

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'KOM HEEZE 2015'**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

Behoort bij besluit van de raad van de
gemeente Heeze-Leende d.d. **13 APR. 2015**
Mij bekend,
De griffier van Heeze-Leende

Basboom

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Heeze 2015'.

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 september 2014 tot en met 5 november 2014 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 zienswijze betrekking heeft, danwel naam instantie die een zienswijze heeft ingediend	Datum zienswijze/ datum binnenkomst gemeente
1	Provincie Noord-Brabant	4-11-2014 / 5-11-2014
2	IVN, afdeling Heeze-Leende	3-11-2014 / 4-11-2014
3	Kapelstraat 43, Heeze	3-11-2014 / 4-11-2014
4	Nieuwendijk 13, Heeze	5-11-2014 / 7-11-2014
5	Jan Deckersstraat 8 en 10, Heeze	4-11-2014 / 5-11-2014
6	Kapelstraat 110, Heeze	3-11-2014 / 4-11-2014
7	Ketsheuvel 4, Heeze	3-11-2014 / 4-11-2014
8	Perceel D1721, Heeze en C3596, Heeze	4-11-2014 / 5-11-2014
9	Kapelstraat 43 en 45, Heeze	29-9-2014 / 29-9-2014
10	Ginderover 23a, Heeze	4-11-2014 / 5-11-2014
11	Nieuwendijk 42a, Heeze	27-10-2014 / 27-10-2014
12	Kapelstraat 43, Heeze	20-10-2014 / 21-10-2014
13	Kapelstraat 20, Heeze	15-10-2014 / 20-10-2014
14	Pastoor van der Voortlaan 12, Heeze	20-10-2014 / 20-10-2014
15	Aangelagen 2, Heeze	22-10-2014 / 22-10-2014
16	de Kluis 8, Heeze	24-10-2014 / 24-10-2014
17	Vullingspark 24, Heeze	22-10-2014 / 24-10-2014
18	Sterkseiseweg 55, Heeze	23-10-2014 / 23-10-2014
19	Sterkseiseweg 58, Heeze	5-10-2014 / 6-10-2014
20	Hagedoorn 20, Heeze	1-10-2014 / 1-10-2014
21	Sterkseiseweg 20, Heeze	1-10-2014 / 1-10-2014
22	Sterkseiseweg 58, Heeze	28-10-2014 / 29-10-2014
23	Kruis 5, Heeze	8-10-2014 / 8-10-2014
24	Sterkseiseweg 56, Heeze	6-10-2014 / 7-10-2014
25	Oudenmolen 3, Heeze	13-10-2014 / 15-10-2014
26	Dirk Heziuslaan 6,8 en 10, Heeze	14-10-2014 / 16-10-2014
27	Kapelstraat 120, Heeze	16-10-2014/1710-2014

28 | Beemden-Zuid, Heeze
29 | Pastoor Gastlaan, Bergerhof, Heeze
30 | Kapelstraat 35/37, Heeze
31 | Sterkselseweg 16, Heeze
32 | Perceel D1721, Heeze en C3955 Heeze
33 | Oude Stationsstraat 25, Heeze
34 | de Kluis 20a, Heeze

28-10-2014 / 29-10-2014
31-10-2014 / 3-11-2014
30-11-2014 / 3-11-2014
30-10-2014 / 30-10-2014
3-11-2014 / 4-11-2014
14-10-2014 / 31-10-2014
27-10-2014 / 27-10-2014

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>1) Provincie Noord Brabant</p> <p>a) Aan Oudenmolen 3 bevindt zich een veehouderij. Verzocht wordt om het bestemmingsplan voor deze locatie aan te passen aan artikel 40 van de Verordening Ruimte</p>	<p>Om te kunnen voldoen aan de bepalingen in artikel 40 van de Verordening Ruimte worden in de bestemming Agrarisch-2 de volgende bepalingen opgenomen:</p> <p>ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij' is vergroting van de bestaande oppervlaktebehouwing ten behoeve van de veehouderij welke op de peildatum 21 september 2013 aanwezig of in uitvoering was, dan wel gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning, niet toegestaan.</p> <p>ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij' mag binnen de gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.</p> <p>De locatie Oudenmolen 3 wordt op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – melkrundveehouderij'</p>	<p>Aanpassen verbeelding Oudenmolen 3 en artikel Agrarisch -2</p>
<p>b) Er moeten voor de wijzigingsbevoegdheid van het bedrijf binnen de groenblauwemantel aanvullende randvoorwaarden worden opgenomen zodat wordt voldaan aan artikel 6 van de Verordening Ruimte</p>	<p>De wijzigingsbevoegdheid wordt als volgt aangepast:</p> <p>Voor zover de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op de gronden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groenblauwe mantel', geldt tevens dat de bestemming slechts kan worden gewijzigd, mits:</p> <ol style="list-style-type: none"> de beoogde wijziging niet tot gevolg heeft dat de totale omvang van het bouwperceel meer dan 5000 m² bedraagt; in afwijking van het bepaalde onder a, de beoogde wijziging niet tot gevolg heeft dat de totale omvang van het bouwperceel meer dan 1,5 hectare bedraagt, uitsluitend indien de wijziging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groenblauwe mantel' toeziet op de vestiging van een horecabedrijf of maatschappelijke voorziening; de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan water, natuur en/of landschap op basis van de kenmerken van het gebied; 	<p>Aanpassen wijzigingsbevoegdheid voor bedrijven binnen de groenblauwe mantel</p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>d. is verzekerd dat overvullige bebouwing wordt gesloopt;</p> <p>e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 of hoger en daarnaast niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;</p> <p>f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;</p> <p>g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een ontwikkeling waarbij bijkans economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt;</p> <p>h. de beoogde wijziging gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Onder deze fysieke verbetering wordt onder meer verstaan de landschappelijke inpassing van bebouwing;</p> <p>i. in afwijking van het bepaalde onder h kan, indien de beoogde wijziging niet gepaard gaat met een fysieke verbetering van de kwaliteit van het gebied of de omgeving, een passende financiële bijdrage worden gedaan in een landschapstonds.</p>	
c) Verzoekt wordt om artikel 27.4 aan te vullen zodat het belang van het behoud, herstel of ontwikkeling van de EHS en/of de ecologische verbinding geborgd wordt.	<p>Artikel 27.4 wordt als volgt aangepast</p> <p>de in lid 27.4.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door deze werken of werkzaamheden, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het waterbergende vermogen van de gronden; • het behoud, herstel of de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur of de ecologische verbinding; 	Aanpassen artikel 27.4
2) IVN Heeze-Leende		
a) Bij de algemene ontheffingsbevoegdheid voor het ondergronds bouwen ten behoeve van parkeren is de tekst van het amendement van de PvdA uit 2010 niet overgenomen	<p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt de afwijkingbevoegdheid aangepast. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits er geen blijvende verstoring van de waterhuishouding plaatsvindt. Voordat de vergunning verleend kan worden moet het waterschap advies hebben gegeven.</p>	Aanpassen algemene afwijkingbevoegdheid voor het ondergronds bouwen ten behoeve van parkeren
b) Waarom is de bestemming EHS verwijderd op het perceel ten zuiden van de Heipolderstraat	<p>Er is verzoekt om de bestemming EHS te verwijderen aangezien er op dat perceel geen sprake is van EHS. Het betreft een weiland, dat niet in verbinding</p>	-

