

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'1^{STE} PARTIELE HERZIENING,
KOM HEEZE 2015'**

GEMEENTE HEEZE-LEENDE

I INLEIDING

Voor u ligt de nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan '1^{ste} partiële herziening, Kom Heeze 2015'

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 september 2017 tot en met 8 november 2017 ter visie gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen.

Deel II van deze nota bestaat uit een overzicht van alle 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) waar de reactie betrekking op heeft.
- In de linkerkolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze Om naast de verschillende onderwerpen in één zienswijze 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 ontwerp. Indien dit het geval is, is deze *cursief* weergegeven.
- Wanneer in de rechterkolom het volgende teken is opgenomen: '-' heeft deze reactie geen aanleiding gegeven tot aanvulling of aanpassing van het ontwerp.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze 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	
1	De Beemden 4, Heeze	6 november 2017
2	Oude Stationsstraat 16, Heeze	7 november 2017
3	Geldropseweg 136, Heeze	2 oktober 2017
4	Molenstraat 26, Heeze	8 november 2017
5	Oude Stationsstraat 25, Heeze	25 oktober 2017 / 8 november 2017
6	Hazenhurk, Heeze	7 november 2017
7	Perceel tussen Boschlaan 5-7, Heeze	30 oktober 2017
8	Bergerhof 1, Heeze	26 oktober 2017
9	Molenstraat 1, Heeze	31 oktober 2017
10	Schoolstraat 2, Heeze	8 november 2017
11	Kapelstraat 47, Heeze	8 november 2017
12	Ginderover 23a, Heeze	3 november 2017
13	Sterkselseweg 20, Heeze	27 oktober 2017

