Bijlage 12 Nota zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan Fazantlaan-West

Zienswijzen (ontwerp)bestemmingsplan Fazantlaan-West

1. …, Provincie Noord-Brabant	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant vindt de ontwikkeling ruimtelijke voorstelbaar. Maar er ontbreekt in het plan een (nadere) uitleg en bereiking van de kwaliteitsverbetering van het landschap.	• Er is een landschapsinpassingsplan gemaakt voor het gebied en deze is na de reactie kenbaar gemaakt bij de provincie. De provincie is akkoord gegaan met het landschapsinpassingsplan en deze wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Landschapsinpassingsplan wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.	

2. …, Waterschap de Dommel	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Er wordt verzocht om een watervergunning aan te vragen voor de toename van het verharde oppervlak.	• Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt er een watervergunning ingediend.
• Er wordt verzocht om in de verbeelding en planregels het onderdeel Attentiegebied Waterhuishouding op te nemen.	• Het onderdeel Attentiegebied Waterhuishouding wordt toegevoegd.
• Er wordt verzocht om in de verbeelding en planregels het onderdeel groenblauwe mantel op te nemen.	• In overleg met de provincie Noord-Brabant is besloten dat er op de verbeelding geen groenblauwe mantel wordt opgenomen.
• Er wordt verzocht om de rekensom van het totaal aantal m^3 dat de ontwikkeling extra afvoert op het riool wordt gewijzigd. Er wordt gesproken van een afvoer van afvalwater van 16 liter per persoon per dag, maar een gemiddeld persoon verbruikt 120 liter per dag.	• De rekensom wordt opnieuw berekend en aangepast.
• Er wordt verzocht om de gevolgen voor het planvoornemen om aan te sluiten op de bestaande riolering aan de zuidkant van het plangebied nader te beschrijven.	• Een nadere toelichting wordt toegevoegd.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Onderdeel Attentiegebied Waterhuishouding wordt toegevoegd in de verbeelding en planregels van het bestemmingsplan. - De rekensom omtrent totaal aantal m^3 extra wordt afgevoerd op het riool wordt aanpast. - Nadere toelichting op de gevolgen om aan te sluiten op de bestaande riolering wordt toegevoegd.	

3. …, Dagpauwoog 23	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**

• Reclamant heeft zorgen dat de wandelpaden de privacy zou schenden. Hierdoor wandelaars vlak achter de tuin komen en vrij op het perceel kijken van de reclamant.	• Momenteel heeft de gemeente een eerste invulling gegeven aan het plan. In maart 2024 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden met direct omwonenden van het plangebied. Tijdens deze bijeenkomst stond vooral de inrichting van het gebied centraal. Ook is in de tussentijd het nader onderzoek naar de das afgerond en gedeeld met de gemeente. Hieruit blijkt de noodzaak voor een alternatief leefgebied voor de das (en marter). Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek, welke ook de wens van de bewoners kan behartigen, is er gekomen om een ambtswijziging door te voeren waarbij er een strook van 7m wordt gecreëerd tussen het plangebied en de huidige wijk, waar geen wandelpaden aangelegd worden. Deze strook zorgt daarmee voor een leefgebied voor de das (en marter) en weert mogelijke beweging in het gebied.
• Reclamant is bang dat hondenbezitters vlak achter het perceel de hond uitlaten wat zal leiden tot geluids- en stankoverlast. Daarbij hebben de reclamant kleine dieren waardoor dit de dieren stress zal opleveren.	• Zoals hierboven is aangegeven komt er een strook van 7 meter waarbij er geen wandelpaden komen. Dit zal hondenbezitters weren om hun hond uit te laten. Indien er uit meldingen blijkt dat er toch overmatig geluids- of stankoverlast plaatsvindt, dan wordt er bekeken welke aanvullende maatregelen er nodig zijn. De gemeente ziet nu geen reden om het plan hierop aan te passen.
• Reclamant is bezorgd dat de aanwezigheid van zitbanken en de afwezigheid van verlichting en toezicht zal een aantrekking hebben op handjeugd. Dit zal leiden tot geluidsoverlast en vervuiling van de omgeving.	• De gemeente verwacht dat er geen overlast ontstaat als gevolg van hangjeugd doordat de huizen er dicht op zitten wat zorgt voor sociale veiligheid en cohesie. Daarnaast zal er verlichting worden geplaatst en zal bij geluidsoverlast gehandhaafd worden.
• Reclamant vindt het vreemd dat er speeltoestellen worden geplaatst als er geen gezinnen met jonge kinderen op de direct aangrenzende percelen wonen.	• De gemeente is niet van plan speeltoestellen te plaatsen. Er worden natuurlijke speelelementen geplaatst die passen bij de groene omgeving zoals keien en boomstammen. De exacte locatie van de speelelementen wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan. De speelelementen worden geplaatst als toekomstige situatie waarbij er mogelijke bewoners komen met (klein)kinderen.
• Reclamant laat weten dat bovenstaande problematiek zorgt voor overlast en dat het woongenot ernstig wordt beperkt.	• Het plan zal het gebied grenzend aan het perceel van de reclamant wijzigen. De aantasting van de privacy en het woongenot is hierbij niet geheel uit te sluiten. Gezien de opzet van het plan verwachten wij echter

	geen onevenredige aantasting van deze belangen doordat het gebied wordt ingericht als groen met daarbij een zone van 7 meter waar enkel flora en fauna beoogd is. Er wordt daarbij verwacht dat er geen grote aantal groepen hier gebruik van gaan maken.
• Reclamant staat positief tegenover de aanleg van de wadi met enkel de functie waterberging, en een vergroening van de wadi om de biodiversiteit te vergroten. Echter, is er alleen bezwaar op de aanleg van een verblijfsfunctie rondom de wadi.	• De gemeente is blij dat de reclamant positief is over de aanleg van de wadi. Rondom de wadi wordt er een groene omgeving gemaakt als overgangszone naar het stedelijk gebied. In dit gebied wordt een zone van 7 meter gecreëerd waar enkel flora en fauna beoogd wordt. Hierdoor zal er geen (wandel)pad in deze zone worden aangelegd.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Op basis van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente wel geconstateerd dat er behoefte is aan meer betrokkenheid bij de inrichting van het gebied. Er is een bijeenkomst op 28 maart 2024. - Tussen de huidige wijk en het plangebied wordt een strook van 7 meter aangeduid als ‘specifieke aanduiding groen’. In het functiegebied mogen er geen (wandel)paden worden aangelegd.	