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>3) Kapelstraat 43, Heeze Verzocht wordt om op het perceel Kapelstraat 43 geen bouwvlak op te nemen voor zelfstandige garageboxen.</p>	<p>ligt met de EHS. Er is daarom geen reden om de EHS-aanduiding op dit perceel te handhaven.</p> <p>Op 17 april 2014 is er vergunning verleend voor het oprichten van 7 garages in een bij het hoofdgebouw behorend bijgebouw. Het is nooit de bedoeling geweest om van dit bijgebouw een zelfstandig hoofdgebouw te maken. Het bouwvlak en de aanduiding garages zijn incorrect opgenomen in het ontwerpplan en worden bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwijderd.</p>	<p><i>Aanpassen verbeelding verwijderen bouwvlak en aanduiding garages</i></p>
<p>4) Nieuwendijk 13, Heeze De bouw- en nokhoogten worden beperkt waardoor de uitbreidingsmogelijkheden op het pand worden beperkt.</p>	<p>Anders dan indiener beweert geeft het ontwerpplan met betrekking tot de hoogtes een verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kom Heeze.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan is namelijk opgenomen dat voor deze locatie de goothoogte en de bouwhoogte maximaal de op het moment van tenuislegging van dat ontwerpplan (in 2009) bestaande hoogten bedragen. De hoogtes van het pand in 2009 waren 4,75 m goot en 7,65 m voor bouw.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan staat een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe. Deze maximale hoogtes gelden ook voor het pand Nieuwendijk 11. Verdere verruiming van de bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. De naast gelegen panden zijn beduidend lager. Wanneer het pand Nieuwendijk 13 hoger dan 10 meter zou mogen worden ontstaat er een verstoring van de straatwand.</p> <p>Het verzoek om de bouwmogelijkheden te verruimen wordt daarom afgewezen.</p>	<p>-</p>
<p>5) Jan Deckersstraat 8 en 10, Heeze a) Verzocht wordt om de strook naast het huis zo te bestemmen dat er in beperkte mate bijgebouwen kunnen worden opgericht tussen de bestaande muur en de zijgevel van de woning.</p> <p>b) Er wordt bezwaar gemaakt tegen de maximale bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 5 meter over het volledige bouwvlak van het</p>	<p>De strook grenst aan het plein voor het gemeentehuis en het pand van de zuidzorg. Wanneer in deze strook bijgebouwen en overkappingen worden opgericht belemmeren deze het zicht op de voorgevel van het monumentale pand van de zuidzorg. Ook voor de aanblik vanaf het plein is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter om voor of aan de zijgevel van de woning geen overkappingen of bijgebouwen te bouwen. Het verzoek wordt daarom afgewezen.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan is een hoofdgebouw met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter toegestaan op het gehele bouwvlak. Deze hoogtes zijn niet correct overgenomen op het</p>	<p>-</p> <p><i>Aanpassen verbeelding met hoogtes van vigerende bestemmingsplan (max 7m)</i></p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>buurperceel.</p>	<p>ontwerpplan en zullen bij de vaststelling worden aangepast.</p> <p>Het niet opnemen van een dakhelling levert geen verslechtering van de situatie op. Ook in het vigerende plan is het reeds mogelijk een om schuin dakvlak te creëren waardoor er op de perceelsgrens een muur van 12 meter kan ontstaan.</p> <p>De hoogte van maximaal 12 meter sluit bovendien aan bij de hoogte van het naastgelegen gemeentehuis. Hierdoor ontstaat er aan die zijde van het plein een statige wand.</p> <p>Aangezien er op dit moment nog geen duidelijkheid is over de toekomstige functies van het pand van de zuidzorg en de brandweerkazerne en vanuit bovengenoemd stedenbouwkundig oogpunt willen we de bouwmogelijkheden, die het huidige bestemmingsplan biedt, niet inperken.</p>	<p>goot, max 12m bouwhoogte)</p>
<p>6) Kapelstraat 110, Heeze</p> <p>De garage op het perceel is verkeerd bestemd. Deze moet bestemd worden als garage. Tevens ligt de scheidslijn tussen Centrum en Wonen verkeerd.</p>	<p>Het gehele perceel hoort bij de woning die ligt aan de Kapelstraat. De woning valt binnen de bestemming Centrum. Op het gehele perceel mogen bijgebouwen worden opgericht die horen bij de woning aan de Kapelstraat 110. Er is in het ontwerpplan ten onrechte een scheiding in bestemmingen op het perceel aangebracht. Bij de vaststelling wordt het gehele perceel bestemd tot Centrum.</p> <p>Voor de garage wordt geen specifieke aanduiding opgenomen. De redenen hiervoor zijn als volgt:</p> <p>1) het is geen zelfstandige garage, want het is een bijbehorend bouwwerk bij de woning aan de Kapelstraat. De garage is indertijd ook vergund als een bijbehorend bouwwerk bij de woning en niet als een zelfstandig hoofdgebouw. Alleen zelfstandige, op zich zelf staande garages, dat wil zeggen garages die niet horen bij een woning/winkelpand, hebben de aanduiding garage. Dit zijn bijvoorbeeld de garages die naast het perceel van de aanvrager liggen, maar ook te vinden zijn in de Nieuwe Hoeven. Al deze garages liggen binnen de bestemming Wonen.</p> <p>2) wanneer het bijbehorend bouwwerk de aanduiding garage krijgt wordt het direct een zelfstandig hoofdgebouw, de aanduiding kan NIET op een bijgebouw. Binnen de bestemming Centrum (die op dit perceel ligt) betekent dit</p>	<p>Aanpassen verbeelding door het gehele perceel als Centrum te bestemmen</p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>dan direct dat de garage in de toekomst ook gebruikt kan worden als winkel, dienstverlening etc.</p>	
7) Ketsheuvel 4, Heeze		
<p>a) Verzocht wordt om de bestemming Verkeer op het perceel aan de Ketsheuvel 4 te wijzigen in Wonen</p>	<p>Aan dit verzoek kan medewerking worden verleend. Meer concreet is afgesproken dat het plandeel waarop nu de bestemming Verkeer ligt, zal worden bestemd tot Wonen in plaats van de bestemming Verkeer. Het plandeel (achter Kapelstraat 114, maar eigendom van de bewoners van Ketsheuvel 4) waarop thans de bestemming Gemengd rust, zal worden bestemd tot Verkeer. In die zin vindt er aldus een uitruil van bestemming plaats.</p>	<p><i>Aanpassen verbeelding door het perceel deels als Wonen te bestemmen</i></p>
<p>b) Tevens wordt verzocht om de bestemming Centrum op het perceel achter de Kapelstraat 114 te wijzigen in Wonen aangezien dit hoort bij het perceel Ketsheuvel 4</p>	<p>Aan dit verzoek kan medewerking worden verleend. Dit perceel maakt niet langer onderdeel uit van Kapelstraat 114, maar hoort bij het perceel aan de Ketsheuvel 4. Het ligt daarom voor de hand de bestemming van dit perceel te wijzigen in Wonen zodat dit perceel gebruikt kan worden ten dienste van de woning en er bij de woning horende bijgebouwen en overkappingen kunnen worden geplaatst. Een deel van dit perceel zal worden bestemd als Verkeer. Zie hiervoor onder 7a.</p>	<p><i>Aanpassen verbeelding door het perceel deels als Wonen en deels als Verkeer te bestemmen</i></p>
8) Perceel D1721, Heeze en C3596, Heeze		
<p>a) Het huidige gebruik van het perceel D1721 is beperkt in het bestemmingsplan</p>	<p>Naar aanleiding van de inspraakreactie is de bestemming van het perceel gewijzigd in Agrarisch 1. Agrarisch 1 is de bestemming waarbinnen agrarische doeleinden zijn toegestaan. Het huidige gebruik van het perceel is weiland. Door het perceel te bestemmen als Agrarisch 1 is het huidige gebruik dus vastgelegd.</p>	<p>-</p>
<p>b) De grens van het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van de huidige grens terwijl daar geen onderbouwing voor wordt gegeven.</p>	<p>De grens van het ontwerpbestemmingsplan is aan deze zijde van het plangebied gelijk aan de grenzen van het bestemmingsplan uit 2010. Verder zijn de digitale bestemmingsplannen leidend en zij geven de bestemmingen per perceel aan. Al zou de bestemmingsplangrens afwijken van de huidige grens dan is er nog geen reden te veronderstellen dat dit zal zorgen tot verwarring.</p>	<p>-</p>
<p>c) Perceel C3596 is niet bestemd conform het bestaande gebruik</p>	<p>Perceel C3596 bestaat niet, waarschijnlijk wordt het perceel C3956 bedoeld. Dit perceel heeft in het vigerende en voorgaande bestemmingsplannen nooit de bestemming Wonen/Tuin gehad. Ook valt het perceel niet in het bestaand stedelijk gebied van de Verordening Ruimte. Het feitelijk gebruik is dus in strijd</p>	<p>-</p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>met het bestemmingsplan en de Verordening Ruimte. Er is daarom geen enkele reden om de bestemming van dit perceel te wijzigen in Wonen/Tuin.</p>	
9) Kapelstraat 43 en 45, Heeze		-
<p>Het pad tussen Kapelstraat 43 en 45 richting het kasteelpark dient te worden bestemd als Verkeer. Ter plaatse is namelijk sprake van een openbaar pad.</p>	<p>Het pad tussen de Kapelstraat 43 en 45 is een openbaar pad volgens de Wegenwet. De openbaarheid van een weg of pad wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Het pad wordt uitsluitend gebruikt als ontsluiting van de aangrenzende percelen aangezien er geen doorgang naar openbaar gebied elders meer is. Het pad heeft de bestemming Centrum. Binnen de bestemming Centrum zijn bij die bestemming horende verkeer- en parkeervoorzieningen toegestaan. Er is geen reden om aan dit pad de bestemming Verkeer toe te kennen.</p>	
10) Ginderover 23a, Heeze		
<p>a) Gevraagd wordt het perceel te splitsen in een deel Bedrijf en een deel Wonen, conform het voorgaande bestemmingsplan Ginderover</p>	<p>Aan dit verzoek kan medewerking worden verleend. Het voorste gedeelte van het perceel krijgt de bestemming Wonen en Tuin, achterste gedeelte krijgt de bestemming Bedrijf. Deze wijziging is conform de feitelijke situatie en wordt conform het voorgaande bestemmingsplan Ginderover opgenomen.</p>	<p><i>Verbeelding aanpassen door het perceel te splitsen in Wonen en Bedrijf</i></p>
<p>b) Op basis van de bedrijvenlijst is een hovenier niet toegestaan. Verzocht wordt op de aanduiding te wijzigen in bedrijven categorie 2 en een hoveniersbedrijf specifiek op te nemen in de bedrijvenlijst.</p>	<p>Vanwege ligging van het perceel achter woningen en tegen het buitengebied is de bedrijfsbestemming beperkt tot bedrijven van de categorie 1 van de bij het bestemmingsplan horende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze lijst is beperkt aangezien het beleid is om bedrijven zoveel als mogelijk te huisvesten op het industrieterrein en niet in de woonwijken. Bedrijfsactiviteiten die thuishoren op een industrieterrein zijn daarom niet meer in deze Staat opgenomen.</p> <p>Om het bestaande bedrijf positief te bestemmen wordt in de regels opgenomen dat op de locatie Ginderover 23a een hoveniersbedrijf is toegestaan. Hiermee worden de bestaande rechten gehandhaafd en is er geen wijziging naar een ander bedrijf uit de categorie 2 mogelijk.</p>	<p><i>Aanpassen regels door in de Tabel bedrijven voor dit perceel een hoveniersbedrijf op te nemen.</i></p>
<p>c) Het achterste deel van het perceel 4193 moet worden opgenomen in het plangebied en worden voorzien van een passende bestemming conform de op 9 september 2014 verleende vergunning.</p>	<p>De verleende vergunning past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende. Als dat het niet het geval was dan had de vergunning niet verleend kunnen worden zonder afwijking van het bestemmingsplan.</p> <p>De huidige bestemming Agrarisch 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Heeze-Leende is dus afdoende voor de vergunde activiteiten.</p> <p>Ter plaatse is een duidelijke grens tussen de bebouwde kom en het buitengebied waarneembaar.</p>	-