III ZIENSWIJZEN EN REACTIE VAN GEMEENTE

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
1. De Beemden 4 Verzocht wordt de locatie de Beemden 4 een zo breed mogelijke bestemming te geven aangezien het huurcontract met de fysiotherapeuten afloopt. Het liefst een woonfunctie, met daarnaast de mogelijkheid tot detailhandel, kantoor, maatschappelijke dienstverlening en medische of paramedische bestemming.	Het perceel de Beemden 4 heeft de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming zijn op alle percelen met deze bestemming de volgende functies toegestaan: • detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen; • dienstverlening; • kantoor; • ondersteunende horeca; • maatschappelijke voorzieningen; • horecabedrijven uit de categorie Horeca 1. Het pand de Beemden 4 mag op grond van deze bestemming dus al voor bovenstaande functies gebruikt worden. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet te worden gewijzigd. Wonen is binnen de bestemming Centrum slechts toegestaan als op het perceel de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen. Deze aanduiding ontbreekt op het perceel de Beemden 4, waardoor wonen hier niet is toegestaan. De locaties waar de komende jaren in de gemeente woningen gebouwd kunnen worden zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Het perceel de Beemden 4 is hierin niet opgenomen. Daarnaast heeft de gemeenteraad de woonvisie vastgesteld waarin is bepaald dat de gemeente ongebreidelde woningtoevoeging wil remmen. De prioriteit ligt bij uitbreiding (in casu de Bulders) boven inbreiding. Aan het verzoek om op de locatie de Beemden 4 wonen toe staan kan geen medewerking worden verleend.	-
2. Oude Stationsstraat 16 Het huidige bouwvlak ligt slecht gepositioneerd op	Aan het verzoek kan medewerking worden verleend. Op grond van het huidige bouwvlak kunnen uitbreidingen gerealiseerd worden die geen recht doen aan	<i>Bouwvlak op verbeelding aanpassen conform bijlage</i>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
het perceel. Daarnaast biedt het enkel uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw op een plek die esthetisch niet wenselijk is. Gevraagd wordt of het mogelijk is het bouwvlak aan te passen conform de in bijlage 1 opgenomen tekening.	de architectuur van het pand. Door medewerking te verlenen aan het voorstel kan het huidige gebouw in zijn oorspronkelijke staat behouden blijven en kan er in de toekomst een uitbreiding voor mantelzorg worden gerealiseerd die ingepast kan worden op het perceel en aansluit bij de karakteristieke uitstraling van het pand.	1
3. Geldropseweg 136 Verzoekers willen het bestemmingsplan buiten toepassing verklaren vanwege de lopende rechtzaken over dit perceel.	Er is geen reden om het perceel Geldropseweg 136 buiten het plangebied te laten. Het perceel Geldropseweg 136 heeft de bestemming Wonen. Dit perceel is niet anders dan andere percelen binnen het bestemmingsplan met dezelfde bestemming. Dat er over dit perceel nog rechtzaken lopen maakt dat niet anders. Bij de vergunningverlening voor het perceel Geldropseweg 136 is reeds een ruimtelijke afweging gemaakt over de wijzigingen die nu voor alle percelen met de bestemming Wonen worden doorgevoerd. Dat de gemeente de vergunning op deze ruimtelijke gronden heeft kunnen verlenen is inmiddels ook bevestigd door de rechter.	-
4. Molenstraat 26 De huidige ondernemer van het pand aan de Molenstraat 26 is voornemens te gaan verhuizen naar de locatie Oude Stationsstraat 25. Gevraagd wordt om de bestemming van de Molenstraat 26 te wijzigen naar Wonen ten behoeve van twee woningen.	Het perceel Molenstraat 26 is bestemd als Gemengd met de functie-aanduiding detailhandel. In het pand is Verberne Interieurs b.v. gevestigd. Deze onderneming heeft concrete plannen om te verhuizen naar de Oude Stationsstraat 25. Dit betekent dat het pand Molenstraat 26 op termijn leegkomt. Vanwege de ligging van het pand in het midden van de Molenstraat en het geringe aantal parkeerplaatsen in deze straat is het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk dit pand te bestemmen tot Wonen, wanneer de huidige ondernemer is vertrokken. Met deze bestemmingswijziging wordt ook bijgedragen aan de wensen vanuit de detailhandelsvisie waarin is opgenomen dat detailhandel zoveel mogelijk geconcentreerd moet worden tussen kerk en kerk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd op het perceel Molenstraat 26 maximaal 2 woningen op te richten. Op dit moment is nog niet concreet zicht op wanneer de verhuizing van Verberne Interieurs b.v. gaat plaatsvinden. De wijziging van de bestemming naar Wonen ten behoeve van maximaal 2 woningen kan op dit moment dan ook nog niet direct in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen	<i>Wijzigingsbevoegdheid opnemen voor de locatie Molenstraat 26 waarbij de bestemming Gemengd gewijzigd kan worden in de bestemming Wonen ten behoeve van twee woningen.</i>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	voor de locatie Molenstraat 26 waarbij de bestemming Gemengd gewijzigd kan worden in de bestemming Wonen ten behoeve van twee woningen.	
5. Oude Stationsstraat 25 a) Verzocht wordt om de goothoogte van het eerste gedeelte gelijk te trekken met de bouwhoogte (9,5 meter) om zo aan het deel met de hogere bouwhoogte een verbijzondering te kunnen geven aan de uitstraling van het te ontwikkelen bouwvolume. b) In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat op de locatie Oude Stationsstraat 25 maximaal 4 bedrijven aanwezig mogen zijn met ieder een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 400m². De beoogd hoofdgebruiker en eigenaar van de huidige ontwikkeling is Verberne Interieurs b.v. uit Heeze. Dit bedrijf kent een grotere ruimtebehoefte dan de in het bestemmingsplan opgenomen maximale vloeroppervlakte van 400 m². Gevraagd wordt dan ook om het maximaal aantal m² bedrijfsvloeroppervlak los te laten.	a) Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is bepaald dat het nieuw op te richten gebouw een bijzondere uitstraling moet hebben. Om dit te kunnen realiseren zijn in het bouwvlak twee verschillende bouwhoogtes opgenomen. De goothoogte is voor het gehele bouwvlak gelijk. Door dit onderscheid wordt het bouwvolume gesplitst in een dominant en repressief deel. Wanneer het hogere dominante gedeelte afgedekt wordt met een kapconstructie ontstaat een woningbouwachtige oplossing die niet past in de direct omgeving. Het verhogen van de goothoogte op dit gedeelte van het bouwvlak tot maximaal 9,5 meter leidt niet tot nadelige effecten op naburige percelen. Aan het verzoek om de goothoogte op het hogere gedeelte van het bouwvlakte verhogen tot maximaal 9,5 meter kan medewerking worden verleend. b) Bij de herziening van het bestemmingsplan in 2015 is door de toenmalig eigenaar van het perceel Oude Stationsstraat 25 verzocht om de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van startende ondernemers. Om te voorkomen dat er “wildgroei” aan kleinere bedrijven op de locaties zou ontstaan zijn in het bestemmingsplan de voorwaarden opgenomen dat er maximaal 4 bedrijven gevestigd mogen zijn en dat ieder bedrijf maximaal 400 m² bedrijfsvloeroppervlak in gebruik mag nemen. Inmiddels is de situatie dusdanig gewijzigd in de zin dat Verberne Interieurs b.v. uit Heeze de nieuwe beoogd eigenaar en gebruiker van het pand gaat worden. Dit bedrijf heeft voor zijn bedrijfsvoering echter meer m² nodig dan de toegestane 400m². Verzocht is dan ook de bepaling van het maximale vloeroppervlak van 400m² los te laten. Het maximaal te gebruiken vloeroppervlak in het gebouw wordt in eerste instantie bepaald door de omvang van het bouwvlak en de toegestane hoogtes. Daarnaast blijft de bepaling dat er maximaal 4 bedrijven in het pand gevestigd mogen zijn van kracht. Er bestaat vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen reden om de bepaling van maximaal 400m² bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf los te laten.	a) <i>de goothoogte van het hogere gedeelte op de verbeelding wijzigen naar 9,5 meter</i> b) <i>artikel 7.3.1.b wijzigen van maximum bedrijfsvloeroppervlak van 400 m² per bedrijf naar minimum bedrijfsvloeroppervlak van 125m² per bedrijf.</i>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
c) Zoals onder b is aangegeven is de beoogd hoofdgebruiker en eigenaar van de huidige ontwikkeling is Verberne Interieurs b.v. uit Heeze. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zou dit bedrijf uitsluitend na toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid in het pand Oude Stationsstraat 25 gevestigd kunnen worden. Nu reeds bekend is dat aan de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid voldaan kan worden wordt verzocht de bedrijfsactiviteiten van Verberne Interieurs b.v. direct in de bestemmingsomschrijving op te nemen.	Het is echter niet wenselijk dat er één groot bedrijf in het pand wordt gevestigd en de resterende drie bedrijven een ruimte een zeer gering bedrijfsvloeroppervlak tot hun beschikking hebben. Om die reden wordt een bepaling opgenomen dat voor ieder bedrijf een minimum bedrijfsvloeroppervlak van 125m² per bedrijf geldt. c) In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van handel in volumineuze goederen. Handel in volumineuze goederen kan worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld; b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; c. de verkeersveiligheid. Er is gekozen voor een afwijkingsbevoegdheid in plaats van opname van handel in volumineuze goederen in de bedrijvenlijst vanwege het sterk wisselend karakter van de diverse soorten handel in volumineuze goederen. Door de afwijkingsbevoegdheid kan per individueel verzoek worden geoordeeld of aan bovengenoemde voorwaarden kan worden voldaan. De activiteiten van de beoogd gebruiker, Verberne Interieurs b.v., zijn te kwalificeren als handel in volumineuze goederen ten behoeve van woninginrichting. Deze vorm van handel in volumineuze goederen voldoet aan bovengenoemde voorwaarden. Nu het redelijk zeker is dat Verberne Interieurs b.v. zijn intrek in het pand Oude Stationsstraat 25 neemt is er geen belemmering om handel in volumineuze goederen ten behoeve van woninginrichting op te nemen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijf – Oude Stationsstraat 25.	<i>c) Aan artikel 7.1 handel in volumineuze goederen ten behoeve van woninginrichting toevoegen</i>
6. Hazenhurk a) In het ontwerpbestemmingsplan is bij de bestemming Agrarisch -1 opgenomen dat boom- en fruitteelt is uitgesloten. Deze uitsluiting is onvoldoende gemotiveerd. Er is daarom sprake van strijd met artikel 3:46 en 3:47 Awb. Het college	a) Bij boom- en fruitteelt moet rekening worden gehouden met spuitzones. Gelet hierop en op het feit dat de gronden in de nabijheid van woonbestemmingen liggen, is boom- en fruitteelt uitgesloten. Op de betreffende gronden vindt geen boom- en fruitteelt plaats. Scheepers V.O.F. heeft geen enkel concreet voornemen kenbaar gemaakt om het huidige agrarische gebruik te wijzigen. Scheepers V.O.F. heeft ook niet aannemelijk	a) –

