

**NOTA VAN INSPRAAK EN
VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'KOM HEEZE 2014'**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van inspraak voorontwerpbestemmingsplan “Kom Heeze 2014”

Tervisielegging

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 januari 2014 tot en met 26 februari 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een inspraakreactie indienen. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de betreffende instanties gestuurd.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle insprekers (vooroverlegreacties en inspraakreacties). Om de reacties te kunnen onderscheiden heeft iedere reactie een nummer gekregen.

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

- Adres(sen) waarop de reactie betrekking heeft. Als er (ook) algemene opmerkingen zijn gemaakt wordt dit ook vermeld. Bij de vooroverlegreacties wordt vermeld door welke instantie de vooroverlegreactie is ingediend.
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de reactie. Om naast de verschillende onderwerpen in één reactie te kunnen onderscheiden heeft elke deelreactie een letter gekregen.
- In de middelste kolom per reactie de reactie van gemeentewege hierop.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot het wijzigen van het voorontwerp. 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 voorontwerp.

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.

In deel IV zijn de ambtshalve wijzigingen verwoord.

II OVERZICHT REACTIES

De volgende reacties zijn ingediend.

Nr.	Adres(sen) waarop de reactie betrekking heeft, danwel naam instantie die een inspraakreactie heeft ingediend	Datum reactie/datum binnenkomst gemeente
1.	Ginderover 53, Heeze	10-01-2014 / 10-01-2014
2.	Schoolstraat 60, Heeze	1-2-2014 / 4-02-2014
3.	Beemden-Zuid, Heeze	20-01-2014 / 21-01-2014
4.	Nieuwendijk 42, Heeze	06-02-2014 / 07-02-2014
5.	Oude Stationsstraat 25, Heeze	06-02-2014 / 10-02-2014
6.	Emmerikstraat 8 & 10, Heeze	13-02-2014 / 13-02-2014
7.	Sterkselseweg 24, Heeze	19-02-2014 / 19-02-2014
8.	Kruis 5, Heeze	19-02-2014 / 20-02-2014
9.	de Kluis 8, Heeze	19-02-2014 / 20-02-2014
10.	Kapelstraat 43, Heeze	21-02-2014 / 24-02-2014
11.	Adviesbureau Martin Koenen, Heeze	21-02-2014 / 24-02-2014
12.	Waterschap de Dommel	24-02-2014 / 24-02-2014
13.	Kruis 3, Heeze	24-02-2014 / 24-02-2014
14.	Lijkweg, Heeze	25-02-2014 / 25-02-2014
15.	Kruis 1, Heeze	25-02-2014 / 25-02-2014
16.	Kapelstraat, Jan Deckersstraat	27-02-2014 / 05-03-2014
17.	Provincie Noord-Brabant	24-03-2014 / 25-03-2014
18.	Ketsheuvel 2, Heeze	11-02-2014 / 11-02-2014
19.	Sterkselseweg 16, Heeze	30-05-2014 / 02-06-2014
20.	Paul Weemeringstraat 2a, Heeze	28-07-2014 / 28-07-2014