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>d) Op locatie zijn zowel de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie als de gebiedsaanduiding Overige zone – aardkundig waardevol toegekend. De gebiedsaanduiding kan worden verwijderd aangezien deze niet meer toevoegt dan de archeologische dubbelbestemmingen.</p>	<p>Gelet hierop is er geen reden de percelen binnen het komplan te laten vallen. Het antwoord op de vraag inzake de aanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol' is tweeledig:</p> <p><i>Procedureel</i></p> <p>Artikel 21 lid 1 onder b van de Verordening ruimte 2014 regelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'aardkundig waardevol' op de kaart van de Verordening ruimte 2014 'regels stelt ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden'. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet thans aan dit artikel; het verwijderen van de aanduiding zou leiden tot strijdigheid met de Verordening ruimte 2014.</p> <p><i>Inhoudelijk</i></p> <p>Er bestaat een belangrijk verschil tussen de dubbelbestemming(en) Waarde – Archeologie en de gebiedsaanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol'. Namelijk, de dubbelbestemming houdt een afwijkingsregeling in voor bodemroerende werkzaamheden, mits archeologisch onderzoek wordt verricht en daaruit blijkt dat archeologische waarden niet worden geschaad. De gebiedsaanduiding kent eveneens een afwijkingsregeling, echter houdt deze regeling geen onderzoekplicht in. Bij vergunningverlening dient (rechtstreeks) te worden getoetst of aardkundige waarden worden geschaad.</p> <p>Archeologische en aardkundige waarden zijn wezenlijk verschillend van elkaar. Het een heeft te maken met cultuurhistorisch waardevolle relictten in de grond en het ander heeft te maken met de geomorfologie (aardkundige vorm) van de grond.</p> <p>Conclusie: om zowel procedurele als inhoudelijke redenen kan de aanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol' niet worden verwijderd van de verbeelding.</p>	-
<p>11) Nieuwendijk 42a, Heeze</p> <p>a) Verzocht wordt om het bouwvlak te vergroten en een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan te houden van 5 meter</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze en de inspraak is er overleg geweest met de verzoekers. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat het voor de bedrijfsvoering logischer is op het bouwvlak anders op het perceel te positioneren. Verwezen wordt naar bijlage 1 van deze nota van zienswijze.</p>	<p>Het bouwvlak wordt conform bijlage 1 opgenomen in de verbeelding.</p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>Meer concreet komt het reeds eerder toegestane bouwvlak te vervallen (het bouwvlak met het kruis en de rode arcering) en komt het nieuwe bouwvlak te liggen aan de oostzijde van het perceel Nieuwendijk 42a (de blauwe arcering). Dit bouwvlak komt op een afstand van 10 meter van de achterpercelen van de Nieuwendijk, 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens grenzend aan de EHS en 2,5 meter uit de grens met de weg. Tevens blijft het toegestaan om buitenopslag op het perceel te hebben.</p> <p>Bovengenoemde afstanden voldoen aan de richtafstanden voor milieu voor gemengd gebied. Uit stedenbouwkundig oogpunt zijn er ook geen belemmeringen om het bouwvlak op deze manier te situeren. Het middengedeelte van het terrein blijft nu vrij van bebouwing. Door situering van het bedrijfsgebouw tegen de oostzijde van het perceel wordt een duidelijke afronding van het industriegebied gecreëerd,</p> <p>In de regels van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan 70% van het bouwperceel. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Aangezien het aantal m2 bouwvlak op het bouwperceel minder is dan 70% betekent dit automatisch dat de aanwezige bouwvlakken voor 100% bebouwd mogen worden. Hiervoor hoeft dus geen aanduiding op de verbeelding te worden opgenomen.</p>	
b) Verzocht wordt om de maximale bouw- en goothoogte te verhogen naar 8 meter.	Door het bouwvlak zoals onder a is aangegeven te situeren op het perceel zijn er geen belemmeringen voor een goot- en bouwhoogte van 8 meter. Deze hoogtes worden opgenomen in de verbeelding in dit bouwvlak.	Aanpassen van de verbeelding met de aanduiding goothoogte max 8 meter, bouwhoogte max 8 meter.
12) Kapelstraat 43, Heeze		
a) Verzocht wordt om binnen de bestemming Centrum parkeren als zelfstandige functie te behouden.	Het creëren van zelfstandige parkeerplaatsen op dit perceel is vanwege de verkeerssituatie ter plaatse niet gewenst. Zoals indieneer onder punt g zelf aangeeft is de situatie ter plaatse dusdanig dat er verkeersmaatregelen nodig zijn om de verkeersveiligheid te garanderen.	-
Daar komt bij dat het perceel ontsloten wordt over een pad dat weliswaar		