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
heeft onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging aangezien het college de belangen van appellanten onvoldoende heeft onderkend en meegewogen in de besluitvorming. b) Appellanten zijn primair van mening dat het perceel ten onrechte is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Heeze aangezien dit gebied in het geheel geen onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom. c) Appellanten menen dat er sprake is van misbruik van bevoegdheden nu deze bepaling uitsluitend is opgenomen om het probleem in het bestemmingsplan de Bulders met betrekking tot de spuitzone bij boom- en fruitteelt op te lossen. d) Door de bepaling worden de voorgenomen bedrijfsactiviteiten van appellanten ten onrechte beperkt. Wanneer hun beroep tegen het bestemmingsplan de Bulders ongegrond wordt verklaard moeten zij hun bedrijfsactiviteiten wijzigen, omdat weidegang van de koeien dan niet meer mogelijk is.	gemaakt dat wijziging van het gebruik binnen de planperiode voorzienbaar is. Gezien de omstandigheden dat hier sprake is van een veehouderij die recent nog heeft uitgebreid en geen plannen kenbaar heeft gemaakt om het bedrijf te staken of de bedrijfsvoering zo ingrijpend te wijzigen, is verandering van dit bestaande agrarische gebruik binnen de planperiode zodanig onwaarschijnlijk dat de raad in redelijkheid geen rekening hoeft te houden met de omschakeling naar boom- en fruitteelt. b) Onderhavig perceel is sinds 2010 opgenomen in het bestemmingsplan Kom Heeze. Nog afgezien van het feit dat aan de naam van een bestemmingsplan geen juridische consequenties worden verbonden is de keuze voor het opnemen van onderhavig perceel in het bestemmingsplan Kom Heeze logisch aangezien aan weerszijden van het perceel woningbouw wordt gerealiseerd. c) Voor zover de opmerking gericht is op het feit dat de wijziging niet is opgenomen in artikel 3.2.4 ambtshalve wijzigingen in de toelichting is de zienswijze gegrond. De wijziging wordt toegevoegd aan dit artikel. Zoals onder a aangegeven moet bij boom- en fruitteelt moet rekening worden gehouden met spuitzones. Nu de omliggende percelen door middel van het bestemmingsplan De Bulders zijn bestemd tot Woongebied en er op onderhavige gronden geen sprake is van boom- en fruitteelt bestaat er dan ook geen onevenredig nadeel om boom- en fruitteelt op deze gronden uit te sluiten. d) Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is naar aanleiding van de ingediende beroepen tegen het bestemmingsplan De Bulders geoordeeld dat <i>de planregels van dat bestemmingsplan uitdrukkelijk de mogelijkheid bieden om een koeientunnel aan te leggen. De gronden van Scheepers V.O.F. worden doorsneden door de toekomstige randweg, waaraan de bestemming "Verkeer" is toegekend. In artikel 5, lid 5.1, onder e, van de planregels is bepaald dat gronden met deze bestemming onder andere zijn bestemd voor koeientunnels. In zoverre maakt het plan de aanleg van een dergelijke tunnel mogelijk. Voorts ziet de Afdeling geen aanleiding om eraan te</i>	b) – c) <i>Toelichting artikel 3.2.4 aanpassen zodat wordt opgenomen dat binnen Agrarisch -1 boom- en fruitteelt wordt uitgesloten.</i> d) -