4. …, Dagpauwoog 25	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant heeft zorgen dat de wandelpaden de privacy zou schenden. Hierdoor wandelaars vlak achter de tuin komen en vrij op het perceel kijken van de reclamant.	• Momenteel heeft de gemeente een eerste invulling gegeven aan het plan. In maart 2024 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden met direct omwonenden van het plangebied. Tijdens deze bijeenkomst stond vooral de inrichting van het gebied centraal. Ook is in de tussentijd het nader onderzoek naar de das afgerond en gedeeld met de gemeente. Hieruit blijkt de noodzaak voor een alternatief leefgebied voor de das (en marter). Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek, welke ook de wens van de bewoners kan behartigen, is er gekomen om een ambtswijziging door te voeren waarbij er een strook van 7m wordt gecreëerd tussen het plangebied en de huidige wijk, waar geen wandelpaden aangelegd worden. Deze strook zorgt daarmee voor een leefgebied voor de das (en marter) en weert mogelijke beweging in het gebied.
• Reclamant is bang dat hondenbezitters vlak achter het perceel de hond uitlaten wat zal leiden tot geluids- en stankoverlast. Daarbij	• Zoals hierboven is aangegeven komt er een strook van 7 meter waarbij er geen wandelpaden komen. Dit zal hondenbezitters weren om hun hond uit te laten. Indien er uit meldingen blijkt dat er

hebben de reclamant kleine dieren waardoor dit de dieren stress zal opleveren.	toch overmatig geluids- of stankoverlast plaatsvindt, dan wordt er bekeken welke aanvullende maatregelen er nodig zijn. De gemeente ziet nu geen reden om het plan hierop aan te passen.
• Reclamant is bezorgd dat de aanwezigheid van zitbanken en de afwezigheid van verlichting en toezicht zal een aantrekking hebben op handjeugd. Dit zal leiden tot geluidsoverlast en vervuiling van de omgeving.	• De gemeente verwacht dat er geen overlast ontstaat als gevolg van hangjeugd doordat de huizen er dicht op zitten wat zorgt voor sociale veiligheid en cohesie. Daarnaast zal er verlichting worden geplaatst en zal bij geluidsoverlast gehandhaafd worden.
• Reclamant vindt het vreemd dat er speeltoestellen worden geplaatst als er geen gezinnen met jonge kinderen op de direct aangrenzende percelen wonen.	• De gemeente is niet van plan speeltoestellen te plaatsen. Er worden natuurlijke speelelementen geplaatst die passen bij de groene omgeving zoals keien en boomstammen. De exacte locatie van de speelelementen wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan. De speelelementen worden geplaatst als toekomstige situatie waarbij er mogelijke bewoners komen met (klein)kinderen.
• Reclamant laat weten dat bovenstaande problematiek zorgt voor overlast en dat het woongenot ernstig wordt beperkt.	• Het plan zal het gebied grenzend aan het perceel van de reclamant wijzigen. De aantasting van de privacy en het woongenot is hierbij niet geheel uit te sluiten. Gezien de opzet van het plan verwachten wij echter geen onevenredige aantasting van deze belangen doordat het gebied wordt ingericht als groen. Er wordt daarbij verwacht dat er geen grote aantal groepen hier gebruik van gaan maken.
• Reclamant laat weten dat de grote bomen die worden geplaatst het zonlicht aan de achterzijde van de tuin zal wegnemen en te veel schaduw zal geven.	• Als gemeente hebben we de zorg voor een leefbare samenleving. Bomen en planten leveren een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat voor al onze inwoners. In de tussentijd is het plan aan de Fazantlaan-West deels aangepast waardoor de bomenlaan aan de andere zijde van de groene zone staat. Vanaf het Zandoogje naar het buitengebied wordt een overgang gemaakt met verschillende bomen welke gestrooid in deze ruimte staan. Om duidelijkheid te geven over schaduwwerking is op tekening de schaduwwerking van volwassen bomen op verschillende data en tijden aangegeven, zie bijlage 1
• Reclamant staat positief tegenover de aanleg van de wadi met enkel de functie waterberging, en een vergroening van de wadi om de biodiversiteit te vergroten. Echter, is er alleen bezwaar op de aanleg van een verblijfsfunctie rondom de wadi.	• De gemeente is blij dat de reclamant positief is over de aanleg van de wadi. Rondom de wadi wordt er een groene omgeving gemaakt als overgangszone naar het stedelijk gebied. In dit gebied wordt een wandelpad neergelegd zodat er gebruik kan worden gemaakt van de groene omgeving. Het heeft hierdoor niet zo zeer een verblijfsfunctie.

Gevolgen bestemmingsplan	
- Op basis van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente wel geconstateerd dat er behoefte is aan meer betrokkenheid bij de inrichting van het gebied. Er is een bijeenkomst op 28 maart 2024. - Tussen de huidige wijk en het plangebied wordt een strook van 7 meter aangeduid als 'specifieke aanduiding groen'. In het functiegebied mogen er geen (wandel)paden worden aangelegd.	