III VOOROVERLEG- EN INSPRAAKREACTIES EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave reactie	Reactie van gemeentewege	Conclusie
1) Verzoek om op de hal op het perceel Ginderover 53 de bedrijfsmatige bestemming te handhaven.	Op het perceel was tot voor kort een bedrijf gevestigd. Eigenaar is actief bezig om een huurder / koper voor de loods te vinden. Vanwege die reden moet de bedrijfsbestemming op het achterste deel van perceel Ginderover 53 worden teruggeplaatst.	<i>Aanpassen verbeelding met de bestemming Bedrijf en de functieaanduiding ≤2</i>
2) Bestemming Gemengd met detailhandel / dienstverlening handhaven op het pand Schoolstraat 60-60A.	Aan het verzoek kan medewerking worden verleend aangezien het handhaving van de vigerende bestemming is.	<i>Aanpassen verbeelding met de bestemming Gemengd en de functieaanduiding detailhandel</i>
3a) Handhaving van de Woonbestemming ipv Groenbestemming in de Beemden-Zuid aangezien hier uiterlijk in 2022 woningen gebouwd gaan worden.	Er zijn tot 2022 voor dit perceel geen woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. Er is daarom geen reden om dit perceel te bestemmen tot Wonen.	-
3b) Opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van de geplande woningen.	Zoals aangegeven onder 3a zijn er voor dit perceel geen woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is daarom ook niet logisch, aangezien er voor 2022 geen woningen op deze locatie zullen worden toegestaan.	-
3c) Artikel 26.3.2. moet duidelijker en completer geformuleerd worden omdat nu niet duidelijk is of bij een negatief advies van het Waterschap de vergunning geweigerd moet worden.	Uit 26.3.1 blijkt dat de genoemde activiteiten niet zijn toegestaan. Uit 26.3.2. blijkt dat ze eventueel toch kunnen als het waterschap hierover gehoord is. Het Waterschap geeft echter een niet-dwingend advies. Van dit advies kan worden afgeweken, als er zwaarwegende redenen voor zijn. Er is geen reden om artikel 26.3.2. tekstueel aan te passen.	-
3d) De aanduiding attentiegebied ehs in het plangebied Beemden-Zuid moet worden verwijderd aangezien deze niet is opgenomen in de Verordening Ruimte 2014	Deze opmerking is correct. De verbeelding moet conform de Verordening Ruimte 2014 worden aangepast.	<i>Aanpassen verbeelding conform Verordening Ruimte 2014.</i>

<p>3^e) In artikel 21.4.1 staat een beschrijving. Er staat dat kan worden afgeweken van artikel 21.4.1, dit moet zijn artikel 21.2.1</p>	<p>De opmerking dat de verwijzing niet juist is is correct. De verwijzing in 21.4.1 moet worden aangepast naar artikel 21.2.1 Ditzelfde geldt voor de verwijzing in 22.4.1, dit moet worden 22.2</p>	<p><i>Aanpassen regels 21.4.1 en 22.4.1</i></p>
<p>4a) Verzocht wordt om het perceel Nieuwendijk 42 volledig bouwvlak te maken (muv een strook van 5 meter uit de perceelsgrenzen)</p>	<p>De gemeenteraad heeft zich in zijn brief van 29 oktober 2013 bereid verklaard om bij de herziening van het bestemmingsplan Kom Heeze de percelen F4267, F4745 en F5072 te bestemmen tot Bedrijf. Tevens kan op het perceel F4744 een bouwvlak van 700m² worden opgenomen ten behoeve van één bedrijf. De situatietekening die bij deze brief zat is overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze wijziging is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Door het bouwvlak op een afstand van 10 meter tot de perceelsgrenzen van de naast gelegen woningen te leggen wordt voldaan aan de milieueisen ten opzichte van woningen. Verdere verruiming van de bouwmogelijkheden achten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar. Aan het verzoek om het bouwvlak verder te verruimen wordt geen medewerking verleend.</p>	<p>-</p>
<p>4b) De bouw-en goothoogte voor het achtergedeelte van perceel Nieuwendijk 42 moet worden bepaald op 8 meter ivm met het gebruik van hoge kranen.</p>	<p>In het vigerende plan is een bouwhoogte van 7 meter toegestaan en een nokhoogte van 4,5 meter. Deze hoogtes zijn overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Bouwhoogtes van meer dan 7 meter zijn op deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt onacceptabel. Aan het verzoek om de bouwhoogte te verhogen naar 8 meter wordt dan ook geen medewerking verleend.</p>	<p>-</p>
<p>4c) In de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijf moet worden opgenomen (rond)houthandel met buitenopslag.</p>	<p>De activiteiten die op het perceel Nieuwendijk 42 worden uitgevoerd (kantoor en groothandel van hout) zijn te classificeren binnen categorie 2 bedrijven. Door de algemene aanduiding ≤ cat 2 op het perceel te plaatsen wordt het huidige bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering beperkt en kan het perceel in de toekomst ook door andere bedrijven tot en met categorie 2 gebruikt worden. Er is daarom geen reden om de specifieke aanduiding (rond)houthandel op dit perceel te plaatsen.</p>	<p>-</p>

