

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'KAPELSTRAAT 29, HEEZE'**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kapelstraat 29, Heeze.

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 februari 2015 tot en met 8 april 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle ingediende 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) waarop de zienswijze betrekking heeft. Als er (ook) algemene opmerkingen zijn gemaakt wordt dit ook vermeld.
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze. Om naast de verschillende onderwerpen in één zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elk deelonderwerp 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 zienswijze 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.

In deel IV zijn de ambtshalve wijzigingen verwoord.

II OVERZICHT ZIENSWIJZEN

De volgende zienswijzen zijn ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de reactie betrekking heeft, danwel naam instantie die zienswijze heeft ingediend	Datum zienswijze / datum binnenkomst gemeente
1	Kapelstraat 29, Heeze	31-3-2015 / 30-3-2015
2	Kapelstraat 31, Heeze	4-4-2015 / 7-4-2015

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
1. In het ontwerpbestemmingsplan is de verkeerde horecafunctie genoemd. Vanwege het aantal m2 horeca moet het worden ingedeeld als een horeca 3 activiteit.	Hoe de categorieën horeca binnen een bestemmingsplan worden gedefinieerd is een beleidskeuze van de gemeenteraad. Anders dan appellant betoogt is er geen wettelijke verplichting deze definities te baseren op het aantal m2 vloeroppervlakte horeca. Voor de definities van horeca in onderhavig bestemmingsplan is aangesloten bij de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Kom Heeze 2015. <i>Horeca 2:</i> <i>een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals (eet)cafés, restaurants, brasserieën, cafetaria's etc., met uitzondering van een discotheek, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.</i> <i>Horeca 3:</i> <i>een bedrijf waar bedrijfsmatig logies worden verstrekt met als nevenfunctie het verstrekken van maaltijden of dranken (aan de logerende gasten), zoals hotels en pensions.</i> De horeca-activiteiten die op onderhavige locatie uitgevoerd gaan worden (restaurant met terras) vallen onder de definitie van Horeca 2. Uit bovenstaande definities blijkt dat er sprake is van Horeca 3 wanneer er bedrijfsmatig logies worden verstrekt. Op onderhavige locatie is geen sprake van het bedrijfsmatig verstrekken van logies. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook terecht uitgegaan van Horeca 2.	-
2. Het aantal van 55 parkeerplaatsen is te weinig.	Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de parkeervisie zoals deze door de gemeenteraad van Heeze-Leende is	<i>Aanpassen toelichting 2.2. verkeer en parkeren.</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	vastgesteld. In deze parkeervisie is Heeze opgedeeld in de gebieden centrum, schil en overig gebied. Kapelstraat 29 ligt in het gebied centrum. Voor het gebied centrum is in de parkeervisie bepaald dat gerekend moet worden met de maximale parkeerkencijfers van het CROW. Door met maximale parkeerkencijfers te werken wordt er reeds rekening gehouden met een marge. Anders dan appellant betoogt hoeft er bovenop het berekende aantal parkeerplaatsen niet nog een marge van 10% gezet te worden. Op basis van de kengetallen van het CROW die genoemd zijn in de parkeervisie zijn op het perceel 52 parkeerplaatsen (10 voor de wijnhoeve en taartatelier, 29 voor de hooizolder en 13 voor het restaurant) nodig. Bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is geen rekening gehouden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen. Wanneer dit wel zou gebeuren komt het aantal parkeerplaatsen op het maatgevende moment (in casu koopavond) op 49 parkeerplaatsen. Door er 52 aan te leggen zijn er dus op alle momenten in de week ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Dat er voldoende ruimte op het perceel aanwezig is voor 52 parkeerplaatsen blijkt uit de inrichtingsschets die als bijlage aan de toelichting wordt toegevoegd. Anders dan appellanten betogen hoeven er voor de (optionele) functies speelgebied, fietsenverhuur en toeristisch startpunt geen parkeerplaatsen te worden berekend. Deze functies zijn direct gekoppeld aan de horecafaciliteit en hebben geen eigen parkeerdruk tot gevolg. Gebleken is dat paragraaf 2.2 van de toelichting met betrekking tot verkeer en parkeren niet geheel duidelijk en begrijpelijk is. Deze paragraaf zal dan ook worden aangepast in het definitieve document.	<i>Toevoegen inrichtingsschets als bijlage bij de toelichting</i>
3. In de toelichting wordt gesteld dat een horecabestemming geen geluidsgevoelig object is. De onderbouwing en adequate gegevens hiervoor ontbreken.	Wat moet worden verstaan onder "geluidsgevoelige objecten" staat vermeld in de Wet geluidhinder. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen en "andere geluidsgevoelige gebouwen". Die "andere geluidsgevoelige gebouwen" zijn scholen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, psychiatrische ziekenhuizen, verzorgingstehuizen en kinderdagverblijven. Horecabedrijven vallen hier niet onder.	-
4. In het plan staat aangegeven dat in de nabije	In het Besluit en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI art. 2 en	-