5. …, Zandoogje 6	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant maakt bezwaar tegen de functie die de groene zone naast het perceel van de reclamant krijgt. De groene zone wordt 'het park' in de omgeving waaraan speelvoorzieningen, wandelpaden, zitplekken en wadi's toebedeeld zijn. Dit zal een ernstige beperking hebben op de privacy en rust van de reclamant. Er wordt aangegeven dat tijdens het ontwerp van de woning er rekening gehouden is om te kunnen genieten van het uitzicht.	• Momenteel heeft de gemeente een eerste invulling gegeven aan het plan. In maart 2024 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden met direct omwonenden van het plangebied. Tijdens deze bijeenkomst stond vooral de inrichting van het gebied centraal. Ook is in de tussentijd het nader onderzoek naar de das afgerond en gedeeld met de gemeente. Hieruit blijkt de noodzaak voor een alternatief leefgebied voor de das (en marter). Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek, welke ook de wens van de bewoners kan behartigen, is er gekomen om een ambtswijziging door te voeren waarbij er een strook van 7m wordt gecreëerd tussen het plangebied en de huidige wijk, waar geen wandelpaden aangelegd worden. Deze strook zorgt daarmee voor een leefgebied voor de das (en marter) en weert mogelijke beweging in het gebied.
• Reclamant is bang dat de speelvoorzieningen en zitplekken in de groene zone zal leiden tot een hangplek voor jongeren. Reclamant is bang dat dit de rust verstoort door geluidsoverlast.	• De gemeente is niet van plan speeltoestellen te plaatsen. Er worden natuurlijke speelelementen geplaatst die passen bij de groene omgeving zoals stenen en boomstammen. De gemeente verwacht dat deze speelelementen minder uitnodigend zijn voor hangjongeren. Daarbij zitten de huizen er dicht op waardoor er meer sociale veiligheid en cohesie zal zijn waardoor er minder aanleiding is voor overlast. Indien er toch overlast zal zijn dan zou de gemeente hierop handhaven en kijken naar alternatieven om het tegen te gaan.
• Reclamant wil graag weten wat voor speelvoorzieningen worden geplaatst. In het bestemmingsplan staat bijvoorbeeld dat het 4 meter hoog mag worden en dan weer 5 meter. Tegen beide hoogtes wordt bezwaar gemaakt in verband met inkijk in de tuin en het huis.	• Er zullen natuurlijke speelelementen in het gebied worden geplaatst die passen bij de groene zone. Voor een impressie wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan van Fazantlaan-West. In de bestemming groen worden overige bouwwerken, geen

	gebouwen zijnde, waaronder speeltoestellen/-elementen, tot maximaal 4 meter hoog toegestaan. Dit is een standaardbegrip die toegepast wordt in het bestemmingsplan. Er wordt niet beoogd dat de natuurlijke speelelementen 4 meter hoog worden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
• Reclamant vindt de voorgestelde afstand van het ommetje naar het perceel te klein. Reclamant geeft aan dat wandelaars hierdoor vlak langs het perceel lopen wat inbreuk geeft op de privacy. • Reclamant is bang dat, net zoals in het verleden, de groene zone gebruikt gaat worden door hondenuitlaters waardoor er veel overlast van hondenpoep en stank zal ontstaan. Reclamant maakt bezwaar tegen de toegankelijkheid voor honden.	• Tussen de huidige wijk en het plangebied wordt een strook van 7 meter aangeduid als 'specifieke aanduiding groen'. In het functiegebied mogen er geen (wandel)paden worden aangelegd. • In het verleden, tijdens de piek van de coronacrisis, ontvingen we meldingen over dit probleem. De situatie destijds verschilt aanzienlijk van de huidige situatie, omdat er toen veel meer mensen hun hond uitlieten. Bovendien is/was het gebied niet goed ingericht, waardoor mensen minder sociale controle voelden als gevolg dat de hondenpoep niet werd opgeruimd. Zoals hierboven is aangegeven komt er een strook van 7 meter waarbij er geen wandelpaden komen. Dit zal hondenbezitters weren om hun hond uit te laten.
• De Reclamant stelt als alternatieven op bovenstaande bezwaren voor: 1) De speelvoorziening en zitplekjes naar het zuidwesten op te schuiven of bij de waterpartij in het zuidelijke deel van het plangebied nabij de Fazantlaan te realiseren. 2) Het wandelpad parallel aan het perceel te laten vervallen en vanuit de weg een route in meer (zuid)westelijke richting te zoeken, waarbij de wadi als buffer kan dienen tussen het wandelpad en de erfgrens. 3) Het gebied van honden te vrijwaren (een gebiedsverbod voor honden), dit komt tevens ten goede aan de biodiversiteit en kwaliteit van bodem en water. • Reclamant maakt bezwaar tegen een dichte bomenrij langs het perceel van de reclamant. Het ontneemt het uitzicht, geeft een besloten karakter, werpt schaduw op de tuin en woning en heeft mogelijk effect op de zonnepanelen op het dak.	• Momenteel heeft de gemeente een eerste invulling gegeven aan het plan. In maart 2024 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden met direct omwonenden van het plangebied. Tijdens deze bijeenkomst stond vooral de inrichting van het gebied centraal. Ook is in de tussentijd het nader onderzoek naar de das afgerond en gedeeld met de gemeente. Hieruit blijkt de noodzaak voor een alternatief leefgebied voor de das (en marter). Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek, welke ook de wens van de bewoners kan behartigen, is er gekomen om een ambtswijziging door te voeren waarbij er een strook van 7m wordt gecreëerd tussen het plangebied en de huidige wijk, waar geen wandelpaden aangelegd worden. Deze strook zorgt daarmee voor een leefgebied voor de das (en marter) en weert mogelijke beweging in het gebied. • Als gemeente hebben we de zorg voor een leefbare samenleving. Bomen en planten leveren een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat voor al onze inwoners.