<p>5) Verzoek om de bestemming Gemengd op het perceel Oude Stationsstraat 25 te wijzigen in de bestemming Bedrijf (categorie 1 en 2) met de aanduiding bedrijfsverzamelgebouw.</p>	<p>Het betreft hier een verzoek om bestemmingswijziging. Het college wil in principe meewerken aan de bestemmingsplanwijziging van Gemengd - kantoor naar Bedrijven, bedrijfsverzamelgebouw voor categorie 1 en 2 bedrijven, mits uit onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen voor zijn.</p> <p>Om dit te kunnen beoordelen moet er voor half november een ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd, waarbij onder andere voor de diverse bedrijfsactiviteiten de milieuaspecten (bv geluid, stof, afstand tot bestaande woningen etc), externe veiligheid, de verkeersafwikkeling en de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen moet worden onderzocht.</p> <p>Verder worden aan deze locatie de volgende eisen gesteld: 1. Er mogen maximaal 4 bedrijven in het gebouw worden opgericht 2. Per bedrijf geldt een maximum vloeroppervlak van 400 m2 3. Bijzondere aandacht voor architectuur (zichtlocatie). Hiervoor moet in de ruimtelijke onderbouwing minimaal een schetsontwerp worden opgenomen.</p> <p>De kosten van de aanvraag en de kosten voor de daartoe benodigde planwijziging komen voor rekening van initiatiefnemer, evenals de kosten van hieruit voortvloeiende planschade.</p>	<p><i>Verzoeker dient de genoemde onderzoeken inclusief ruimtelijke onderbouwing aan te leveren</i></p>
<p>6a) Perceel Emmerikstraat 10 staat vermeld als 1 wooneenheid. Het betreft hier echter 2 wooneenheden met aan de voorzijde detailhandel.</p>	<p>Uit de voor dit adres verleende vergunningen is niet gebleken dat er voor het adres Emmerikstraat 10 twee woningen zijn vergund. Er wordt dus geen wooneenheid aan dit perceel toegevoegd. Wel is bij controle gebleken dat de wooneenheid op het perceel Emmerikstraat 8 niet is opgenomen op de verbeelding. Dit wordt bij het ontwerp gecorrigeerd.</p>	<p><i>Aanpassen verbeelding door 1 wooneenheid aan Emmerikstraat 8 toe te voegen</i></p>
<p>6b) Verzocht wordt om de bestemming Centrum voor de panden Emmerikstraat 8-10 te handhaven.</p>	<p>De bestemming Centrum ligt uitsluitend op panden binnen het Centrumgebied, dat loopt van de Sint Nicasiusstraat tot aan het Wilhelminaplein. De panden Emmerikstraat 8-10 liggen buiten dit gebied en zijn daarom niet bestemd als Centrum.</p> <p>Er is geen reden om de bestemming van deze panden te herzien.</p>	<p>-</p>

<p>7) Verzocht wordt om handhaving van de bedrijvenbestemming op de percelen Sterkselseweg 24/26.</p>	<p>Op dit adres is reeds jaren een bedrijf gevestigd. De bestaande bedrijfsbestemming wordt daarom gehandhaafd.</p>	<p><i>Bestemming Bedrijf opnemen op de verbeelding voor de adressen Sterkselseweg 24/26</i></p>
<p>8a) De term showroom is niet gedefinieerd in het bestemmingsplan en scheidt daardoor onduidelijkheid.</p>	<p>Showroom is inderdaad niet gedefinieerd. Wij zijn echter van mening dat showroom een algemeen bekend begrip is. Voor onderhavige locatie wordt de aanduiding showroom overigens verwijderd, omdat de vigerende functie detailhandel op dit pand wordt teruggelegd.</p>	<p><i>Showroom verwijderen op locatie Kruis 5</i></p>
<p>8b) Verzocht wordt om handhaving van de functie detailhandel op het gehele perceel Kruis 5</p>	<p>In het vigerende bestemmingsplan heeft enkel het voorstel pand aan Kruis 5 de functieaanduiding detailhandel. Het achterste pand is bestemd als Bedrijf voor bedrijven in de categorie 1. Conform bestaand gebruik worden deze bestemmingen op de panden teruggelegd. Tevens wordt er voor het pand met de bestemming Bedrijf een bouwblok opgenomen, aangezien dit op dit moment ontbreekt.</p> <p>Aan het verzoek om ook dit pand te voorzien van een detailhandelsfunctie wordt geen medewerking verleend. Het beleid van de gemeente Heeze-Leende is om detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in het centrum. Buiten het centrum vindt daarom geen uitbreiding van detailhandelsfuncties meer plaats.</p>	<p><i>Wijzigen verbeelding. Pand aan voorkant Kruis 5 bestemmen als Gemengd met functieaanduiding detailhandel, achterste deel van het perceel bestemmen als Bedrijf met de functieaanduiding = 1 en opnemen bouwvlak voor de bebouwing met bedrijfsbestemming</i></p>
<p>9a) Verzocht wordt om de bedrijvenbestemming op het perceel de Kluis 8 te handhaven.</p>	<p>Binnen het vigerende bestemmingsplan Kom Heeze hebben diverse woonpercelen aan de achterzijde een bestemming Bedrijf. Onderhavig perceel is één van deze percelen. Vanwege de afstand tot de woningen en de kans op overlast van geur, geluid en verkeer op de omliggende woningen zijn bedrijvenbestemmingen op percelen waar ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan geen bedrijf was gevestigd weg bestemd.</p> <p>Op het perceel de Kluis 8 was geen bedrijf gevestigd. Gelet op bovenstaande zien wij dan ook geen reden op de bedrijvenbestemming te handhaven.</p>	<p>-</p>