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
omgeving geen risico-objecten aanwezig zijn. Binnen 50 meter afstand bevindt zich echter een benzinestation.	REVI art. 1b) staat wat risicovolle inrichtingen zijn. Een tankstation zonder LPG valt niet onder dit begrip.	
5. Tevens wordt aangegeven dat transport van gevaarlijke stoffen niet via de doorgaande weg plaatsvindt. Dit is onjuist. Dit vervoer gaat via de Kapelstraat vlak langs het beoogde nieuwe terras.	Primair moet het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden via het hoofdwegennet (hier: de A2 en A67). Deze liggen niet in de buurt van het plangebied zoals vermeld in de toelichting bij het bestemmingsplan. Hoewel het primair de bedoeling is dat het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt via het hoofdwegennet is het natuurlijk onvermijdelijk dat het transport op enig moment van het hoofdwegennet afwijkt om de eindbestemming te bereiken. Gemeenten kunnen een route gevaarlijke stoffen vastleggen. Heeze-Leende heeft een dergelijke route niet vastgelegd. Dat betekent dat gevaarlijke stoffen in principe over alle wegen in Heeze-Leende kunnen worden vervoerd. Dit vervoer valt onder het algemeen maatschappelijk geaccepteerd risico. Met de grotere doorgaande weg wordt in de toelichting het hoofdwegennet bedoeld. Om verwarring met de Kapelstraat (de doorgaande weg door de kern Heeze) te voorkomen zal deze zin in de toelichting worden aangepast.	<i>Aanpassen toelichting 5.7. "Vervoer over de weg".</i>
6. Het geluidsniveau van het terras wordt volgens het Activiteitenbesluit ruimschoots overschreden. Het buiten leef- en woonklimaat wordt door dit plan tot nul gereduceerd.	De Wet geluidhinder geeft aan wat geluidgevoelige bestemmingen zijn en daarmee te beschermen tegen teveel geluid. Terrassen en tuinen horen daar niet bij. De geluidsnormen uit het activiteitenbesluit zijn normen die gelden op de gevels van woningen. Het activiteitenbesluit kent geen normen voor een tuin die bij die woning hoort. Het bevoegd gezag, de gemeente, heeft daarmee ook geen grondslag om een exploitant van een horecabedrijf te houden aan geluidsimmissie in een tuin bij een woning. Bij de planologische beoordeling of een activiteit akoestisch aanvaardbaar is wordt het toetsingskader uit de brochure "bedrijven en milieuzonering 2009", i.c. de richtwaarden uit de handreiking industrielawaai en vergunningverlening (VROM 1998) gehanteerd. Deze richtwaarden worden ter plaatse van de dichtstbij gelegen bestaande geluidgevoelige bestemming (Kapelstraat 31) niet overschreden. Bij de planologische beoordeling wordt ook het geluid vanaf de speeltuin en het terras van de inrichting meegenomen in tegenstelling tot de beoordeling op basis van het activiteitenbesluit.	-