• Reclamant wilt graag inspraak hebben op welke type boom waar in de groene zone geplant gaat worden.	In de tussentijd is het plan aan de Fazantlaan-West deels aangepast waardoor de bomenlaan aan de andere zijde van de groene zone staat. Vanaf het Zandoogje naar het buitengebied wordt een overgang gemaakt met verschillende bomen welke gestrooid in deze ruimte staan. Om duidelijkheid te geven over schaduwwerking is op tekening de schaduwwerking van volwassen bomen op verschillende data en tijden aangegeven, zie bijlage 1.
• Reclamant maakt bezwaar tegen een verhard pad in de groene zone. Reclamant ziet liever een onverhard pad omdat dit geen fietsers en bromfietsers aantrekt wat weer kan resulteren in hangjongeren en (geluid)overlast. • Reclamant wil graag betrokken worden en meedenken bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.	• In maart 2024 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden met direct omwonenden van het plangebied. Tijdens deze bijeenkomst stond vooral de inrichting van het gebied centraal. Het was de nadrukkelijke wens van de omwonenden in de zienswijzen om betrokken te worden bij de inrichting van het gebied. Verdere uitwerking in inrichtingsplan rekening houdend met gem. ambities (klimaatadaptatie etc) en omwonenden • Tussen de huidige wijk en het plangebied wordt een strook van 7 meter aangeduid als ‘specifieke aanduiding groen’. In het functiegebied mogen er geen (wandel)paden worden aangelegd.
• Reclamant maakt bezwaar tegen behoud van het huidige hoogteverschil of een hoogteverschil van meer dan 10 cm. Door het hoogteverschil zal de inkijk in de tuin en woning van de reclamant een ernstige inbreuk op de privacy zijn. Ook bij plaatsing van een hogere en dichte erfafscheiding kan men naar binnen kijken. • Reclamant is bang voor wateroverlast in de natte wintermaanden als de wadi hoger is gelegen dan het perceel van de reclamant en het hoogteverschil niet wordt opgelost.	• Momenteel heeft de gemeente een eerste invulling gegeven aan het plan. In maart 2024 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden met direct omwonenden van het plangebied. Tijdens deze bijeenkomst stond vooral de inrichting van het gebied centraal. Het was de nadrukkelijke wens van de omwonenden in de zienswijzen om betrokken te worden bij de inrichting van het gebied. • Er dient een zorgvuldige aansluiting plaats te vinden op hoger of lager gelegen delen nabij de plangebiedsgrenzen. In het plan wordt er rekening gehouden met het hoogteverschil door middel van een groene kamer en watergangen, zie hoofdstuk 2.2.2 van de toelichting.
• Reclamant maakt bezwaar tegen een doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer van het verlengde Zandoogje met de Luchenseheide. Reclamant wil dat de rustige straat wordt behouden. In de huidige situatie	• De grondwaterstand fluctueert door het jaar heen. De bodempeil van de wadi ligt het grootste deel van het jaar boven de grondwaterstand. De maximale waterpeil van de wadi wordt vanzelfsprekend duidelijk lager ontworpen dan omliggende percelen. Inundatie van terreinen vanuit de wadi’s zal niet gebeuren.

is er een toename van (sluip)verkeer en dit dient niet gestimuleerd moeten worden. • Reclamant ziet graag een smaller wegprofiel op het bestaande deel van het Zandoogje zodat de snelheid in de straat verlaagd wordt en het mogelijk extra/sluiper verkeer wordt vermeden. • Reclamant wil dat er aan de bestaande/ nieuwe weg Zandoogje meer groen gerealiseerd wordt, zoals bijvoorbeeld een infiltratiestrook. • Reclamant wil graag geïnformeerd worden over hoe de tussenliggende periode tot aan de bouw eruit ziet. Ze stellen de volgende vragen: 1) Wanneer vindt het archeologisch proefsleuvenonderzoek plaats? 2) Wanneer wordt de grond bouwrijp gemaakt? 3) Hoe kunnen wij betrokken worden bij de inrichting van het groen 4) Wat gaat het komend jaar op het land groeien?	• De verkeerstructuur geeft geen aanleiding te verwachten dat er in de nieuwe situatie veel extra verkeersbewegingen door de straat het Zandoogje gaan plaatsvinden. Voor de bewoners aan de Citroenvlinder en Dagpauwoog ontstaat er met de doorverbinding van het Zandoogje naar de Luchenseheide geen kortere of snellere route naar de Vlinderlaan. De meest directe route blijft voor deze bewoners nog steeds via de Dagpauwoog. Ook de nieuwe bewoners van het Zandoogje zullen met name via de Luchenseheide en de nieuw te realiseren verbindingsweg naar de Vlinderlaan rijden. Voor deze nieuwe bewoners is dat de meest directe route. • Het deel tussen het Zandoogje 6 en 11 tot aan de bocht zal versmald worden tot 4,80m, zodat dit goed aansluit op het nieuwe wegprofiel van het verlengde deel van het Zandoogje. Het wegprofiel van het resterende deel van het Zandoogje tot aan de Dagpauwoog zal niet worden aangepast. • Het nieuwe deel van het Zandoogje zal volledig in het groen komen te liggen. Met name de noordwestzijde van de rijbaan zal groen en parkachtig ingericht worden. Aan de andere zijde van de rijbaan zal een groenstrook met bomen gerealiseerd worden. Op enkele plaatsen zal deze groenstrook doorsneden worden door inritten of enkele parkeerplaatsen. Door de versmalling van de huidige rijbaan ter hoogte van het Zandoogje 11 ontstaat er ruimte om daar op het bestaande deel een groenstrook te realiseren. Op het overige deel van het Zandoogje vinden geen aanpassingen plaats. • Hierbij antwoord op de vragen van de Reclamant: 1. 16 april + 7 werkdagen 2. De planning is medio 2025 3. In ieder geval bij de inloopbijeenkomst. Mogelijk worden nog aanvullende afspraken gemaakt. 4. Contract met de boer is opgezegd. Hierdoor worden er geen nieuwe gewassen geplant.
Gevolgen bestemmingsplan	
- De bouwhoogte voor de speelelementen wordt aangepast. - Op basis van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente wel geconstateerd dat er behoefte is aan meer betrokkenheid bij de inrichting van het gebied. Er is een bijeenkomst op 28 maart 2024.	