9b) Tevens wordt verzocht de bedrijvenbestemming te verruimen met bedrijven uit categorie II.	Zie overweging 9a	-
10a) op het perceel Kapelstraat 43 vervallen de ontheffingsmogelijkheden voor kantoor en wonen. Verzocht wordt deze terug op te nemen.	<p>De ontheffingsmogelijkheid voor kantoor is komen te vervallen aangezien kantoren in onderhavig bestemmingsplan binnen de bestemming Centrum direct zijn toegestaan.</p> <p>De ontheffingsmogelijkheid voor wonen is komen te vervallen aangezien er tot 2022 binnen het centrum geen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Het opnemen van een afwijking/bevoegdheid is daarom ook niet logisch, aangezien er voor 2022 geen woningen op deze locatie zullen worden toegestaan</p>	-
10b) Aanduiding garage moet worden opgenomen voor de percelen F4047 en F4049.	Inmiddels is er voor de percelen F4047 en F4049 een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 7 garageboxen. Deze vergunning wordt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan met een bouwvlak en de aanduiding garages.	<i>Verbeelding aanpassen met bouwvlak en aanduiding garages conform verleende vergunning</i>
10C) Verzoek om op perceel F4049 een woonfunctie toe te kennen met een bouwvlak en 1 wooneenheid)	Zoals aangegeven onder 10 a zijn er voor onderhavig perceel geen woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. Daarnaast ligt het perceel aan de achterzijde van de Kapelstraat waardoor het planologisch ook niet acceptabel is om op deze locatie een woning toe te staan.	-
10d) Het maximale bebouwingspercentage en maximale vloeroppervlak wordt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan enorm ingeperkt.	<p>In het vigerende bestemmingsplan is voor panden in de bestemming Centrum met een gemengde functie (zoals hier wonen en detailhandel) opgenomen dat het bouwperceel voor maximaal 80% bebouwd mag worden.</p> <p>In het voorontwerp is opgenomen dat binnen de bestemming Centrum het bouwvlak volledig mag worden bebouwd en dat er afhankelijk van de perceelsgrootte 75 – 150 m2 aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.</p> <p>Deze beperking is ingegeven door zuinig ruimtegebruik.</p>	-