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>openbaar is, maar in eigendom van de eigenaren van het naast gelegen perceel.</p> <p>Gelet op bovenstaande zijn wij van mening dat zelfstandige parkeerplaatsen op deze locatie ongewenst zijn. Aan het verzoek om parkeren als zelfstandige functie te behouden wordt daarom geen medewerking verleend.</p>	
<p>b) Verzocht wordt om kantoor binnen de Centrum bestemming op te nemen.</p>	<p>Er is in zijn algemeenheid geen reden om binnen de Centrumbestemming geen kantoren toe te staan. Kantoren zullen daarom worden toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming Centrum.</p> <p>Voor onderhavig perceel geldt echter de toevoeging dat op 13 november 2014 de vergunning om de panden te mogen gaan gebruiken als kantoor is geweigerd ivm de ontsluiting van de achterste units via het pad van de burelen en de onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid ter plaatse.</p> <p>Daarom wordt de functie kantoor voor het achterste gedeelte van het pand aan de Kapelstraat 43 uitgesloten door middel van de aanduiding "kantoor uitgesloten (-k)".</p>	<p><i>Aanpassen regels door kantoor op te nemen in de begripsbepalingen en de bestemming Centrum.</i></p> <p><i>Aanpassen verbeelding door kantoren op het achterste gedeelte van het bouwvlak op het perceel Kapelstraat 43 uit te sluiten</i></p>
<p>c) Verzoek tot omzetting naar Wonen van het perceel F4049</p>	<p>Het perceel ligt aan de achterzijde van de Kapelstraat waardoor het planologisch niet acceptabel is om op deze locatie een woning toe te staan. Tevens zijn voor onderhavig perceel geen woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. Aan het verzoek wordt daarom geen medewerking verleend.</p>	<p>-</p>
<p>d) Verzoek om de uitbreidingsmogelijkheden conform Kom 2010 te handhaven.</p>	<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 ontwerp is opgenomen dat binnen de bestemming Centrum het bouwvlak volledig mag worden bebouwd en dat er afhankelijk van de percelsgrootte 75 – 150 m2 aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.</p> <p>Deze beperking is deels ingegeven door zuinig ruimtegebruik. Een andere belangrijke reden om de uitbreidingsmogelijkheden te beperken vloeit voort uit de leegstandsproblematiek.</p>	<p>-</p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	De leegstand van winkelpanden zal waarschijnlijk verder toenemen vanwege de toenemende detailhandelsbestedingen via internet, de vergrijzing van het ondernemersbestand, de druk op de consumentenbestedingen als gevolg van onder meer een laag consumentenvertrouwen en de duur van de economische crisis. Een van de maatregelen die hier tegen genomen wordt is het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden van de panden.	
e) Verzoek tot omzetting naar Wonen voor de winkelruimte	Onder 12c is aangegeven dat er voor onderhavig perceel geen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Ook dit gedeelte van het perceel ligt aan de achterzijde van de Kapelstraat waardoor het planologisch niet acceptabel is om op deze locatie een woning toe te staan. Aan het verzoek om de winkel om te zetten naar wonen wordt geen medewerking verleend.	-
f) Het pad tussen Kapelstraat 43 en 45 richting het kasteelpark dient te worden bestemd als Verkeer. Ter plaatse is namelijk sprake van een openbaar pad.	Het pad tussen de Kapelstraat 43 en 45 is een openbaar pad volgens de Wegenwet. De openbaarheid van een weg of pad wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Het pad wordt uitsluitend gebruikt als ontsluiting van de aangrenzende percelen aangezien er geen doorgang naar openbaar gebied elders meer is. Het pad heeft de bestemming Centrum. Binnen de bestemming Centrum zijn bij die bestemming horende verkeer- en parkeervoorzieningen toegestaan. Er is geen reden om aan dit pad de bestemming Verkeer toe te kennen.	-
g) Aanbrengen verkeerstechnische maatregelen ivm verkeersveiligheid van bovengenoemd pad.	De verkeersveiligheid en het aanbrengen van verkeerstechnische maatregelen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.	-
13) Kapelstraat 20, Heeze		
a) Verzocht wordt om het bouwvlak op het perceel Kapelstraat 20 te vergroten zodat de bestaande winkel met +/- 140 m2 kan worden uitgebreid.	Het pand Kapelstraat 20 ligt buiten het centrumgebied. Het beleid is de detailhandel binnen het centrumgebied te versterken. Om dit te kunnen realiseren wordt onder andere geen medewerking meer verleend aan uitbreiding van detailhandel buiten het centrumgebied.	-
b) Wanneer het bouwvlak niet vergroot wordt moet het in ieder geval mogelijk worden om aan de zuidgevel een aanbouw tot op de erfscheiding te bouwen.	Aan het verzoek om het bouwvlak te vergroten wordt daarom geen medewerking verleend. Binnen de bestemming Gemengd is onder de bouwregels opgenomen dat aanbouwen mogen worden opgericht op een afstand van minimaal 1 meter tot de achterste perceelsgrens tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd.	-
	Met andere woorden de aanbouw mag tot op de erfscheiding worden gebouwd. Uiteraard moet wel binnen het aantal toegestane m2 aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden	

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	gebleven.	
14) Pastoor van der Voortlaan 12, Heeze		
Conform de koopovereenkomst inzake plan De Builders moeten er op het perceel Pastoor van der Voortlaan 12 twee bouwkavels voor het bouwen van woningen worden ingetekend.	Wat al zij van de overeenkomst er is in ieder geval in opgenomen dat de 2 woningen pas kunnen worden ontwikkeld nadat het bestemmingsplan De Builders is vastgesteld. Aangezien dat nog niet het geval is er geen reden om de 2 kavels op te nemen in het bestemmingsplan Kom Heeze 2015.	-
15) Aangelagen 2, Heeze		
Om voor het pand in de toekomst een gebruiker te kunnen vinden is het noodzakelijk dat de bestemming Maatschappelijk kinderdagverblijf wordt uitgebreid met maatschappelijke voorzieningen, woningen, zorgwonen en ondersteunende horeca	Anders dan in het huidige bestemmingsplan, waar uitsluitend een kinderdagverblijf is toegestaan, betekent de aanduiding kinderdagverblijf in het ontwerpbestemmingsplan Kom Heeze 2015 dat er voor deze locatie bovenop de maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca tevens een kinderdagverblijf mogelijk is. Zorgwonen was in het ontwerpbestemmingsplan per abuis opgenomen bij de doeleindenomschrijving voor alle panden binnen de bestemming Maatschappelijk. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt zorgwonen ook met een aanduiding op specifieke panden toegestaan. Wonen is uitsluitend toegestaan op locaties waar een aanduiding maximum aantal wooneenheden op ligt. Op Aangelagen 2 ligt deze aanduiding niet. Het pand mag dus niet gebruikt worden voor wonen. Er zijn gesprekken met de eigenaar van het pand om te kijken wat de mogelijkheden van het pand zijn. Deze gesprekken zijn op dit moment nog in de oriënterende fase. Wanneer er een concreet verzoek / voorstel komt wordt dit in een aparte bestemmingsplanprocedure opgenomen.	-
16) de Kluis 8, Heeze		
a) Verzocht wordt om aan het perceel de Bestemming Bedrijf met de functieaanduiding bedrijven categorie 1 en 2 toe te kennen.	Het vigerende bestemmingsplan Kom Heeze staat bedrijven in de categorie 1 toe. Zoals in de nota van zienswijzen van het bestemmingsplan Kom Heeze uit 2010 is opgenomen heeft de Kluis overwegend een woonfunctie. Gelet op de ligging van de diepe percelen in de randzone tegen het industrieirein bestaat er geen bezwaar om op een gedeelte van deze percelen de vestiging van bedrijven in de categorie 1 toe te staan. 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	-