6. …, Koolmees 12 en Zandoogje 11

Zienswijzen	Reactie gemeente
• Reclamant heeft bezwaar op de geplande aanplant van bomen in de directe omgeving. De reclamant heeft het kavel specifiek gekocht en destijds aangepast en gedraaid, in medewerking van de gemeente om meer zonlicht in de tuin te krijgen en te kunnen genieten van het uitzicht. De hoge bomen zorgen voor meer schaduw, bladverlies en/of andere boomvruchten in de tuinen.	• Als gemeente hebben we de zorg voor een leefbare samenleving. Bomen en planten leveren een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat voor al onze inwoners. Gemeente heeft op basis van de eerste informatiebijeenkomst en persoonlijke gesprekken met omwonenden het plan hier op aangepast. Het plan is aan de Fazantlaan-West deels aangepast waardoor de bomenlaan aan de andere zijde van de groene zone staat. Vanaf het Zandoogje naar het buitengebied wordt een overgang gemaakt met verschillende bomen welke gestrooid in deze ruimte staan. Om duidelijkheid te geven over schaduwwerking is op tekening de schaduwwerking van volwassen bomen op verschillende data en tijden aangegeven.
• Reclamant wenst dat er tussen het gebied Zandoogje en Koolmees lage beplanting, zoals struiken in combinatie met veldbloemen o.i.d., i.p.v. hoge bomen wordt geplaatst. Reclamant denk dat dit zorgt voor een gewenste natuurlijke groene overgang.	• In de ontwikkeling wordt de huidige bomenrij aan de Fazantlaan doorgetrokken waardoor het gebied tussen Zandoogje en Koolmees ook een bomenrij zal krijgen. Deze groene ruimte is een belangrijke structuurdrager in het plan Fazantlaan. De bomenlaan die geplant gaat worden krijgt een uiteindelijke hoogte van ongeveer 20 meter. Voordat de bomen deze hoogte bereikt hebben, gaan tientallen jaren overheen.
• Reclamant wil meer inspraak in type en situering van de beplanting vanwege bovengenoemde redenen.	• Gemeente maakt het beplantingsplan, dit zal gecommuniceerd worden met de direct omwonenden.
• Reclamant maakt bezwaar tegen de overlast die kan, en uit ervaring, ontstaan door het nieuw aan te leggen wandelgebied tussen Koolmees en Zandoogje. Reclamant is bang dat het gebied wordt gebruikt als honden uitlaatgebied. Hierdoor zal er geluidshinder, ongewenste geur, en vervuiling ontstaan waardoor het een negatieve impact heeft op de kwaliteit van het woongenot.	• Zoals hierboven is aangegeven komt er een strook van 7 meter waarbij er geen wandelpaden komen. Dit zal hondenbezitters weren om hun hond uit te laten. Indien er uit meldingen blijkt dat er toch overmatig geluids- of stankoverlast plaatsvindt, dan wordt er bekeken welke aanvullende maatregelen er nodig zijn. De gemeente ziet nu geen reden om het plan hierop aan te passen.
• Reclamant geeft aan dat de gemeente als reactie op de overlast en hinder eerder en hekwerk heeft geplaatst om de doorloop te blokkeren. Reclamant verzoekt om alternatieve oplossingen te overwegen om de overlast te minimaliseren, zoals bijvoorbeeld een toegangsverbod voor honden in het gebied of een honden uitlaatgebied realiseren aan het begin van de Luchense Heide.	• Het gemeentebeleid stelt dat een verbod op honden in de openbare ruimte alleen van toepassing kan zijn op grotere speelplekken. Aangezien er in het plan alleen speelelementen plaatsvinden, kan er geen verbod op honden worden ingesteld. • De wandelgebieden zijn aangelegd zodat er gebruik wordt gemaakt van de groene zone. Hierbij is er gekozen voor een half verhard