<p>10e) Verzoek om omzetting van de winkel naar wonen ivm de veranderde marktomstandigheden waardoor zo'n grote winkelruimte bijna niet meer te verhuren is.</p>	<p>Onder 10 a is aangegeven dat er voor onderhavig perceel geen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Aan het verzoek om de winkel om te zetten naar wonen wordt geen medewerking verleend. Dat de winkel moeilijk te verhuren is is geen reden om van het woningbouwprogramma af te wijken. Overigens zijn in het winkelpand inmiddels een kledingzaak gevestigd en wordt het andere deel per januari verhuurd aan een makelaar. Tevens is het mogelijk om (delen van) het winkelpand bij de bovenwoning te trekken. Het aantal woningen mag hierdoor echter niet toenemen.</p>	<p>-</p>
<p>10f) In het gehele blok zijn 5 wooneenheden toegekend. In de bestaande situatie zijn er naar mijn idee reeds meer dan 5 wooneenheden. Graag aanpassen als dit zo is.</p>	<p>Deze opmerking is correct. In totaal zijn er voor dit blok 6 woningen vergund. Op de verbeelding wordt het aantal wooneenheden gewijzigd in 6.</p>	<p><i>Aantal wooneenheden op verbeelding wijzigen in 6</i></p>
<p>10g) Verzoek om op voorhand kenbaar te maken wanneer het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd wordt vanwege woonadres in het buitenland.</p>	<p>Indieners van inspraakreacties worden schriftelijk op de hoogte gebracht wanneer het ontwerpplan ter inzage gaat.</p>	<p>-</p>
<p>11) verzoek om artikel 19.2.3 b te vervangen en artikel 19.4.1g te laten vervallen</p>	<p>Genoemde artikelen zijn artikelen uit het vigerende bestemmingsplan Kom Heeze. In het voorontwerpbestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Binnen de bestemming Wonen is de volgende bepaling opgenomen:</p> <p>“aanbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd”.</p> <p>Vergunningsvrij kunnen 1 meter achter de voorgevel aanbouwen en bijgebouwen worden opgericht.</p> <p>Uit stedenbouwkundig oogpunt is er voor gekozen om in het bestemmingsplan een afstand van 3 meter voor aanbouwen en bijgebouwen achter de voorgevel van het hoofdgebouw op te nemen, zodat er geen volledig gesloten straatwanden gaan ontstaan.</p>	<p>-</p>

12a) enkele watergangen ontbreken of zijn niet volledig opgenomen. AUB alsnog bestemmen als water.	Alle watergangen zijn in de doeleindenbeschrijving van de betreffende bestemmingen opgenomen. De gronden binnen deze bestemmingen zijn daardoor tevens bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze watergangen is eveneens de keur van het waterschap van toepassing. Uit jurisprudentie (o.a. 200902795/1) blijkt dat het opnemen van een aparte bestemming geen betekenis heeft omdat de keur aan het waterschap voldoende mogelijkheden biedt om de waterhuishoudkundige belangen te beschermen. Deze mogelijkheden bestaan ongeacht de bestemming van bedoelde watergangen in het plan.	-
12b) Bij de Grootte Aa ontbreekt de functieaanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersysteem' uit de Verordening Ruimte. Graag ook het bijbehorende beschermingsregime opnemen.	Deze opmerking is correct. De functieaanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersysteem' moet worden opgenomen op de verbeelding. Tevens moet er een beschermingsregime worden opgenomen in de regels.	<i>Aanpassen verbeelding en beschermingsregime opnemen in de regels</i>
12c) Op de verbeelding dient conform de Verordening Ruimte het reserveringsgebied waterberging worden opgenomen. Dit moet ook worden opgenomen in de regels.	Deze opmerking is correct. Het reserveringsgebied waterberging moet worden opgenomen op de verbeelding. Tevens moet er een beschermingsregime worden opgenomen in de regels.	<i>Aanpassen verbeelding en beschermingsregime opnemen in de regels</i>
12d) Drie riooltransportleidingen zijn niet op de verbeelding opgenomen.	Deze riooltransportleidingen moeten worden opgenomen op de verbeelding.	<i>Opnemen van de riooltransportleidingen op de verbeelding</i>
12e) Verzoek om een functieaanduiding gemaal op te nemen op her rioolgemaal aan de Nieuwendijk.	Het gemaal is bestemd tot Bedrijf-Nutsvoorziening. Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor voorzieningen van openbaar nut, zoals energie, warmte- en telecommunicatievoorzieningen en naar de daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Het opnemen van een functieaanduiding gemaal is daarmee niet nodig.	-
13a) Het perceel C 3955 moet conform bestaand gebruik bestemd worden tot Wonen/Tuin ipv Agrarisch	Dit perceel heeft in het vigerende en voorgaande bestemmingsplannen nooit de bestemming Wonen/Tuin gehad. Het feitelijk gebruik is dus in strijd met het bestemmingsplan. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd naar Wonen/Tuin kan op het gehele perceel bebouwing worden opgericht (al dan niet vergunningsvrij). Vanwege het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik zijn wij niet bereid om de bestemming van dit perceel te wijzigen in Wonen/Tuin.	-