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	niet uit te breiden.	
<p>b) Gevraagd wordt of het niet beter is het perceel op te nemen in het bestemmingsplan de Poortmannen.</p>	<p>Verwezen wordt naar de reactie op de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan De Poortmannen, waarbij aangegeven is dat ontsluiting via de Heivelden niet mogelijk is.</p> <p><i>“Het bedrijfsgedeelte van het perceel Kluis 8 heeft die bedrijfsbestemming (voor categorie 1 bedrijven) gekregen in het bestemmingsplan “Kom Heeze”. Daarbij is aangegeven dat de ontsluiting dient plaats te vinden via het huisperceel. De groenvoorziening dient ter afscheiding van het bedrijventerrein. Het onderbreken van de groenstrook zou een aantasting van deze afscheidingsfunctie betekenen.”</i></p> <p>Het bedrijfsgedeelte is dus onlosmakelijk verbonden met het woongedeelte. Aangezien er geen mogelijkheid is om te ontsluiten via het industrieterrein is het niet logisch dit perceel binnen de grenzen van het bestemmingsplan De Poortmannen te leggen.</p>	-
<p>17) Vullingspark 24, Heeze</p> <p>Op 4 april 2014 is er een vergunning mbt afwijken van het bestemmingsplan verleend. De rechten die voortvloeien uit deze vergunning zijn onbedoeld geëlimineerd.</p>	<p>De rechten die met de vergunning van 4 april 2014 zijn toegekend zijn geborgd door het artikel bestaande afwijkende maatvoering. Uit dit artikel blijkt dat de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar moeten worden aangehouden.</p> <p>Bestaande bouwwerken zijn bouwwerken die aanwezig zijn op het moment van het van kracht worden van het plan, en bouwwerken die op het moment van het van kracht worden van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.</p>	-
<p>18) Sterkselseweg 55, Heeze</p> <p>a) Er wordt bezwaar gemaakt tegen het opnemen van een opbouwlocatie voor de Brabantsedag op de parkeerplaats van de hockeyclub.</p>	<p>In 2013 is voor deze locatie voor 5 jaar een vergunning verleend voor het bouwen van een praalwagen voor de Brabantsedag. De laatste jaren is gebleken dat deze locatie onevenredige overlast oplevert voor de directe omwonenden. De locatie is op een te korte afstand van de woning geplaatst. Vanwege de genoemde overlast wordt deze opbouwlocatie niet langer opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat in ieder geval na afloop</p>	<p><i>Verwijderen aanduiding opbouwlocatie Brabantsedag op het parkeerterrein van de hockeyclub op de verbeelding.</i></p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
19) Sterkselseweg 58, Heeze	van de vergunning (in 2017) deze locatie niet meer gebruikt mag worden als bouwlocatie.	-
a) Verzocht wordt om wijziging van de bestemming naar Wonen met praktijkruimte, conform huidige bestemming.	Het perceel is zowel in het vigerende als in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Wonen. Bij Wonen is een beroep aan huis direct toegestaan, mits de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 45 m ² .	-
b) Verzocht wordt om wijziging van de dubbelbestemming naar Waterschap met behoud van de bestaande kelderruimtes	Het perceel ligt binnen het attentiegebied EHS van de Verordening Ruimte. Daarom heeft het perceel de dubbelbestemming Waterstaat – Attentiegebied EHS. Op grond van de bouwregels binnen de bestemming Wonen mogen op de locatie ondergrondse bouwwerken worden opgericht binnen het bouwvlak met een diepte van maximaal 4 meter. Dit is al een verruiming ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dat slechts 50 m ² aan ondergronds bouwen toestaat. Binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Attentiegebied EHS is een vergunningstelstel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden opgenomen. Dit artikel geeft weliswaar een verbod voor het verzetten van meer dan 100m ³ grond maar hiervoor kan onder voorwaarden een vergunning worden verleend. Verder zijn de bestaande kelderruimtes geborgd door het artikel bestaande afwijkende maatvoering dat stelt dat bestaande maatvoeringen bij afwijking van de in de regels opgenomen maten als toelaatbaar moeten worden aangehouden.	-
c) Verzocht wordt om wijziging van de maximale bouwhoogte naar minimaal 13 meter conform huidige bestemming.	Er is daarom geen enkele reden om de dubbelbestemming te wijzigen. In 1953 is er een vergunning verleend voor het woonhuis met een bouwhoogte van 9,65 meter. Op de verbeelding is aangegeven dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen. De bestaande hoogte blijft dus onder de maximaal toelaatbare hoogte. De schoorsteen is een ondergeschikt element. Deze mag volgens de regels met maximaal 1 meter de maximale bouwhoogte overschrijden. Het hoogste punt van de schoorsteen ligt echter op 11,50 meter.	

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>Op deze overschrijding is echter ook het artikel bestaande afwijkende maatvoering van toepassing dat stelt dat de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande hoogtematen, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, die meer bedragen dan de maximale maten welke in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar moeten worden aangehouden.</p> <p>Er is daarom geen reden om de maximale bouwhoogte op het perceel Sterkselseweg 58 te verhogen.</p>	
<p>d) Verzocht wordt om wijziging van de maximale wooninhoud van de bestaande woning naar minimaal 1750 m³ of de toevoeging van 1 wooneenheid.</p>	<p>In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is er in het ontwerpbestemmingsplan een maximale inhoud voor woningen opgenomen van 1000 m³. Deze maximale inhoudsmaat komt overeen met de bestemmingsplannen Kom Leende en Kom Sterksel. Hiermee wordt binnen de kernen 1 lijn getrokken.</p> <p>De grotere inhoud van de woning wordt echter geborgd door het artikel bestaande afwijkende maatvoering. Dit artikel stelt dat de op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande inhoudsmaten voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, die meer bedragen dan de maximale maten welke in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar moeten worden aangehouden.</p> <p>Hiervoor geldt wel de bepaling dat in geval van herbouw bovenstaande slechts van toepassing is, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.</p>	-
<p>e) Erkenning van de bestaande woning in het geheel als oorspronkelijke bouw</p>	<p>Er is daarom geen reden om voor dit perceel een aparte inhoudsmaat op te nemen of een extra woning op dit perceel toe te staan.</p> <p>De opmerking dat het bouwvlak niet over het gehele woonhuis ligt is correct. Het bouwvlak wordt daarom aangepast zodat het woonhuis volledig binnen het bouwvlak komt te liggen.</p>	Aanpassen bouwvlak op de verbeelding.
<p>f) Verzocht wordt om de aanwijzing wijzigingsgebied EHS op het gedeelte van het perceel dat de enkelbestemming Wonen heeft te schrappen</p>	<p>De dubbelbestemming komt voort uit de bepalingen van de Verordening Ruimte van de provincie. Wij zijn verplicht deze bepalingen over te nemen in het bestemmingsplan. Dat deze aanduiding niet ligt op de omliggende percelen aan de Sterkselseweg doet daar niet aan af. Aan het verzoek kan dan ook geen medewerking worden verleend.</p>	-