• Reclamant uit zijn zorgen over ongewenst bezoek en mogelijke veiligheidsproblemen die kunnen ontstaan door de aanleg van het geplande wandelgebied grenzend aan de kavels. Reclamant verzoekt om veiligheidsaspecten zorgvuldig te overwegen en passende maatregelen te nemen om de veiligheid te waarborgen. Door het verwijderen van de wandelenpaden wordt het gebied al minder toegankelijk voor ongenode bezoekers. Maar ook het plaatsen van hogere en dichtere bosschages grenzend aan de percelen is helpend. • Reclamant uit zijn bezwaar tegen het plaatsen van speeltoestellen binnen 15 meter van de perceelgrens. Reclamant is bang dat dit uitnodigend is voor hangjeugd. Dit zal de veiligheid, privacy en rust inperken. • Reclamant uit zijn zorg over de organisatie van de waterhuishouding gezien de grote hoogteverschillen in het te ontwikkelen gebied in relatie tot het bestaande bebouwde gebied. De volgende vragen heeft de reclamant omtrent dit onderwerp: 1) Is de diepte van de wadi voldoende toereikend gezien de huidige klimaatverandering en de ervaringen van afgelopen weken? 2) Is de overloop van de wadi's afdoende goed geregeld indien deze vol dreigen te raken? 3) Bij welke hoogte van de grondwaterstand wordt het water vanuit de wadi's afgevoerd naar het HWA riool? 4) Hoe wordt voorkomen dat eventueel toch stijgende grondwaterpeil voor overlast zorgt bij bestaande huizenbezitters? 5) Welke maatregelen worden getroffen om rattenoverlast te voorkomen?	voetpad wat minder toegankelijk is voor (brom-)fietsers. De gemeente verwacht daarbij niet dat het voetpad niet voor overlast zal zorgen doordat de huizen er dicht op zitten wat zorgt voor sociale veiligheid en cohesie. Tussen de huidige wijk en het plangebied wordt een strook van 7 meter aangeduid als 'specifieke aanduiding groen'. In het functiegebied mogen er geen (wandel)paden worden aangelegd. • De gemeente is niet van plan speeltoestellen te plaatsen. Er worden natuurlijke speelelementen geplaatst die passen bij de groene omgeving zoals stenen en boomstammen. De gemeente verwacht dat deze speelelementen minder uitnodigend zijn voor hangjongeren. Daarbij zitten de huizen er dicht op waardoor er meer sociale veiligheid en cohesie zal zijn waardoor er minder aanleiding is voor overlast. Indien er toch overlast zal zijn dan zou de gemeente hierop handhaven en kijken naar alternatieven om het tegen te gaan. • Hierbij een antwoord op de vragen: 1. Vanuit de wadi's is er een constante afvoer naar de Luchense wetering. De wadi loopt dus constant leeg. Het waterschap stelt eisen aan het debiet. Het peil in de wadi's wordt gemaximaliseerd doordat elke wadi is voorzien van een overlaat. Als de wadi vol is loopt het water daar overheen en naar de wetering. Het maakt dus niet uit of de wadi gevuld is door regen- dan wel grondwater. 2. Overigens: bij de wadi's langs de Vlinderlaan, bij Landkaartje, is die leegloopvoorziening nog niet aangebracht. Daarom staat het water daar zo hoog. Dit wordt aangepast zodra de waterstand het toelaat. 3. De bouw van woningen zal eerder leiden tot een lagere grondwaterstand dan een hogere. Het terrein is nu onbebouwd en alle regen zakt in de bodem. Daar waar wegen en huizen staan kan het water niet meer de bodem in. Wij maken wadi's om vandaaruit toch water te infiltreren. Maar die hoeveelheid water die we in de grond brengen is kleiner dan in de oorspronkelijke situatie omdat het oppervlak waarop de infiltratie plaatsvindt kleiner is. De grondwaterstand gaat niet omhoog, er wordt niet méér water in de grond

	gebracht dan nu (er komt niet méér water in het gebied). 4. De aanleg van de wadi's heeft niet geleid tot meer overlast van ratten. In het gemeentelijk beleid staat dat indien er overlast door ratten is, de gemeente een rattenbestrijder in kan schakelen om conform de geldende regels de ratten te bestrijden.
• Reclamant wil dat er dergelijke richtlijnen opgenomen worden ten aanzien van verhoogde terrassen of dakterrassen bij de nieuw te bouwen bungalows gesitueerd aan de Koolmees dan wel Zandoogje. Om de privacy en het woongenot van de huidige bewoners van omliggende woningen te waarborgen.	• De gemeente is van mening dat verhoogde terrassen of dakterrassen inpasbaar is op deze plek zonder onevenredige aantasting van het woongenot van de omwonenden. Hiervoor worden dan geen dergelijke richtlijnen opgenomen in het bestemmingsplan.
• Reclamant wil dat er dergelijke richtlijnen opgenomen worden ten aanzien van het bouwen van een dakopbouw, zoals een maximale hoogte van 6 meter, op de nieuw te bouwen bungalows gesitueerd aan de Koolmees dan wel Zandoogje. Dit zal de privacy en het woongenot van de huidige bewoners van omliggende woningen waarborgen.	• In het bestemmingsplan is al geregeld dat een dakopbouw tot maximaal 6 meter is toegestaan, zie artikel 6.2.1 onder j. In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden de gewenste afmetingen, de oriëntatie naar de openbare weg en materiaal gebruik toegevoegd.
• Reclamant geeft aan dat er opgenomen moet worden dat de kavels direct grenzend aan het kavel van de reclamant geen dakopbouw mag worden toegestaan en dat er uitsluitend bebouwing met een bouwlaag mogelijk is. De reclamant wilt dit om het uitzicht minimaal te belemmeren.	• Vanwege rechtsgelijkheid is het niet mogelijk om specifieke kavels te beperken. De gemeente is van mening dat een dakopbouw inpasbaar is op deze plek zonder onevenredige aantasting van het woongenot van de omwonenden.
• Reclamant geeft aan dat de gemeente op dient te nemen dat er geen raampartijen die op reclamant zijn tuin uitkijken moet toegestaan.	• In het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd welke materiaal er gebruikt mag worden indien er een dakopbouw wordt geplaatst. Hierop wordt gehandhaafd dat er geen raampartijen komen die de privacy van de omwonenden beperken.
• Reclamant maakt bezwaar tegen de geplande parkeerplaatsen aan de Koolmees t.b.v. de bewoners van de tiny houses. De Koolmeesstraat is een fietsstraat en autobewegingen moeten voorkomen worden. Door de realisatie van de parkeerplaatsen wordt het aantal verkeersbewegingen verhoogd waardoor de verkeersveiligheid wordt aangetast.	• Het inrichtingsplan is gewijzigd waarbij de parkeerplaatsen ten behoeve van de Tiny Houses niet aan de Koolmees worden aangelegd. Deze 11 parkeerplaatsen worden aan de "ontsluitingsweg" aan de zuid- en westzijde van het Tiny Houses perceel gerealiseerd.
• Reclamant vraagt zich af of de parkeerplaatsen verplaatst kunnen worden	• Zie bovenstaande opmerking