13b) Het perceel D 1721 moet conform bestaand gebruik worden bestemd tot Agrarisch ipv Groen	Deze opmerking is correct. Het perceel wordt bestemd als Agrarisch-1	<i>Aanpassen op verbeelding naar Agrarisch-1</i>
14) Het perceel D 1721 moet conform bestaand gebruik worden bestemd tot Agrarisch ipv Groen	Deze opmerking is correct. Het perceel wordt bestemd als Agrarisch-1	<i>Aanpassen op verbeelding naar Agrarisch-1</i>
15a) Het perceel C 3956 moet conform bestaand gebruik bestemd worden tot Wonen/Tuin ipv Agrarisch	Dit perceel heeft in het vigerende en voorgaande bestemmingsplannen nooit de bestemming Wonen/Tuin gehad. Het feitelijk gebruik is dus in strijd met het bestemmingsplan. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd naar Wonen/Tuin kan op het gehele perceel bebouwing worden opgericht (al dan niet vergunningsvrij). Vanwege het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik zijn wij niet bereid om de bestemming van dit perceel te wijzigen in Wonen/Tuin.	-
15b) Het perceel D 1721 moet conform bestaand gebruik worden bestemd tot Agrarisch ipv Groen	Deze opmerking is correct. Het perceel wordt bestemd als Agrarisch-1	<i>Aanpassen op verbeelding naar Agrarisch-1</i>

<p>16a) De meeste panden waarin horeca mogelijk wordt gemaakt zijn daarvoor bouwkundig niet geschikt.</p>	<p>Of de panden bouwkundig geschikt zijn voor de realisatie van horeca is geen afweging die bij de opstelling van een bestemmingsplan gemaakt moet worden. Wel dient de functie horeca planologisch aanvaardbaar te zijn. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het huidige ondernemersklimaat is besloten de gebiedsaanduiding overige-zone plein te verwijderen en uitsluitend horeca 2 en 3 bedrijven rechtstreeks toe te staan op locaties waar zij eerder vergund zijn.</p> <p>Voor toekomstige ontwikkelingen wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan waarbij de volgende voorwaarde is opgenomen: Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van een horecabedrijf uit categorie 2 of 3, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het woon- en leefklimaat niet onredelijk wordt aangetast. Hieraan wordt voldaan indien: <ul style="list-style-type: none"> ○ het muziekniveau in de horecagelegenheid met aanpandige woningen ten hoogste 70 dB(A) bedraagt; ○ het muziekniveau in de horecagelegenheid zonder aanpandige woningen ten hoogste 80 dB(A) bedraagt; ○ in geval van een gewenst hoger binnenniveau van meer dan 70 respectievelijk 80 dB(A) dit wordt aangetoond met een akoestisch onderzoek. ○ in geval van een gewenst terras dit wordt aangetoond met een akoestisch onderzoek. 	<p><i>Verwijderen gebiedsaanduiding 'overige-zone-plein'</i></p> <p><i>Aanpassen afwijkingsbevoegdheid</i></p>
<p>16b) Het effect van terrassen op het woon-en leefklimaat is niet beschouwd maar verdient een zorgvuldige evaluatie.</p>	<p>Zie 16a</p>	
<p>16c) De huidige parkeervoorzieningen voorzien niet in de behoefte die gecreëerd wordt.</p>	<p>Aangezien de toename van horecabedrijven categorie 2 of 3 niet meer rechtstreeks wordt toegestaan is er ook geen sprake van een toename aan behoefte in parkeervoorzieningen.</p>	<p>-</p>

