsplan, maar een ontwikkel gericht bestemmingsplan. 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 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. 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 (artikel 7.1 planregels). Het aspect parkeren is daardoor leidend bij de ontwerpogave, en niet volgend.	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	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. Hiermee is gegarandeerd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor de ontwikkeling die wordt vergund.	
d) Artikel 5.3 sub a en b van de planregels bevat regels voor de bestemming "Waterstaat - Attentiegebied NNB". Voor zover cliënten kunnen nagaan komt deze bestemming echter niet voor in het plangebied, hetgeen artikel 5 overbodig maakt.	Dit artikel is inderdaad overbodig en kan worden geschrapt.	<i>Planregels aanpassen, in die zin dat artikel 5 wordt geschrapt.</i>
e) De parkeerbehoefte die de rekentool noemt (101 parkeerplaatsen) is een andere dan in de plantoelichting wordt genoemd (82 parkeerplaatsen). Hoe is dat verschil te verklaren?	Behalve bij woningen is er een minimum en maximum norm voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Zo ook bij supermarkten. In de rekentool staat het aantal parkeerplaatsen op grond van de minimale norm (61) en de maximale norm (101) genoemd. Op basis van de gemeentelijke parkeervisie moet in het centrum Heeze worden uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm. Bij het in de plantoelichting genoemde aantal van 82 parkeerplaatsen is dan ook uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm.	-
f) Ten aanzien van de geluidsbelasting wordt in paragraaf 4.4 van de plantoelichting niet ingegaan op het geluid veroorzaakt door het gebruik en de stalling van winkelwagentje. Zo is uit de planvoorschriften niet af te leiden waar de winkelwagenstalling(en) wordt of worden geplaatst. Het is niet uit te sluiten dat deze	Een supermarkt classificeert op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering als functiemenging categorie B1. Dit betreffen bedrijven die in de 'Richtafstandenlijst' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Voor het centrumgebied van Heeze geldt dat sprake is van een 'gemengd gebied', waarbinnen direct	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
tegen de grens met de percelen van cliënten worden geplaatst, met alle bijbehorende geluidsoverlast van dien. Hetzelfde geldt voor de plaats voor laden en lossen.	naast woningen ook andere functies voorkomen, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In gemengde gebieden kunnen, vanwege het levendige karakter, kortere richtafstanden tussen milieugevoelige en overige (milieubelastende) functies worden gehanteerd. Voor de functies binnen het besluitgebied geldt dat zij maximaal van milieucategorie 1 zijn (supermarkt, lichte vormen van ondergeschikte horeca en dienstverlening), waarvoor binnen een gemengd gebied een richtafstand geldt van 0 meter. Voor de functies binnen het besluitgebied geldt kortom dat deze naast elkaar zijn toegestaan op basis van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een supermarkt classificeert op basis van de genoemde uitgave als functiemenging categorie B1. Dit betreffen bedrijven die in de 'Richtafstandenlijst' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk direct naast of beneden woningen in een gemengd gebied toegestaan. De activiteit is namelijk zodanig weinig belastend dat de reguliere eisen voor deze gebouwen uit het Bouwbesluit toereikend zijn om ook direct aangrenzend een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen. De stalling van winkelwagentjes zal op een locatie plaatsvinden in de buurt van de ingang van de supermarkt aan de parkeerplaats. Het is praktisch onmogelijk om de winkelwagentjes te stallen tegen de grens met het perceel Kapelstraat 45 Heeze. Het laden en lossen gaat plaatsvinden aan de straatzijde van de supermarkt op een parallelle laad- en loshaven aan	

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	de Kapelstraat. Ook voor het laden en lossen geldt dat het praktisch onmogelijk is om deze activiteit tegen de grens met het perceel Kapelstraat 45 Heeze uit te voeren.	
g) In meer algemene zin zal de exploitatie van een supermarkt op een extreem korte afstand van de woning en de tuin van cliënten het woon- en leefklimaat nadelig beïnvloeden, bijvoorbeeld doordat afvoeren van ventilatie, airco en verwarming richting het perceel van cliënten worden gericht. Het ontwerpplan voorkomt dat in ieder geval niet. Het ontwerp voorkomt ook niet visuele hinder in de vorm van een onaantrekkelijke aankleding van de wand.	Zie de reactie van gemeentewege bij onderdeel f. Het esthetische aspect wordt meegenomen in de ontwerp-opgave en zal in ieder geval aan de minimale eisen van welstand moeten voldoen. Over de vormgeving van de wand en de uitvoering van de erfgrans is diverse malen overleg gevoerd door de initiatiefnemers met de bewoners van het pand Kapelstraat 45 Heeze. Initiatiefnemers zijn bereid om, binnen de grenzen van het redelijke, over deze aspecten afspraken te maken met de bewoners van het pand Kapelstraat 45 Heeze.	-
h) Voorts is de wijze waarop het eigendom van cliënten gebruikt gaat worden (al dan niet in geval van nood) van belang. Voor zover (vlucht)deuren (inclusief bijvoorbeeld personeelsingangen) uitkomen op het perceel van cliënten, zij bij deze opgemerkt dat cliënten bij voorbaat geen akkoord geven voor gebruik van hun perceel ten gevolge van de realisatie van onderhavig plan. Tegen die achtergrond zij ook gewezen op de verkeersveiligheid, mede in relatie tot het pad dat direct naast de woning van cliënten loopt en ook hun eigendom is. Voor zover het pad formeel openbaar is, is het naar haar aard niet geschikt voor de verkeersstromen behorend bij een supermarkt.	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. Overigens is het pad dat direct naast de woning Kapelstraat 45 Heeze loopt een openbare weg. Dit pad mag dan ook gebruikt worden als vluchtroute. Het bouwplan geeft geen aanleiding om aan te nemen dat er	-

Verkorte weergave zienswijze per onderwerp	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	een verandering optreedt in de verkeers(veiligheids)situatie op het pad bij Kapelstraat 45. Ook is niet onderbouwd waarom daar sprake van zou zijn.	
i) Voorts is er nog de kwestie van (brand)veiligheid. In de toelichting bij het ontwerp is niet in kaart gebracht welke veiligheidsrisico's een meest ongunstige invulling van het plan voor cliënten met zich meebrengt. Zeker het gebruik van koelmiddelen brengt veiligheidsrisico's met zich mee.	Zie de reactie van gemeentewege bij onderdeel f. In het kader van het bestemmingsplan zijn de externe veiligheidsrisico's in beeld gebracht en getoetst aan de wet- en regelgeving, die specifiek is opgesteld ter bescherming van gevoelige functies (zoals woningen en haar bewoners). Hieruit is naar voren gekomen dat de koelmiddelen en dergelijke die worden toegepast bij een supermarkt geen risico vormen voor de omgeving. Ook in het kader van de gezondheid en brandveiligheid worden eisen gesteld aan de toepassing van dergelijke middelen en installaties. Deze worden uiteraard ook getoetst en voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Dit betreft echter een uitwerkingsvraagstuk dat pas bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag aan de orde komt. Het bestemmingsplan is daarbij niet van verdere betekenis.	-
j) Voorts verzoek ik hierbij de inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan hierbij als herhaald en ingelast te beschouwen zover deze inspraak geen aanleiding gaf tot wijziging van het plan.	Zie de reactie van gemeentewege zoals opgenomen in de nota van inspraak en vooroverleg.	-