naar de nieuw aan te leggen weg aan de zuidzijde van de geplande tiny houses. • Reclamant geeft dat er richtlijnen omtrent het gebruik en functie van de centrale ruimte van de tiny houses wenselijk is.	• Het gebruik en de functie van de centrale ruimte is vooral als opslag bedoeld voor alle tiny houses bewoners. Het sociale aspect van het delen van spullen wordt hierbij aangemoedigd. Er wordt verwacht dat de bewoners aan dit gebruik en de functie zullen voldoen. De gemeente heeft de grond in eigendom en zorgt voor handhaving.
Gevolgen bestemmingsplan	
- In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden regels omtrent dakopbouw toegevoegd - Op basis van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente wel geconstateerd dat er behoefte is aan meer betrokkenheid bij de inrichting van het gebied. Er is een bijeenkomst op 28 maart 2024.	

7. …, Luchenseheide 17	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant geeft aan dat ze tot een geschikte compromis zijn gekomen met de gemeente door de volgende vijf acties: 1) Een groenstrook van 5 meter vanaf de bomen aan de noordoosten grens wordt ingericht met hoog groeiende heesters om de privacy te waarborgen en de blad en schaduw overlast op te vangen. Hierdoor ondervinden de andere twee kavels ten noordoosten ook minder overlast. Er wordt een principe overeenkomst afgesloten met de gemeente over de aanschaf van deze strook grond door de reclamant. 2) Een groenstrook van 5 meter vanaf de bomen aan de zuidoosten grens wordt ingericht met hoog groeiende heesters om de privacy te waarborgen. 3) Een beschermde status van de bomen op of rond de erfgrens om het bosrijke karakter te waarborgen. 4) Er wordt een duidelijk begrenst kavelpaspoort opgesteld voor het kavel ten zuidoosten van de reclamant. Hierin staat dat de afstand van de bomen garandeert worden en dat de zichtlijnen van de woning zich richten op het ven van de camping en niet op de achtertuin. 5) Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de ramen op hoogte van de nieuw te bouwen woning worden begrenst en daarmee de privacy niet onnodig aantast.	• Gemeente is blij met deze zienswijze. De ingediende afspraken zijn conform een overeenkomst afgesproken met de reclamant voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan.	

8. …, Broekstraat 42	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**

• Reclamant geeft aan dat er in het bestemmingsplan Fazantlaan-West een gedeelte van het bestemmingsplan Groot-Luchen is meegenomen. De reclamant vindt dat dit deel niet thuis hoort in het bestemmingsplan Fazantlaan-West	• De reden dat het gedeelte boven de Koolmees bij dit plan is gevoegd is tweeledig. 1) Ten eerste geldt op dit gebied geen directe bouwtitel. Er is geen bouwvlak opgenomen binnen de bestemming wonen, wel een wijzigingsbevoegdheid om hier onder voorwaarden een woningbouw mogelijk te maken. Er moet dus sowieso een ruimtelijke procedure voor deze grond worden doorlopen. Zie hiervoor ook de regels in het bestemmingsplan Groot Luchen onder artikel 13.5. 2) Ten tweede is het plangebied zowel landschappelijk en stedenbouwkundig als een geheel benaderd. Het is daarom logisch om dit gebied in een ruimtelijke procedure mee te nemen.
• Reclamant attendeert dat het ontwerpbestemmingsplan niet te vinden is bij de bekendmakingen.	• Wij danken voor uw oplettendheid. Echter, zien wij op de website van officiële bekendmakingen de bekendmaking met het document erop staan.
• Reclamant geeft aan dat bij Groot Luchen deelgebied 3a enkele woningen in Luchen Weteringpark lagen en die zijn na opmerkingen verwijderd.	• Deze reactie heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan	

9. …, Fazantlaan 17	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Reclamant verzoekt om de groenstrook aan de zijdelingse perceelsgrens te verbreden. Dit vanwege de aantasting van de privacy door de bouw van de bungalows met mogelijk een dakopbouw.	• De groenstrook is momenteel circa 6 meter breed en heeft de bestemming groen. De strook dient groen ingericht te worden, zo wordt de privacy gewaarborgd. Ook zijn er privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de reclamant over een deel van de strook. In het beeldkwaliteitsplan worden de gewenste afmetingen, de oriëntatie naar de openbare weg en materiaal gebruik van de dakopbouwen toegevoegd.
• Reclamant verzoekt om in de verplichte landschappelijke inpassing op te nemen en te borgen dat er bomen en/of struiken aangeplant en in stand gehouden moet worden op de grens van de groenstrook en zijn perceel.	• De groenstrook is geen openbaar gebied waardoor de grondeigenaar de grondstrook dient te onderhouden, zie artikel 3.3 van het bestemmingsplan.
• Reclamant verzoekt om een hek of poort te plaatsen op de bestemming groen, zodanig dat er geen hondenuitlaatroute kan ontstaan op de strook langs het perceel.	• De gemeente ziet geen aanleiding om een hek of poort te plaatsen op de groenstrook omdat het privaat eigendom is.