16d) De overlast die gepaard gaat met een horecaconcentratiegebied overstijgt de overlast ten gevolge van een enkel café aanzienlijk. In welke mate tast dit het woon- en leefklimaat aan van de bewoners rondom het plein.	Onder 16a is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan zo wordt gewijzigd dat toevoeging van horecabedrijven categorie 2 en 3 uitsluitend mogelijk is door middel van een afwijkingsbevoegdheid. Bij toepassing van deze bevoegdheid moet de aantasting van het woon-en leefklimaat worden beoordeeld. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid.	
17a) De bescherming van de ecologische waarden zijn onvoldoende opgenomen in de toelichting.	Naar aanleiding van deze opmerking wordt paragraaf 4.4 verder aangevuld met de bescherming die uitgaat van de Verordening Ruimte	<i>Aanpassen paragraaf 4.4 van de toelichting</i>
17b) Het perceel ten zuiden van de Heipolderstraat moet worden bestemd als ehs met bijbehorende bescherming.	Uit nadere correspondentie met de Provincie is gebleken dat niet duidelijk is ten gevolge waarvan de ehs-aanduiding op dit perceel gelegd is. De Provincie heeft aangegeven dat zij er van uit gaat dat er sprake is een van kennelijke fout in de begrenzing. Wij hebben inmiddels een verzoek ingediend om de aanduiding ehs van dit perceel verwijderd te krijgen bij de eerst volgende herziening van de Verordening Ruimte.	-
17c) De bouwregels bij de woningen Sterkselseweg 56 en 58 zijn vanwege de ehs op deze percelen in strijd met de Verordening Ruimte	Op deze percelen wordt de aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied ehs met bijbehorend beschermingsregime opgenomen.	<i>Opnemen aanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied ehs</i>
17d) Het bedrijf aan de Somerenseweg 37a is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. De algemene bestemmingsregel is niet in overeenstemming met artikel 6 van de Verordening Ruimte.	Op onderhavige locatie wordt de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - groenblauwe mantel opgenomen. Tevens wordt de wijzigingsbevoegdheid naar Gemengd of Maatschappelijk binnen de bestemming Bedrijf gewijzigd. Het wordt hierdoor niet mogelijk om woningen, detailhandel of supermarkten toe te voegen. Verder wordt opgenomen dat indien de ontwikkeling gelegen is binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groenblauwe mantel', de ontwikkeling gepaard dient te gaan met een positieve bijdrage aan water, natuur en/of landschap op basis van de kenmerken van het gebied.	<i>Aanpassen wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Bedrijf en opnemen aanduiding specifieke vorm van bedrijf - groenblauwe mantel</i>
17e) In het bestemmingsplan moet tot uitdrukking komen dat delen van het plangebied liggen in aardkundig waardevol beekdallandschap en deze waarden te voorzien van een passende bescherming.	Op deze percelen wordt de aanduiding Overige zone - aardkundig waardevol met bijbehorend beschermingsregime opgenomen.	<i>Opnemen aanduiding Overige zone - aardkundig waardevol</i>

<p>18) Verzoek om gebouwde berging te legaliseren door middel van uitruiling bestemming Wonen en Verkeer op het perceel Ketsheuvel 2</p>	<p>Aan dit verzoek kan medewerking worden verleend. Meer concreet is afgesproken dat het plandeel waarop de berging is gesitueerd, zal worden bestemd tot Wonen in plaats van de bestemming Verkeer. Het plandeel waarop thans de bestemming Wonen rust en waarop de tweede parkeerplaats wordt gerealiseerd (direct naast de berging), zal worden bestemd tot Verkeer. In die zin vindt er aldus een uitruil van bestemming plaats.</p> <p>De gevraagde wijziging wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Heeze 2014.</p> <p>De kosten van de aanvraag en de kosten voor de daartoe benodigde planwijziging komen voor rekening van initiatiefnemer, evenals de kosten van hieruit voortvloeiende planschade.</p> <p>Initiatiefnemer is gehouden de twee plekken die als parkeerplaats zijn aangewezen, binnen vier weken nadat bovenstaande is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in te richten en te houden. Deze twee parkeerplaatsen kunnen aldus niet worden bebouwd, met uitzondering van een verharding ten behoeve van het parkeren. Indien deze verplichting wordt overtreden, wordt een boete verbeurd van € 250,- per dag dat de overtreding voort duurt met een maximum van € 50.000,-.</p> <p>Initiatiefnemer is gehouden de instandhoudingverplichting (als parkeerplaats), bij wijze van kettingbeding op te leggen aan rechtsopvolgers.</p>	<p><i>Aanpassen verbeelding conform tekening.</i></p>
<p>19a) Verzoek om de vigerende bestemming Bedrijf over te nemen.</p>	<p>Inmiddels is er een bedrijf op deze locatie gevestigd. Daarom wordt de huidige bestemming in het ontwerpplan overgenomen.</p>	<p><i>Aanpassen verbeelding</i></p>
<p>19b) Verzoek om buitenopslag toe te staan (conform vigerende bestemmingsplan De Poortmannen)</p>	<p>Voor het bedrijf ter plaatse is buitenopslag noodzakelijk. Het vigerende bestemmingsplan staat dit ook toe. Om buitenopslag ook in de toekomst toe te staan wordt aan het perceel de aanduiding buitenopslag gekoppeld.</p>	<p><i>Aanpassen verbeelding met aanduiding buitenopslag</i></p>