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	<i>twijfelen dat de tunnel op zodanige wijze wordt aangelegd dat koeien er daadwerkelijk gebruik van zullen maken, nu de raad onweersproken heeft gesteld dat reeds koeientunnels bestaan die goed functioneren. Dit is te meer het geval nu ook in het nadere stuk van Scheepers V.O.F. is vermeld dat een koeientunnel in principe een kansrijke oplossing is. Zaken als verlichting, afvoer van water en reiniging van de koeientunnel zijn een kwestie van uitvoering, die in deze procedure niet aan de orde kunnen worden gesteld. De Afdeling volgt Scheepers V.O.F. dan ook niet in het betoog dat het plan in zoverre een belemmering vormt voor de huidige beweiding van koeien.</i> Ingevolge bovenstaande en het gegeven onder a is er dan ook geen enkele aanleiding te veronderstellen dat de huidige bedrijfsactiviteiten gewijzigd dienen te worden.	
7. Perceel tussen Boschlaan 5-7 Op dit perceel is een gebied aangeduid als Gebiedsaanduiding overige zone – groenblauwe mantel. Ook is er een gebied aangeduid als dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied NNB. Deze aanduiding en dubbelbestemming waren in 2015 niet op de kaart aanwezig. Tevens is het opvallend dat deze gebieden niet parallel aan elkaar lopen.	De gebiedsaanduiding overige zone – groenblauwe mantel en de dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied NNB komen voort uit de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant. De gemeente is bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht rekening te houden met deze provinciale verordening. In het ontwerpplan is de begrenzing van de gebiedsaanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' niet helemaal juist opgenomen op de verbeelding. Dit wordt bij de vaststelling aangepast zodat de begrenzing van deze aanduiding in overeenstemming is met de Verordening Ruimte.	<i>De aanduiding overige zone – groenblauwe mantel wordt op de verbeelding aangepast zodat deze in overeenstemming is met de Verordening Ruimte.</i>
8. Bergerhof 1 Bij de woningen aan de Bergerhof loopt op eigen terrein een voetpad van 2,5 meter breed. In de akte van levering is de erfdienstbaarheid geregeld zodat alle bewoners van de acht woningen via dit voetpad achterom hun patiothuin kunnen bereiken. De erfdienstbaarheid loopt niet door achter de woning van Bergerhof 1, aangezien het voetpad, mede vanwege de verkeersveiligheid, niet aansluit op de straat Bergerhof. Verzocht wordt daarom om de bestemming van de strook achter Bergerhof 1 te wijzigen van Groen naar Tuin.	Gebleken is dat op een gedeelte van de percelen van Bergerhof 1 tot en met 15 de bestemming Groen rust. Deze bestemming ligt in principe enkel op gemeentelijke gronden die bestemd zijn voor openbare groenvoorzieningen. Onderhavige percelen zijn echter in particulier eigendom. Dat er op de percelen Bergerhof 3 tot en met 15 een erfdienstbaarheid gevestigd is maakt dat niet anders. Een bestemming heeft geen invloed op de gevestigde erfdienstbaarheid. Nu het ongebruikelijk is om op particuliere gronden te bestemmen als “Groen” wordt voorgesteld deze bestemming te wijzigen in de bestemming “Tuin”.	<i>De bestemming Groen op de particulieren eigendommen Bergerhof 1 – 15 wordt gewijzigd in de bestemming Tuin.</i>