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>20) Hagedoorn 20, Heeze</p> <p>Verzocht wordt om het perceel A 5284 tot wonen te bestemmen zodat de huidige garage uitgebreid kan worden.</p>	<p>Hagedoorn 20 is een hoekperceel. De gewenste uitbreiding kan niet vergunningsvrij gerealiseerd worden aangezien ter plaatse geen sprake is van een achtererfgebied. Uit stedenbouwkundig oogpunt is er echter geen reden waarom de garage niet uitgebreid kan worden. Er is geen sprake van verkeershinder of schending van privacy door het plaatsen van een garage op deze locatie.</p> <p>Het gedeelte van het perceel A5284 wordt daarom bestemd tot Wonen, de rest van het perceel blijft bestemd als Tuin.</p>	<p><i>Aanpassen verbeelding door een deel van het perceel A 5284 te bestemmen als Wonen.</i></p>
<p>21) Sterkseiseweg 20, Heeze</p> <p>a) Verzocht wordt om op het perceel Sterkseiseweg 20 buitenopslag toe te staan conform het 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 de functieaanduiding buitenopslag.</i></p>
<p>22) Sterkseiseweg 58, Heeze</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan geeft beperkende maatvoering waardoor uitbreidingen nauwelijks te realiseren zijn.</p>	<p>Zie antwoord onder 19</p>	<p>-</p>
<p>23) Kruis 5, Heeze</p> <p>De bouwvlakken op de locatie Kruis 5 komen niet overeen met de in 2000 verleende bouwvergunning</p>	<p>Met de vergunning in 2000 zijn zowel gebouwen als overkappingen vergund. Daar waar sprake is van gebouwen wordt het bouwvlak op de verbeelding aangepast.</p> <p>Daar waar sprake is van overkappingen worden geen bouwvlakken toegevoegd. Het toevoegen van bouwvlakken zou namelijk betekenen dat het de overkappingen kunnen worden dichtgebouwd tot gebouwen het aantal m2 bedrijven op deze locatie kan toenemen. Uitbreiding van bedrijven is op deze locatie ongewenst.</p>	<p><i>Aanpassen verbeelding zodat op alle gebouwen bouwvlakken komen te liggen. Voor de overkappingen worden geen bouwvlakken opgenomen.</i></p>
<p>24) Sterkseiseweg 56, Heeze</p> <p>Verzocht wordt om de bestemming te wijzigen van bosgrond in bouwgrond</p>	<p>Het perceel aan de Sterkseiseweg 56 is opgedeeld in de bestemming Wonen en Tuin. Binnen de bestemming Tuin is het niet toegestaan om bijgebouwen op te richten.</p> <p>Het perceel ligt binnen het attentiegebied EHS van de Verordening Ruimte. Op grond van de bepalingen in de Verordening Ruimte is het niet toegestaan om</p>	<p>-</p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>op deze gronden bebouwing op te richten. Ook is het vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik niet wenselijk om op het gehele perceel bebouwing op te richten.</p> <p>Aan het verzoek om het perceel volledig te wijzigen in bouwgrond wordt daarom geen medewerking verleend.</p>	
<p>25) Oudenmolen 3, Heeze</p> <p>Verzocht wordt om de hoogtes van het vigerende bestemmingsplan over te nemen teneinde een hedendaagse ligboxenstal te realiseren</p>	<p>Er is geen reden om de hoogtes uit het vigerende plan niet over te nemen. Deze hoogtes worden daarom gecorrigeerd in het vast te stellen plan.</p> <p>Wel geldt op deze locatie de Verordening Ruimte die bepaalt dat vergroting van de bestaande oppervlakte bebouwing ten behoeve van de veehouderij welke op de peildatum 21 september 2013 aanwezig of in uitvoering was, dan wel gebouwd mag worden krachtens een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning niet is toegestaan.</p> <p>Tevens mag binnen de gebouwen ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van voliëre en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt.</p>	<p><i>Aanpassen aanduiding hoogtes op de verbeelding met goothoogte max 4,5 meter, bouwhoogte max 10 meter</i></p>
<p>26) Dirk Heziuslaan 6, 8 en 10</p> <p>Verzocht wordt om de mogelijkheid tot het bouwen van 2 wooneenheden op bovengenoemd perceel te handhaven</p>	<p>De aanduiding wooneenheden is per abuis niet overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze fout wordt bij de vaststelling hersteld.</p>	<p><i>Opnemen van de aanduiding 2 wooneenheden op de verbeelding</i></p>
<p>27) Kapelstraat 120, Heeze</p> <p>a) De regels van het bestemmingsplan wijken af van de regels van de recente bestemmingsplannen van Valkenswaard en Cranendonck, terwijl in de toelichting wordt gesproken over standaardregels voor de A2-gemeenten</p>	<p>Deze opmerking is correct de verwijzing naar standaardregels wordt uit de toelichting verwijderd.</p> <p>Inmiddels is namelijk gebleken dat de 3 A2-gemeentes toch een andere manier van bestemmen en een eigen beleidsvrijheid wensen waardoor het op dit moment nog niet mogelijk is gebleken om voor alle A2-gemeentes dezelfde regels te hanteren.</p> <p>Dat de gemeente Heeze-Leende ervoor kiest om slechts 3 vormen van horeca op te nemen ipv 5 normen zoals Cranendonck en Valkenswaard is beleidsvrijheid die de afzonderlijke gemeentes toekomen. Horeca 2 en 3 zijn ook als zodanig in het vigerende bestemmingsplan Kom Heeze opgenomen.</p>	<p><i>Aanpassen toelichting</i></p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>b) de effecten van de afwijkingbevoegdheid ten behoeve van horeca 2 of 3 zijn niet getoetst aan een goede ruimtelijke ordening</p>	<p>Ook in dit vigerende plan wordt geen onderscheid gemaakt tussen wat indiener noemt lichte horeca en middelzware horeca. De reden hiervoor was en is dat beide functies in een centrumgebied aanvaardbaar worden geacht.</p> <p>In de gebruiksregels is opgenomen dat enkel gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingbevoegdheid indien het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Hiervoor worden een aantal criteria benoemd. Om duidelijk te maken wanneer er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt de toevoeging "Hiervan is sprake indien" aan de afwijkingsregel toegevoegd.</p> <p>Anders dan indiener betoogt wordt bij de toepassing van deze bevoegdheid niet in alle omstandigheden akoestisch onderzoek noodzakelijk geacht. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen is – volgens vaste jurisprudentie - gebruik gemaakt van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering 2009.</p> <p>In het centrumgebied is sprake van een grote diversiteit aan functies, zoals diverse winkels, wonen, supermarkt, restaurants, cafés en gemeentehuis. Omdat het centrumgebied het dorpscentrum van Heeze betreft waar duidelijk van functiemenging sprake is en waar ook functiemenging wordt nagestreefd is de "Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging" als uitgangspunt genomen voor milieuzonering.</p> <p>Zoals in de VNG-publicatie aangegeven kan in dorpskernen vanwege de bijzondere kenmerken van deze gebieden niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen : vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt. De SvB 'functiemenging' hanteert hiertoe categorieën met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. Het gebruik van de panden voor horeca 2 of 3 valt in categorie A.</p> <p>Dat het activiteitenbesluit geen rekening houdt met vertrekkende bezoekers en benodigde parkeervoorzieningen maakt niet dat de VNG-systematiek verlaten zou moeten worden. Immers vertrekkende bezoekers zijn inherent aan iedere</p>	<p><i>Aanpassen van de afwijkingbevoegdheid ten behoeve van horeca 2 of 3</i></p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>c) Ten aanzien van de vestiging van een horeca 1 bedrijf worden in het geheel geen regels gesteld, terwijl de openingstijden, extra parkeerdruk, serveren van alcoholische dranken en het uitbaten van een terras een nadere onderbouwing vergen.</p>	<p>gebruiksfunctie en aldus in de VNG-systematiek verdisconteerd.</p> <p>De vestiging van horeca 1 bedrijven is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming Centrum. Wij zijn van mening dat deze vorm van horeca bijdraagt aan de gewenste levendigheid van het gebied.</p> <p>De vestiging van een horeca 1 bedrijf is middels de in het bestemmingsplan opgenomen definitie beperkt. Het betreft enkel vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm en openingstijden aansluiten bij winkelvoorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren of dranken voor nuttig gebruik al dan niet ter plaatse en waarvan de exploitatie doorgaans geen of slechts in lichte mate een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken, zoals broodjeszaken, jssalons en lunchrooms.</p> <p>Uit deze definitie en uit de beleidsnotitie zelfstandige daghoreca in het kernwinkelgebied van Heeze blijkt dat deze vorm van horeca qua functie en openingstijden ruimtelijk vergelijkbaar is met detailhandel. Wij zijn dan ook van mening dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zal plaatsvinden is door toevoeging van deze functie.</p> <p>Voor de panden binnen de bestemming Centrum wordt zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het ontwerpbestemmingsplan aangesloten bij de in de gemeente beleidsmatig gehanteerde (CROW) parkeernorm voor dorpscentra, te weten 4,5 parkeerplaats per 100 m2 brutovloeroppervlakte.</p> <p>Uitzondering op deze norm voor de diverse in een dorpscentrum gebruikelijke functies vormen specifieke functies die een afwijkende parkeerdruk met zich mee brengen, zoals cafés en restaurants (horeca 2 en 3).</p> <p>Wij zijn van mening, dat de in een dorpscentrum gebruikelijk voorkomende functie horeca 1 geen andere parkeerdruk genereert dan waarmee middels de parkeernorm voor dorpscentra rekening wordt gehouden.</p> <p>Het toevoegen van de functie horeca 1 aan alle panden binnen de bestemming Centrum zorgt dan ook niet voor extra behoefte aan parkeerplaatsen.</p>	<p><i>Aanpassen regels bestemming Centrum door een specifieke</i></p>
<p>d) de effecten van de toegestane functieveranderingen zijn niet getoetst aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening"</p>	<p>Binnen de bestemming Centrum is naast de woonfunctie sprake van diverse andere functies waarmee de planologische basis wordt gelegd voor een leefbaar centrum met detailhandelsvoorzieningen, horeca en dienstverlening.</p>	<p><i>Aanpassen regels bestemming Centrum door een specifieke</i></p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>Ook in het vigerende bestemmingsplan is het in alle panden binnen het kernwinkelgebied mogelijk om zonder vergunning te komen tot detailhandel of dienstverlening. Het ontwerpbestemmingsplan Kom Heeze 2014 geeft dus voor het centrumgebied geen verruiming van detailhandel op de begane grond.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan zijn de verdiepingen bestemd voor wonen en bij panden met de functieaanduiding horeca 2 ook voor horeca 2. In het ontwerpbestemmingsplan is deze bepaling niet overgenomen, waardoor de binnen de bestemming Centrum gelegen panden in principe geheel gebruikt zouden kunnen gaan worden voor bijvoorbeeld detailhandel.</p> <p>In het vast te stellen bestemmingsplan is dit gecorrigeerd en wordt wel een specifieke gebruiksregel voor de verdiepingen opgenomen. De verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen met uitzondering van panden waar reeds eerder een andere vorm van gebruik vergund of toegestaan was. Welke panden en welke functies dit betreft is in een tabel in de regels opgenomen.</p> <p>De reden om het gebruik van de verdiepingen alsnog aldus te regelen ligt in het beleid om geen toevoeging/uitbreiding bvo voor detailhandel/dienstverlening/kantoor binnen de kom van Heeze toe te staan, omdat er voldoende bvo beschikbaar is en we met het oog op de toekomst geen leegstand willen creëren.</p>	<p><i>gebruiksregel voor de verdiepingen op te nemen.</i></p>
<p>e) het plan bevat geen regels tav cultuurhistorische waarde, beeldbepalende bebouwing en/of monumenten.</p>	<p>Monumenten worden beschermd via de Monumentenwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De gemeente Heeze-Leende heeft er voor gekozen de bescherming van beeldbepalende bebouwing niet langer te regelen in de bestemmingsplannen maar deze panden op te nemen in de welstandsnota. Alle beeldbepalende gebouwen zijn daarom opgenomen in de nota "de Sgonste Parel" die in januari 2013 is vastgesteld.</p>	
<p>f) de in het ontwerpplan opgenomen minimale afmeting van een parkeerplaats wijkt af van de huidige NEN-norm.</p>	<p>De minimale afmeting van een parkeerplaats voor langsparkeren is 1,80 x 5,00 meter. De door indliener aangehaalde minimale normen gelden voor haaks parkeren. Om dit onderscheid duidelijk te maken worden de regels als volgt aangepast:</p> <p>De in 26.2.1. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen</p>	<p><i>Aanpassen van de regels mbt de maatvoering van parkeerplaatsen</i></p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<p>hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. van bedoelde parkeerruimten bij langsparkeren ten minste 1,80 meter bij 5,00 meter en ten hoogste 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen; b. van bedoelde parkeerruimten bij haaksparkeren ten minste 2,40 meter bij 5,00 meter en ten hoogste 3,25 meter bij 6,00 meter bedragen; 	<p>Aanpassen van de toelichting</p>
g) In de toelichting is ten onrechte de vergunning voor Schoolstraat 2 van 17 mei 2011 opgenomen.	Deze opmerking is correct. In de toelichting wordt dit aangepast zodat wordt verwezen naar de omgevingsvergunning van 25 februari 2014.	-
h) Zolang er onduidelijk is of de bouwactiviteiten volgens de omgevingsvergunning aan Schoolstraat 2 zullen plaatsvinden is er geen reden om de bestemming aan te passen.	Er is sprake van een onherroepelijke vergunning voor een café. De al dan niet feitelijke realisatie van vergunde activiteiten vormt geen reden om de gewijzigde planologische situatie niet mee te nemen in deze bestemmingsplanprocedure.	-
i) De verbeelding op de ontwerpplankaart is niet in overeenstemming met de in juli 2014 definitief geworden omgevingsvergunning. Indien de bestemming toch wordt gewijzigd moet dit worden gedaan in overeenstemming met alle randvoorwaarden uit de omgevingsvergunning.	De wooneenheid wordt verwijderd van het perceel Schoolstraat 2 nu immers thans op het perceel Schoolstraat 2 geen sprake is van een woning en uitsluitend bestaande of reeds vergunde woningen in het bestemmingsplan worden opgenomen.	Aanpassen verbeelding verwijderden aantal wooneenheden.
	Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak is met 15 meter diepte ruimtelijk vergelijkbaar met de diepte van het vergunde gebouw, zijnde 14,74 meter.	
	Om thans het café te kunnen verbouwen moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de vergunning van 25 februari 2014. Indien er concludeert terecht dat de voorwaarden uit deze vergunning niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan, omdat dit immers uitsluitend de vestiging van horeca 2 op deze locatie mogelijk maakt. De planologische aanvaardbaarheid is hiervoor reeds aan de orde gekomen. Indien op enig moment een ander gebruik en/of verbouwing aan de orde zou zijn worden deze plannen alsdan getoetst aan geldende regelgeving waaronder het alsdan vigerende bestemmingsplan.	
	Het achtergedeelte van het perceel Schoolstraat 2 is inderdaad voorzien van de bestemming Centrum met de functieaanduiding horeca 2. Binnen de bestemming Centrum zijn bij die bestemming horende verkeer- en parkeervoorzieningen toegestaan en aldus kunnen deze ook ter plaatse	