<p>19c) Verzoek om de maximaal milieucategorie 3 in plaats van 2 op te nemen.</p>	<p>Het vigerende bestemmingsplan De Poortmannen staat bedrijven in de categorie 1 en 2 toe. Bedrijven van een hogere categorie zijn niet mogelijk vanwege onder andere de geringe afstand tot de woningen. Tevens is het gemeentelijk beleid om bedrijfsactiviteiten in de woongebieden zoveel mogelijk te beperken en zeker niet uit te breiden.</p> <p>Het verzoek om milieucategorie 3 bedrijven toe te staan wordt daarom afgewezen.</p>	<p>-</p>
<p>20) Verzoek om het bouwblok op het perceel Paul Weemeringstraat 2a te verschuiven zodat de achtertuin groter wordt</p>	<p>Door het bouwblok te verschuiven komt de toekomstige bebouwing met de voorgevel in lijn met de bebouwing aan de Burgemeester van Agtstraat 1-9 te liggen. Stedenbouwkundig zijn er geen belemmeringen om het verzoek af te wijzen.</p>	<p>Aanpassen bouwblok op verbeelding</p>

IV AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- veiligheidszone hoogspanningsleiding wordt aangepast op grond van uitgevoerd onderzoek
- de Woon- en Tuinbestemming Oude Stationsstraat 25 wordt conform vigerende bestemmingsplan verwijderd
- op een aantal plaatsen correctie van het aantal woningen conform feitelijke en vergunde situatie
- perceel Ginderover (naast Ginderover 64) wordt bestemd als Gemengd zonder bouwvlak en zonder aanduiding brabantседag
- aanduiding parkeren in bestemming Centrum en Verkeer wordt verwijderd
- bestemming Tuin wordt toegevoegd op plaatsen waar deze abusievelijk ontbrak
- op perceel 4852 wordt de bestemming gewijzigd in Verkeer
- de bestemming Agrarisch achter Industrieweg 36 wordt niet meer opgenomen in dit plan.
- bestemming Gemengd de Waarden 26a wordt conform vigerende bestemmingsplan toegevoegd
- bestemming strookje naast woongebied aan de Pastoor Gastlaan wordt gewijzigd in Verkeer
- bedrijvenlijst wordt aangepast
- bouwblok oude varkensstal op het perceel Kapelstraat 29 wordt opgenomen
- goot- en bouwhoogtes worden aangepast op diverse plaatsen conform verleende vergunningen / vigerende bestemmingsplan
- bouwblok Vullingspark 24 is aangepast conform verleende vergunning
- bouwvlak Albert Hein wordt aangepast conform feitelijke situatie
- bouwvlak Vullingspark 4 wordt opgenomen
- toelichting wordt aangepast mbt kabels en leidingen
- bestemmingsplan Oudestationsstraat 19 wordt overgenomen
- op het perceel Ginderover 19a wordt 1 bedrijfswoning opgenomen conform vigerende bestemmingsplan
- voor kinderdagverblijven wordt de specifieke aanduiding kdV (kinderdagverblijf) opgenomen
- Kapelstraat 10 wordt bestemd tot Bedrijf met aanduiding onderzoek- en ontwikkelingswerk
- voor het ateliergebouw op het perceel Kapelstraat 10 wordt een bouwblok opgenomen
- archeologie wordt op aantal plaatsen waar reeds onderzoek gedaan is verwijderd
- er wordt een algemene ontheffingsbevoegdheid voor opbouwlocaties voor praalwagens opgenomen
- de wijzigingsbevoegdheid onbebouwde bouwvlakken naar 2 jaar na inwerkingtreding ipv 5 jaar na onherroepelijk worden wordt gewijzigd
- er wordt een algemene ontheffingsbevoegdheid voor ondergronds bouwen ten behoeve van parkeren opgenomen.