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
9. Molenstraat 1 Verzocht wordt om de bestemming van het praktijkpand aan de Molenstraat 1 te wijzigen naar wonen.	Het perceel de Molenstraat 1 heeft de bestemming Maatschappelijk. Wonen is binnen de bestemming Maatschappelijk slechts toegestaan als op het perceel de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen. Deze aanduiding ontbreekt op het perceel Molenstraat 1, waardoor wonen hier niet is toegestaan. De locaties waar de komende jaren in de gemeente woningen gebouwd kunnen worden zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Het perceel de Molenstraat 1 is hierin niet opgenomen. Daarnaast heeft de gemeenteraad de woonvisie vastgesteld waarin is bepaald dat de gemeente ongebreidelde woningtoevoeging wil remmen. De prioriteit ligt bij uitbreiding (in casu de Bulders) boven inbreiding. Aan het verzoek om op de locatie Molenstraat 1 wonen toe staan kan geen medewerking worden verleend.	-
10. Schoolstraat 2 a) In het ontwerpbestemmingsplan wordt de functieaanduiding horeca-2 voor Schoolstraat 2 gehandhaafd (met een uitzondering voor restaurants). Dit is in strijd met de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. b) Bovendien is het bestemmen van het pand als horeca-2 niet acceptabel nu er reeds een grotendeels uitgevoerde verbouwing aan het pand heeft plaatsgevonden, waarbij niet is voldaan aan de voorwaarden van het besluit waarop de eerder de vestiging van een grand café werd toegestaan en waarop de bestemming tot horeca-2 was gebaseerd.	a) Anders dan appellant betoogt heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de functieaanduiding horeca-2 op het perceel Schoolstraat 2 in de uitspraak van 22 juni 2016 uitsluitend vernietigd omdat bij dat plan onvoldoende kon worden gewaarborgd dat bij vestiging van een restaurant op grond van de regels voldoende parkeerplaatsen konden worden gerealiseerd. Voor het overige zijn de beroepen van appellant tegen het opnemen van de functieaanduiding horeca 2 op de locatie Schoolstraat 2 ongegrond verklaard. Door in onderhavig plan op deze locatie een restaurant uit te sluiten is voldaan aan de uitspraak van de afdeling. b) De afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 22 juni 2016 bepaald dat horeca-2 met uitzondering van een restaurant (zie onder a) op de locatie Schoolstraat 2 acceptabel is. Dat het pand inmiddels zodanig is verbouwd dat niet aan de vergunningsvoorwaarden van het besluit waarop de eerdere vestiging van een grand café was toegestaan kan worden voldaan maakt dat niet anders. Het perceel blijft, gelet op de uitspraak van 22 juni 2016, geschikt voor horeca 2. Uiteraard moet, wanneer het pand alsnog in gebruik wordt genomen voor horeca, wel aan de dan geldende eisen ten aanzien van	-