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	worden aangelegd. Er is geen reden om aan dit deel van het perceel de bestemming Verkeer toe te kennen.	
j) De aanduiding supermarkt voor Kapelstraat 118 is niet in overeenstemming met het gebruik sinds januari 2010. Het laten vervallen van de functie-aanduiding supermarkt lijkt gepast.	In het pand Kapelstraat 118 was jarenlang een supermarkt gevestigd. Dat het pand momenteel niet in gebruik is als supermarkt vormt geen reden om de functieaanduiding supermarkt van dit pand te verwijderen. Het pand is immers geschikt voor de vestiging van een supermarkt.	-
28) Beemden-Zuid, Heeze		
a) De noodzaak van de dubbelbestemming Waterstaat – attentiegebied vloeit niet voort uit de provinciale belangen zoals verwoord en verbeeld in de Verordening Ruimte 2014. Verzocht wordt om deze dubbelbestemming bij de vaststelling te laten vervallen.	Deze opmerking is correct. Per abuis is de aanduiding EHS voor dit gebied wel weer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Kom Heeze 2014. De dubbelbestemming Waterstaat-attentiegebied komt voor dit gebied te vervallen. Overigens ligt op een klein gedeelte van het gebied nog wel EHS in de Verordening Ruimte. Reeds in de procedure van vaststelling van het wijzigingsplan Beemden-zuid zijn er afspraken gemaakt dat de provincie de herbegrenzing van de EHS voor haar rekening neemt zodat deze in overeenstemming is met de grens tussen het bestemmingsplan 'Kom Heeze' en 'Buitengebied'. In het wijzigingsplan Beemden-Zuid is voor deze gebieden dan ook geen aanduiding EHS meer opgenomen. Gelet op de gemaakte afspraken in 2011, het onherroepelijke wijzigingsplan Beemden-Zuid en de verleende omgevingsvergunningen voor bouwen zijn wij daarom voornemens om bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Heeze op dit gebied geen aanduiding attentiezone EHS meer op te nemen. Bij de kaartaanpassingen van de Verordening Ruimte zal dit ook als zodanig worden ingetekend.	Aanpassen verbeelding zodat de dubbelbestemming Waterstaat-attentiegebied ehs gelijk ligt aan het regime Attentiegebied EHS uit Verordening Ruimte 2014.
b) Verzocht wordt om de als Groen bestemde grond in Beemden-Zuid te bestemmen tot Wonen met een bouwvlak voor maximaal 8 woningen	Sinds 2010 zijn er nooit harde afspraken gemaakt over het realiseren van 8 extra woningen in dit gebied. Er zijn in ieder geval tot 2022 voor dit perceel geen woningen opgenomen in het woningbouwprogramma. Er is ook geen enkele reden om het woningbouwprogramma aan te passen zodat er op deze locatie 8 woningen gerealiseerd kunnen worden. Aangezien er voor 2022 dus zeker geen woningen op deze locatie worden en de looptijd van een bestemmingsplan maximaal 10 jaar is ligt het voor de hand om de feitelijke situatie op dit perceel te bestemmen. De feitelijke situatie is	-

