

BESTEMMINGSPLAN

Kom Beek en Donk, herziening Centrum



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPBDherzcentrum-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 30 januari 2020

Projectnummer: 55 - 039

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Juridische status plangebied	7
1.4	Leeswijzer	8
2	herziening bestemmingsregeling.....	9
2.1	Bestemming 'Centrum', aanduiding 'gestapeld'	9
2.2	Noodzakelijk aanpassing bestemmingsregel.....	10
3	Beleidskader	11
4	Sectorale aspecten.....	12
5	Juridische aspecten.....	13
5.1	Wettelijk kader.....	13
5.2	Planonderdelen.....	13
5.3	Opzet planherziening	13
6	Procedure	14
6.1	Vooroverleg	14
6.2	De te volgen procedure	14
6.3	Ter inzage legging	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In het kader van de beoordeling van een principeverzoek om een winkel in het centrum van Lieshout te transformeren naar woningen is gebleken dat dit op die locatie onvoorwaardelijk is toegestaan. Woningen mogen niet alleen op de eerste, tweede of hogere verdiepingen worden gerealiseerd, maar ook op de begane grondverdieping. In het kader van het retailbeleid van de gemeente Laarbeek is dit in het centrum van een kern niet wenselijk.

Nader onderzoek heeft laten zien dat naast de betreffende locatie in Lieshout, ook meerdere locaties in het bestemmingsplan Kom Beek en Donk deze mogelijkheid kennen. Daarbij gaat het specifiek om gronden die bestemd zijn als 'Centrum' met de aanduiding 'gestapeld'. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen op de verdiepingen meerdere woningen worden gebouwd, mits de inhoud van de woning voldoet aan minimaal 250 m³ en maximaal 750 m³.

Doordat er geen begripsbepaling is opgenomen voor 'verdieping' bij de regels of toelichting van het bestemmingsplan moet op basis van jurisprudentie het van Dale woordenboek worden gehanteerd. Een verdieping wordt hierin omschreven als een ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. De begane grond voldoet eveneens aan deze omschrijving en moet daarom ook als verdieping worden gezien. Dit betekent dat ook op de begane grondverdieping woningen mogen worden gerealiseerd.

Omdat dit enerzijds nooit de bedoeling is geweest van de betreffende regeling, waarin ervanuit werd gegaan dat met verdiepingen de bouwlagen boven de begane grond werden bedoeld, en anderzijds in het kader van het gemeentelijk retailbeleid woningen op de begane grond in winkelpanden in de centra van de kernen niet wenselijk zijn, is aanpassing van de betreffende bestemmingsregeling noodzakelijk.

Heuvelplein Beek en Donk



Doel

Door middel van deze bestemmingsplanherziening worden de onbedoelde en niet wenselijke woningbouwmogelijkheden op de begane grond in winkelpanden ongedaan gemaakt. Dit bestemmingsplan draagt derhalve zorg voor het opnemen van een eenduidige, niet voor meerderlei uitleg vatbare regeling aangaande woningbouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Centrum' met de aanduiding 'gestapeld'.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden met de bestemming 'Centrum' en de aanduiding 'gestapeld' in de bebouwde kom van de kern Beek en Donk. De locatie in de bebouwde kom van de kern Lieshout met de bestemming 'Centrum' en de aanduiding 'gestapeld' is geen onderdeel van het plangebied. Voor deze locatie is reeds eerder een principeverzoek ingediend dat voldoet aan de gestelde regels van het geldende bestemmingsplan "Kom Lieshout". Het wordt niet opportuun geacht om voor deze locatie thans nog de geboden mogelijkheid, waarop het principeverzoek mede is gestoeld, ongedaan te maken. In de bebouwde kommen van de kernen Aarle-Rixtel en Mariahout zijn geen gronden aanwezig met de bestemming 'Centrum' en de aanduiding 'gestapeld'.

Overzicht plangebied omgeving Piet van Thielplein



1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied zijn thans meerdere bestemmingsplannen van kracht. Dit betreft:

- ✓ het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk”, vastgesteld op 14 december 2011
- ✓ het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk, 1^e herziening”, vastgesteld op 28 januari 2016
- ✓ het bestemmingsplan “herziening Komplannen”, vastgesteld op 6 juni 2017
- ✓ het bestemmingsplan “Parkeernormen Laarbeek”, vastgesteld op 7 juni 2018

De locaties, die deel uitmaken van het plangebied, hebben op basis van de geldende bestemmingsregeling de bestemming ‘Centrum’, met de bouwaanduiding ‘gestapeld’. Op basis daarvan mogen ter plaatse van die aanduiding op de verdiepingen meerdere woningen worden gebouwd. Voor de bouw van de woningen geldt dat de inhoud van de woningen minimaal 250 m³ zal en maximaal 750 m³ mag bedragen.