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	geluid worden voldaan.	
11. Kapelstraat 47 a) Appelanten verzoeken de gemeente geen vergunning af te geven voor de bouw van een garage op het perceel F2205 aan de achterzijde, aangezien de eigenaar van dit perceel slechts een weegrecht te voet en met een kruiwagen. b) Appelanten vragen medewerking van de gemeente om voor de eigenaar van perceel Kapelstraat 47 een toegang te creëren voor een garage via het openbare parkeerterrein dat grenst aan dat perceel.	a) Het bestemmingsplan regelt geen recht van overpad of weegrechten. Aangezien recht van overpad een privaatrechtelijke aangelegenheid is tussen de eigenaren van de betreffende percelen is de gemeente hierin ook geen partij. Het perceel Heeze F2205 (Kapelstraat 47) is bestemd als Centrum. Binnen deze bestemmingen mogen bijgebouwen worden opgericht mits wordt voldaan aan de bepalingen die gelden voor bijgebouwen. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen reden waarom het bouwen van een bijgebouw op onderhavig perceel zou moeten worden uitgesloten. b) Aan het verzoek van appelanten kan vooralsnog geen medewerking worden verleend. Het betreft hier een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen eigenaren van de gronden. De gemeente heeft van geen van de betrokken percelen waarover de toegang en ontsluiting zou moeten worden gecreëerd het eigendom in handen. De gemeente is wel bereid, wanneer betrokken partijen hiertoe gezamenlijk een verzoek indienen, de toegang en ontsluiting planologisch mogelijk te maken. Ten overvloede wordt nog vermeld dat appelanten in dit verzoek geen partij zijn aangezien zij geen eigenaar zijn van enige grond waarover de nieuwe ontsluiting moet worden gecreëerd. Dat zij eigenaar zijn van de grond waarover de bewoners van Kapelstraat 47 nu moeten wegen maakt dat niet anders.	-
12. Ginderover 23 Verzocht wordt om een gedeelte van het pad achter Ginderover 23 aan te duiden met “specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag”.	De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak bepaald dat in het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat het hoveniersbedrijf, dat gevestigd is aan de Ginderover 23, planologisch ontsloten wordt via het verharde pad aan de achterkant van het perceel. Aan deze uitspraak is gehoor gegeven door de bestemming van dit gedeelte van het perceel te wijzigen van Agrarisch-1 naar Bedrijf. In de uitspraak is nergens vermeld dat ter plaatse buitenopslag geregeld zou moeten worden. Deze buitenopslag is vanuit ruimtelijke oogpunt op deze locatie ook niet gewenst. Toestemming voor buitenopslag levert ten eerste een verruiming van de	-