• Reclamant verzoekt om in de planregels op te nemen dat een dakopbouw niet is toegestaan op de bouwpercelen die aan de groenstrook grenzen die aansluit op het perceel. Dit doordat de bungalows op een korte afstand van de perceelsgrens ligt waardoor een dakopbouw zal leiden tot aantasting van de privacy van client.	• Vanwege rechtsgelijkheid is het niet mogelijk om specifieke kavels te beperken. In het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat een dakopbouw alleen georiënteerd mogen worden naar de openbare weg
• Reclamant vindt dat de realisering van het bestemmingsplan het weidse uitzicht zal aantasten. Het uitzicht zal immers beperkt worden door de te bouwen woningen. Daarnaast zal het ook gevolg hebben voor de privacy.	• Het plan zal het uitzicht van de reclamant wijzigen en ook aantasting van zijn privacy en woongenot is niet geheel uit te sluiten. Gezien het beperkte woningbouwprogramma en de ruime opzet van het plan verwachten wij echter geen onevenredige aantasting van deze belangen. Wij achten het individuele belang van reclamant bovendien onderschikt aan het maatschappelijk behoefte aan woningbouw.
• Reclamant verzoekt dat er op korte afstand van zijn perceel geen lichtmasten opgericht mogen worden. Direct naast het perceel van de reclamant ligt een openbaar pad en het lichtmast zal zorgen voor lichthinder op het perceel.	• Deze inspraak gaat niet over het bestemmingsplan maar over de inrichting van het plan. Momenteel heeft de gemeente een eerste invulling gegeven aan het plan. In maart 2024 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden met direct omwonenden van het plangebied. Tijdens deze bijeenkomst stond vooral de inrichting van het gebied centraal. Het was de nadrukkelijke wens van de omwonenden in de zienswijzen om betrokken te worden bij de inrichting van het gebied.
Gevolgen bestemmingsplan	
- Er zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt met reclamant	

10. …, Bogardeind 113, 117 en 119	
Zienswijzen	**Reactie gemeente**
• Indiener geeft aan dat er door de gemeente Geldrop-Mierlo, lokale overheid en MRE tot nu toe niet aantoonbaar rekening is gehouden met de huidige situatie en ontwikkelingen van onder andere “Fazantlaan-west” c.q. de ontwikkelingen in de regio. Dit heeft gevolgen op het leefmilieu (geluid, emissie, trilling, geur, overlast, schade) ten gevolge van de toename van het aantal verkeersbewegingen (verkeersintensiteit) op Bogardeind 113 (woonadres indiener). Indiener noemt daarbij enkele misstanden/issues, bestaande uit extra verkeersbewegingen, het Bogardeind als sluiproute, het uitblijven van een beperking ten aanzien van zwaar verkeer en vervoer gevaarlijke stoffen ter hoogte van het gedeelte Emopad t/m kruising Laan Der Vier Heemskinderen. De	• De afstand tussen de planlocatie en Bogardeind 113, 117 en 119 bedraagt 3901 meter. De planlocatie ligt in de kern Mierlo en Bogardeind 113, 117 en 119 in Geldrop. De planlocatie is vanuit meerdere uitvalswegen te bereiken, niet alleen vanuit het westelijk gelegen Geldrop, maar ook vanuit de overige windrichtingen. Door de eerder genoemde afstand achten wij de verkeerstoename voor Bogardeind zo klein is dat deze verwaarloosbaar is ten opzichte van de huidige verkeersbelasting. De mogelijke schade die de ontwikkeling zal toebrengen aan de panden Bogardeind 113, 117 en 119 ten gevolge van geluid, trilling, geur overlast en schade is daarom nihil.

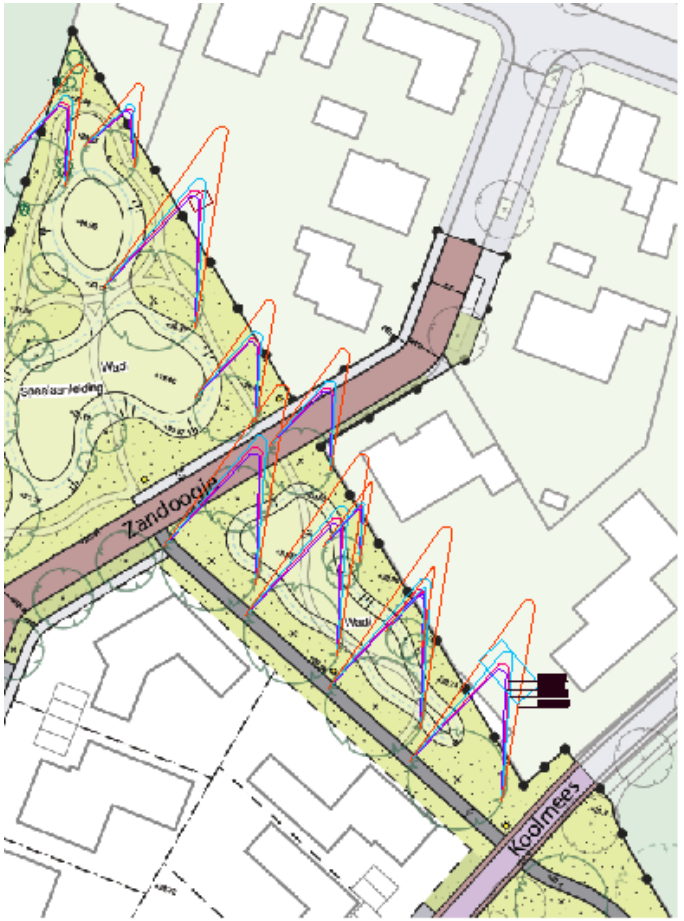
eigendommen van indiener aan Bogardeind 113,117, 119 worden niet ontlast.	
Gevolgen bestemmingsplan	
- Er zijn geen gevolgen voor het bestemmingsplan	

Geldrop-Mierlo

Bijlage 1: Schaduwtekeningen



Schaduwtekening bomen 14u ‘s middags



Schaduwtekening bomen 16u ’s middags