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
7. Een "second opinion" door een onafhankelijke instantie is noodzakelijk.	We hebben de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) het akoestisch rapport laten beoordelen.	<i>Beoordeling ODZOB als bijlage toevoegen aan de toelichting</i>
8. In de toelichting zijn bij paragraaf 2.2 toekomstige situatie bij de gebruiksmogelijkheden diverse functies niet genoemd.	De door appellant genoemde optionele gebruiksmogelijkheden waren genoemd in het geluidsonderzoek d.d. 7 juli 2014. Het betreft hier het verhuren van fietsen vanuit het nieuwe restaurant, het aanleggen van het speelgebiedje en het toeristisch startpunt. Voor de volledigheid zullen deze functies in de toelichting worden opgenomen.	<i>Aanpassen toelichting 2.2 Toekomstige situatie.</i>
9. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is het terras ten onrechte niet meegenomen.	Bij het aanleggen of uitbreiden van een terras geldt de algemene opvatting dat er geen extra parkeerplaatsen voor het terras hoeven te worden aangelegd wanneer het terras dient als vervanging van de binnenruimte. Wanneer er echter sprake is van een verwarmd terras (hierdoor is de binnen- en buitenruimte gelijktijdig te gebruiken) of er significant meer plaatsen op het terras aanwezig zijn dan in de binnenruimte dan moet er bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen wel rekening met het terras worden gehouden. In onderhavige situatie is geen sprake van een verwarmd terras. De binnenruimte van het restaurant is +/- 110 m², de oppervlakte van het terras is maximaal 125 m². Hierdoor is de kans aannemelijk dat er op zeer goede dagen meer plaatsen op het terras bezet zijn dan er in het gebouw bezet zouden kunnen zijn. Dit betekent dat er voor deze extra plaatsen voorzien moet worden in parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen moeten op hetzelfde terrein of in de directe omgeving liggen. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende ruimte om te parkeren op de opritten naar het kasteel achter de toegangspoort. Door deze opritten als overloopgebied in te zetten wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot parkeren. In de toelichting wordt onder paragraaf 2.2 opgenomen dat de oprijlaan van het kasteel dient als overloopgebied voor het parkeren.	<i>Aanpassen toelichting 2.2 Toekomstige situatie.</i>

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
10. Er is een verkeerde schets van de huidige panden opgenomen. Er is sprake van 2 losstaande gebouwen en niet van 3 aaneengesloten panden.	Bedoelde situatieschets maakte onderdeel uit van het geluidsonderzoek d.d. 7 juli 2014. In deze schets (en ook in de situatietekening van het geluidsonderzoek d.d. 28 oktober 2015) is de bestaande bebouwing (varkensstal, overkapping en kippenstal) weergegeven. Tevens wordt door appellant aangegeven dat er paragraaf 2.1.1. ten onrechte wordt gesproken over de voormalige varkensstal met enkele bijgebouwen. Er zou sprake zijn van een oude stal voor varkens en oude stal voor het houden van kippen. In het vigerende bestemmingsplan Kom Heeze 2015 is de oude varkensstal bestemd als hoofdgebouw. Conform de bouwregels van dat bestemmingsplan mogen bij een hoofdgebouw bijgebouwen en overkappingen worden opgericht. In casu is er sprake van een hoofdgebouw (de varkensstal) met een overkapping en een bijgebouw (de oude kippenstal). Dat van origine de kippenstal geen bijgebouw bij de varkensstal zou zijn geweest maakt dat niet anders. Wanneer er voor wordt gekozen om de kippenstal en overkapping af te breken mogen deze conform de bouwregels uit het bestemmingsplan Kom Heeze 2015 worden herbouwd.	-
11. Een terras op de aangegeven plaats zal geen bijdrage leveren aan de cultuurhistorische waarden van de plek. De bestaande tuin juist wel.	Zowel de tuin als het perceel zijn niet bestemd als cultuurhistorisch waardevol en genieten daarom ook geen enkele bescherming. De tuin kan dan ook op ieder moment worden verwijderd om plaats te maken voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen.	-
12. De verkeerssituatie ter plekke zal verslechteren.	Op grond van het vigerende bestemmingsplan Kom Heeze 2015 zijn er al diverse functies op het perceel mogelijk. Ook in de oude varkensstal mogen op basis van dat bestemmingsplan al diverse activiteiten, zoals detailhandel en dienstverlening worden uitgeoefend. Onderhavig bestemmingsplan ziet uitsluitend op de toevoeging van de functie horeca-2. Toevoeging van deze functie leidt niet tot een dusdanige toename van verkeersbewegingen dat de verkeersveiligheid ter plekke onevenredig zal worden aangetast. Voor het op- en afrijden van het terrein wordt gebruik gemaakt van 2 bestaande in- en uitritten op de Kapelstraat, te weten de oprit naar het parkeersterrein voor de Hooizolder en de Wijnhoeve en de toegangsweg naast	-