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	bedrijfsactiviteiten op dit solitaire bedrijfsperceel op. Buitenopslag is op grond van het huidige en voorgaande bestemmingsplan op het gehele perceel niet toegestaan. Het gemeentelijk beleid ziet er op om solitaire bedrijfspercelen waar mogelijk te saneren en waar dit niet mogelijk is de bestemming te “bevriezen” op de toegestane activiteiten. Daarnaast is buitenopslag op deze locatie niet gewenst vanwege het zicht vanuit de bosrand en het achterliggende gebied. Aan het verzoek om een gedeelte van het pad aan te duiden met de specifieke vorm van bedrijf – buitenopslag kan dan ook geen medewerking worden verleend.	
13. Sterkselseweg 20 Appellant is van mening dat het perceel Sterkselseweg 20 ten onrechte is bestemd tot Wonen. Appellant verzoekt daarom het achterste gedeelte van het perceel aan te duiden tot bedrijf tot categorie 2 met ontsluiting op de Sterkselseweg. Verzocht wordt daarbij de bouwhoogte te bepalen op 7,00 meter en de goothoogte op 4,50 meter.	Door de Afdeling bestuursrechtspraak is de bestemming Bedrijf op het achterste gedeelte van het perceel Sterkselseweg 20 vernietigd op gronde dat niet is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat op de Sterkselseweg 18 gegarandeerd wordt. Dat toenmalige eigenaren van de Sterkselseweg 18 inmiddels zijn verhuisd maakt de planologische situatie niet anders. Appellant heeft geen nadere stukken aangeleverd waaruit blijkt dat nu wel voldaan kan worden aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Anders dan appellant betoogt heeft de Afdeling bestuursrechtspraak bij haar beoordeling wel degelijk rekening gehouden met het feit dat de plangebieden ten oosten en ten westen van het perceel ook bestemd zijn tot bedrijf. Deze percelen worden echter allemaal via het bedrijventerrein de Poortmannen ontsloten, hetgeen niet het geval is bij de locatie Sterkselseweg 20. Daarnaast haalt appellant het bestemmingsplan Ginderover aan, waaruit zou blijken dat het gebruik van het perceel voor bedrijfsbestemmingen wel was toegestaan. Inmiddels is in diverse juridische procedures (zowel op vergunninggebied als op planschadegebied) gebleken dat in dit bestemmingsplan de ontsluiting van de bedrijfspercelen via het voorliggende woongebied niet geregeld was. Aan dit bestemmingsplan kan wat betreft de bedrijfsbestemming dan ook geen enkel recht worden ontleend.	-