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>29) Pastoor Gastlaan, Heeze Verzocht wordt om het binnen- en buitengebied van het woongebied aan de Pastoor Gastlaan in Heeze te bestemmen als Groen ipv als Wonen</p>	<p>openbaar groen. Daarom is het perceel bestemd als Groen.</p> <p>In tegenstelling tot wat wordt gesteld heeft de Raad van State zich nooit uitgesproken over het uitwerkingsplan Bergerhof. In dit onherroepelijke uitwerkingsplan is het gehele gebied bestemd als Wonen. Van het gebied wordt echter enkel de grond binnen het bouwvlak verkocht. De binnenruimte van de cirkel en de buitenruimte blijven openbaar gebied. Het is daarom onlogisch om deze percelen als Wonen te bestemmen.</p> <p>De buitenzijde wordt bestemd als Groen. De binnenzijde van de cirkel wordt bestemd als Verkeer, aangezien dit perceel de ontsluiting naar de woningen is en ook kabels en leidingen via deze percelen naar de woningen lopen. Het plaatsens van bomen en groenvoorzieningen is binnen de bestemming Verkeer ook toegestaan.</p>	<p><i>Aanpassen verbeelding zodat de binnenkant van de ring de bestemming Verkeer krijgt en het buitendeel bestemd wordt tot Groen</i></p>
<p>30) Kapelstraat 35/37, Heeze a) In het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met de voor deze locatie reeds geruime tijd voorliggende ontwikkelingsplannen. Het conserverend vaststellen van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden mogen geen onoverkomelijke hindernis zijn bij een toekomstige herontwikkeling van de locatie.</p>	<p>Onderhavig bestemmingsplan is in grote mate een conserverend plan. Aangezien er voor de locatie Kapelstraat 35/37 op dit moment geen concrete ontwikkelingsplannen liggen is de feitelijke situatie in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het conserverend vaststellen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden een herontwikkeling van de locatie in de weg staan.</p> <p>Deze opmerking is correct. Het bouwvlak wordt gewijzigd zodat alle vergunde bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.</p>	<p>-</p> <p><i>Aanpassen verbeelding conform vergunde situatie.</i></p>
<p>31) Sterkseiseweg 16, Heeze a) Verzocht wordt om aan de regels een tweede lijst van bedrijfsactiviteiten te koppelen met daarin de mogelijkheden die nu op het perceel liggen</p>	<p>Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan Kom Heeze omdat het ontsloten wordt via de voorliggende woonbestemming. Het beleid is om binnen de kom het aantal toegestane bedrijven te verkleinen, teneinde de bedrijven op de lange termijn uit de kom te laten verdwijnen.</p> <p>Om dit te kunnen realiseren is er voor gekozen om het aantal bedrijven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten te verminderen en waar nodig de bestaande bedrijven positief te bestemmen door middel van het opnemen van een tabel met bedrijven gekoppeld aan adressen.</p> <p>Om het bestaande bedrijf positief te bestemmen wordt in de regels opgenomen</p>	<p>-</p> <p><i>Aanpassen regels door in</i></p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>een positieve bestemming krijgt.</p>	<p>dat op de locatie Sterkseiseweg 16 een bedrijf in autotechniek is toegestaan.</p>	<p>de Tabel bedrijven voor dit perceel een bedrijf in autotechniek op te nemen.</p>
<p>c) Verzocht wordt op het perceel binnen het bestemmingsplan de Poortmannen te laten liggen.</p>	<p>Zo lang het perceel niet kan worden ontsloten via het industrieterrein is het het meest logisch dat het in hetzelfde bestemmingsplan valt als het voorliggende woonhuis. In dit geval dus het bestemmingsplan Kom Heeze.</p>	<p>-</p>
<p>32) Perceel D1721, Heeze en C3955 Heeze</p>	<p>Naar aanleiding van de inspraakreactie is de bestemming van het perceel gewijzigd in Agrarisch 1.</p>	<p>-</p>
<p>a) Bij het wijzigen van de bestemming naar Agrarisch is niet gemotiveerd waarom er gekozen is voor Agrarisch 1 en niet voor 2.</p>	<p>Agrarisch 1 is de bestemming waarbinnen agrarische doeleinden zijn toegestaan. Het huidige gebruik van het perceel is weiland. Door het perceel te bestemmen als Agrarisch 1 is het huidige gebruik dus vastgelegd. Agrarisch 2 ligt op die percelen waar een agrarisch bedrijf gevestigd is. Hiervan is op onderhavige locatie geen sprake vandaar dat het perceel niet bestemd is als Agrarisch 2.</p>	<p>-</p>
<p>b) De grens van het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van de huidige grens tussen de bestemming Wonen en Agrarisch terwijl daar geen onderbouwing voor wordt gegeven.</p>	<p>Zowel in het huidige als het voorgaande bestemmingsplan lag de grens op dezelfde plaats. Dit is tevens de grens van het stedelijk gebied.</p>	<p>-</p>
<p>c) Perceel C3955 is niet bestemd conform het bestaande gebruik</p>	<p>Dit perceel heeft in het vigerende en voorgaande bestemmingsplannen nooit de bestemming Wonen/Tuin gehad. Ook valt het perceel niet in het bestaand stedelijk gebied van de Verordening Ruimte. Het feitelijk gebruik is dus in strijd met het bestemmingsplan en de Verordening Ruimte. 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</p>	<p>-</p>
<p></p>	<p>Het standpunt dat ook binnen de bestemming Agrarisch vergunningsvrij kan worden gebouwd klopt niet. De definitie van erf verbiedt dit namelijk.</p>	<p></p>
<p></p>	<p>Bij het bepalen van de WOZ wordt gekeken naar het feitelijk gebruik, niet naar het bestemmingsplan. Enkel het feit dat grond voor de WOZ gewaardeerd is als Tuin is geen reden om de bestemming ter plaatse dan ook maar te wijzigen.</p>	<p></p>
<p>33) Oude Stationsstraat 25, Heeze</p>	<p></p>	<p></p>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
<p>Verzocht wordt om op de locatie Oude Stationsstraat 25 een bedrijfsverzamelgebouw te mogen oprichten conform bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing</p>	<p>Het betreft hier een verzoek om bestemmingswijziging. Aan de bestemmingsplanwijziging van Gemengd - kantoor naar Bedrijven, bedrijfsverzamelgebouw voor categorie 1 en 2 bedrijven, kan medewerking worden verleend aangezien uit onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn.</p> <p>Verder worden aan deze locatie de volgende eisen gesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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). <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>Aanpassen verbeelding naar Bedrijf met aanduiding bedrijfsverzamelgebouw</p> <p>Aanpassen regels met opnemen aparte bestemming Bedrijf – Oude Stationsstraat 25</p> <p>Aanpassen toelichting opnemen planwijziging</p> <p>Opnemen ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij de toelichting</p>
<p>34) de Kluis 20a, Heeze Gevraagd wordt om op de camping aan de Kluis 20a een chalet te mogen zetten voor de verhuur.</p>	<p>Aan indiener van de zienswijze is gevraagd een situatietekening aan te leveren met daarop aangegeven de exacte locatie van het te plaatsen chalet met hoogtematen en afmetingen. Deze situatietekening is niet aangeleverd. Aan het verzoek kan daarom geen medewerking worden verleend.</p>	<p>-</p>

IV AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting

Aanpassen alinea 2.4.2. Woonvisie vanwege de tekstuele wijziging mbt de wijzigingsbevoegdheid onbenutte bouwvlakken

Regels

Definitie peil bouwwerken, geen bouw zijnde wordt opgenomen

Definitie kantoor wordt opgenomen en kantoor wordt opgenomen in de doeleindenomschrijving bij relevante bestemmingen

Definitie detailhandel wordt aangepast

Binnen de bestemming Maatschappelijk wordt een specifieke gebruiksregel opgenomen voor de kapsalon in het Nicasiushuis

Binnen de bestemming Bedrijf worden de bestaande bedrijven opgenomen

Er wordt een afwijkingsbevoegdheid voor internetverkoop opgenomen

Zorgwonen binnen de bestemming Maatschappelijk wordt een specifieke aanduiding

Er wordt een bouwregel voor antennes opgenomen

Bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt de toevoeging opgenomen dat er uitsluitend bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan

De bestemmingen Archeologie worden aangepast naar de nieuwe wetgeving voor vergunningsvrij bouwen

Opnemen afwijkingsbevoegdheid gebruik bovenverdiepingen binnen de bestemming Centrum

Opnemen ontsluitingsmogelijkheden voor bedrijven achter op een woonperceel

Tekstuele wijziging wijzigingsbevoegdheid onbenutte bouwvlakken

Verbeelding

Sterkselseweg 24 wordt terugbestemd tot Bedrijf conform feitelijke situatie

Sterkselseweg 20 wordt terugbestemd Bedrijf conform de op 30 oktober 2014 verleende vergunning

De Kluis 8 wordt terugbestemd tot Bedrijf conform de op 18 september 2014 verleende vergunning

Aanduiding zorgwoning wordt geplaatst op het Nicasiushuis

Op een aantal locaties in het centrum worden de hoogtes aangepast naar de maximale hoogtes die in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan

Opnemen woningaanduiding op de Kapelstraat 35

Wijzigen Verkeersbestemming de Grootte Aa 21a en Burgemeester van Agtstraat 20 naar Tuin

Veranderen plangrens zodat de wijzigingsbevoegdheid van de randweg buiten het plangebied blijft

Correctie tekenfout perceel Ketsheuvel 2 waar teveel bestemming Verkeer ipv bestemming Wonen is ingetekend

Correctie bouwplaats bij de korfbalvereniging aan de Ds Kremerstraat die niet geheel op de juiste plaats is ingetekend

Bijlage 1 Hersituering bouwvlak Nieuwendijk 42a