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	de Zwaan naar het kasteel.	
13. Binnen een straal van 200 meter is er al voldoende gelijkwaardige horeca met terrasfunctie aanwezig. Een extra horecafaciliteit brengt geen meerwaarde.	De locatie Kapelstraat 29 is uitermate geschikt voor het realiseren van een toeristisch startpunt. Een toeristisch startpunt • Ligt in een prachtige, groene omgeving; • Heeft een horecagelegenheid; • Ligt aan het fiets- en wandelroutenetwerk; • Biedt informatie over het natuurgebied; • Is startpunt voor verschillende (thema)routes; • Heeft een goede parkeervoorziening. Een startpunt ligt, anders dan een natuurpoort, in de kern en verstrekt ook informatie over het dorp. De nadruk ligt hierbij op het verkrijgen van informatie over toeristisch-recreatieve producten en men moet een wandel- of fietstocht hier kunnen starten en/of eindigen. Om de locatie als toeristisch startpunt te kwalificeren moet er een horecagelegenheid aanwezig zijn.	-

IV AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Verbeelding

- Opnemen aanduiding 'speelvoorziening'
- Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van centrum – dagterras'
- Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van centrum – avondterras'

Regels

- 3.1. Bestemmingsomschrijving
 - Opnemen aanduiding 'speelvoorziening'
 - Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van centrum – dagterras'
 - Opnemen aanduiding 'specifieke vorm van centrum – avondterras'
- Toevoegen specifieke gebruiksregels:
 1. Ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' zijn maximaal 3 speeltoestellen toegestaan.
 2. De speelvoorzieningen mogen uitsluitend tussen 10:00 en 19:00 uur worden gebruikt.
 3. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – dagterras' is een terras van maximaal 122 personen (= 125m²) toegestaan.
 4. Het terras ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – dagterras' mag uitsluitend geopend zijn tussen 10:00 uur en 19:00 uur, mits er een geluidswerend scherm van 2 meter hoog wordt geplaatst tussen het plangebied en Kapelstraat 31;
 5. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – avondterras' is een terras van maximaal 60 personen (= 70 m²) toegestaan.
 6. Het terras ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – avondterras' mag uitsluitend geopend zijn tussen 19:00 uur en 23:00 uur, mits er een geluidswerend scherm van 2 meter hoog wordt geplaatst tussen het plangebied en Kapelstraat 31.
- Toevoegen specifieke bouwregel:
 1. In afwijking van artikel 3.2.3. onder b is het toegestaan om een geluidswerende erfafscheiding met een bouwhoogte van 2 meter op te richten tussen Kapelstraat 29 en 31.

Toelichting

- Vervangen Akoestisch onderzoek d.d. 7 juli 2014 door Akoestisch onderzoek d.d. 28 oktober 2015
- Aanpassen paragraaf 5.2. akoestisch onderzoek nav aangepast akoestisch onderzoek
- Aanpassen paragraaf 1.3 conform huidige situatie bestemmingsplan Kom Heeze 2015.