Verkorte weergave zienswijze	Reactie van gemeentewege	Conclusie
	Daarbij zijn er inmiddels 2 vergunningen verleend voor lichte bedrijfsactiviteiten op het perceel Sterkselseweg 20 (voor een kapsalon annex schoonheidssalon en voor statische opslag van maximaal 6 kampeermiddelen). Gelet op de verlening van deze vergunningen en hetgeen door de Afdeling bestuursrechtspraak in de uitspraak is overwogen is er geen aanleiding om het achterste gedeelte van het perceel Sterkselseweg 20 alsnog als bedrijf te bestemmen.	

IV Ambtshalve wijzigingen

Jan Deckersstraat 22 (pastorie)

- Aanduiding wooneenheid 1 opnemen

Ginderover 53

- Aanpassen van de grens woonbestemming / bedrijfbestemming conform feitelijk gebruik. Hiermee wordt de bestemming Wonen groter en de bestemming Bedrijf kleiner.

Ten Borchwardplein 18 (naar aanleiding van eerder verleende vergunning)

- Opnemen aanduiding “bedrijfswoning” op de verbeelding;
- Aanpassen bouwvlak en bestemming;
- Onder artikel 14.1 opnemen: “bedrijfswoning”: één bedrijfswoning

Oude Stationsstraat 35 (Relaishuis naar aanleiding van eerder verleende vergunning)

- Bestemming wijzigen naar Bedrijf-Nutsvoorziening
- Opnemen bouwvlak

Leenderweg 5 (naar aanleiding van eerder verleende vergunning)

- Aanpassen bouwvlak van 2 naar 4 wasboxen

Geldropseweg 22

- Aanpassen aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg', zodat deze aanduiding ook op de tankshop komt te liggen. Een en ander conform vergunde en feitelijke situatie.

Kapelstraat 48

Op een gedeelte van het perceel Kapelstraat 48 ligt de bestemming Wonen. Tijdens de vergunningprocedure voor de 6 appartementen op de hoek Gebroeders de Koningstraat / Sint Nicasiusstraat is op tekening aangegeven dat het achterste gedeelte van het hotel zou worden gesloopt en de bestemming Horeca daarmee zou komen te vervallen. Hierdoor was de afstand van de woningen tot aan de horecabestemming voldoende om in de woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

De verleende vergunning is daarna overgenomen in het bestemmingsplan wat geresulteerd heeft in de bestemming Wonen op dit gedeelte van het perceel. Bij de feitelijk splitsing van het perceel (kadastraal) is dit gedeelte echter niet in eigendom overgedragen waardoor de bestemming Wonen op deze locatie niet logisch is.

Het is echter niet gewenst om de bestemming te wijzigingen in Horeca omdat dan ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Om aan onderhavig gedeelte van het perceel Kapelstraat 48 een passende bestemming te geven wordt aan onderhavig gedeelte van het perceel Kapelstraat 48 de bestemming “Tuin” toegekend.

Regels

Artikel 15.3:

- Voorgevel wordt voorgevelijn

Artikel 19.3:

- Toevoegen 19.3.x Aan-huis-verbonden bedrijf
- Toevoegen aan artikel 19.3.X Op de locaties Zuster Stellalaan 24 en Sterkselseweg 20 is een kapsalon annex schoonheidssalon toegestaan. Voor deze locaties is eerder een vergunning verleend.

Bijlage 1 voorgestelde wijziging bouwvlak Oude Stationsstraat 14-16