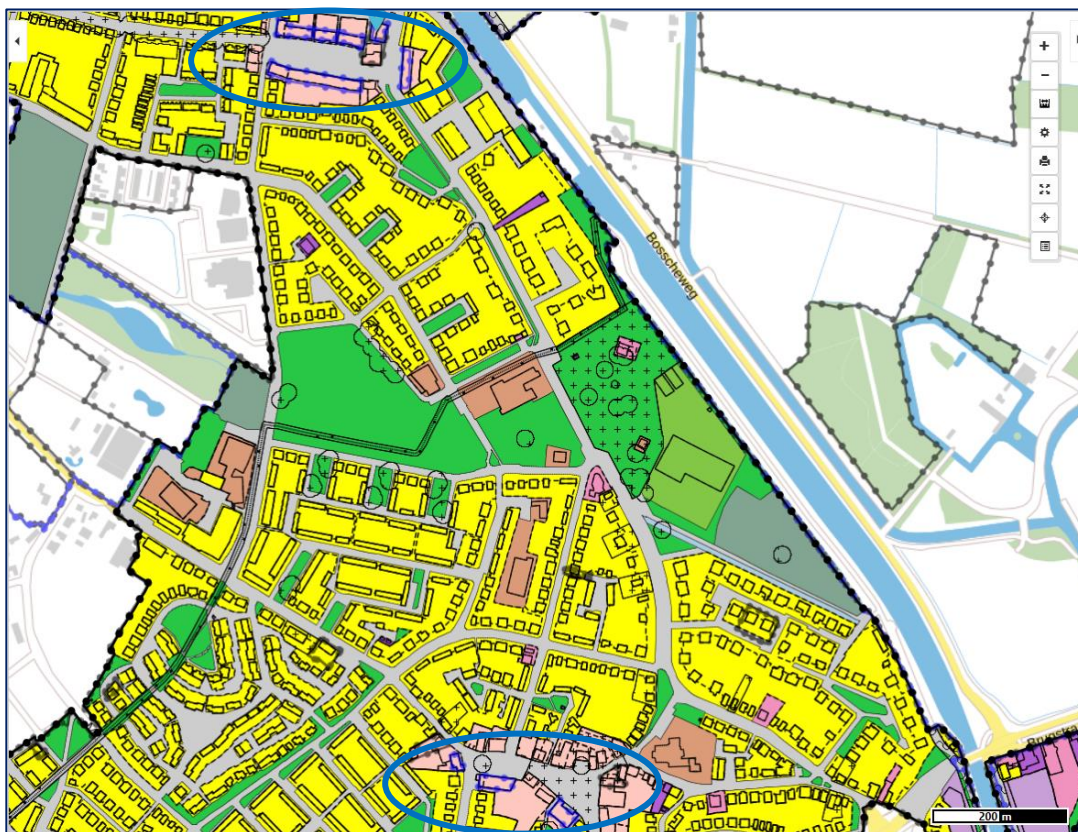
Overzicht plangebied omgeving Heuvelplein



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 eerst worden ingegaan op de gewenste aanpassing van de bestemmingsregeling. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt vervolgens aangegeven dat in dit bestemmingsplan geen nadere onderbouwing met betrekking tot het beleid en sectorale aspecten zal plaatsvinden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de te volgen procedure ten behoeve van deze herziening in beeld gebracht.

*Geldende bestemmingsregeling
(plangebied binnen ellipsen met blauwe plangrens-lijn aangeduid)*



2 HERZIENING BESTEMMINGSREGELING

2.1 Bestemming 'Centrum', aanduiding 'gestapeld'

Binnen het bestemmingsplan "Kom Lieshout" is het op één locatie mogelijk om in de aanwezige bebouwing de begane grond onvoorwaardelijk te transformeren naar woningen. Op basis van de bestemming 'Centrum', de daaroverheen gelegde aanduiding 'gestapeld' en de daaraan gekoppelde regels, is gebruik van de bebouwing voor woningen mogelijk op alle verdiepingen, inclusief de begane grondverdieping.

In de Retail nota Laarbeek 2015 is opgenomen dat de Heuvel in Lieshout kansrijk is om te transformeren naar een compacter, efficiënter winkelcentrum met een ruim aanbod van niet-dagelijkse boodschappen. De aanwezigheid van woningen op de begane grond wordt hierbinnen niet wenselijk geacht. De betreffende locatie in Lieshout ligt in een aanloopstraat naar genoemd compactere winkelcentrum. Gezien de ligging van de locatie buiten het eigenlijke winkelcentrum en het feit dat het verzoek voor transformatie naar wonen reeds eerder is ingediend, heeft de gemeente Laarbeek besloten om aan de transformatie medewerking te verlenen. Het bestemmingsplan "Kom Lieshout" wordt op dit punt niet te herzien.

Binnen de bestemmingsplannen "Kom Aarle-Rixtel 2014" en "Kom Mariahout" is gezocht naar soortgelijke situaties, maar in beide bestemmingsplannen komt de aanduiding 'gestapeld' niet voor binnen de 'Centrum' bestemming.

In het bestemmingsplan "Kom en Beek en Donk" zijn rond zowel het Piet van Thielplein als het Heuvelplein meerdere gronden bestemd als 'Centrum' met de aanduiding 'gestapeld'. Vooral rond het Piet van Thielplein kunnen bijna alle gronden aangrenzend aan het plein onvoorwaardelijk getransformeerd worden naar woningen. In de Retail nota Laarbeek 2015 is in het actieprogramma opgenomen dat er gezorgd dient te worden voor een aansluitend winkel/horeca/diensten front, dat niet onderbroken wordt met wonen op de begane grond. Verdere versnippering van kernwinkelstructuur dient voorkomen te worden. Gezien dit actieprogramma is de onvoorwaardelijke transformatiemogelijkheid naar woningen op de begane grond onwenselijk.

Koppelstraat (nabij Piet van Thielplein) Beek en Donk



Aanpassing van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” is noodzakelijk om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Aanpassing ligt ook in de rede, omdat het nooit de bedoeling van de betreffende bepaling is geweest om woningen op de begane grondverdieping toe te staan. Bij het formuleren van de betreffende bepaling is aansluiting gezocht bij de betekenis van ‘verdieping’ in het gewone spraakgebruik. Doorgaans worden daarbij onder ‘verdiepingen’ verstaan de eerste, tweede en eventuele verdere verdiepingen bovenop de begane grondverdieping.

2.2 Noodzakelijke aanpassing bestemmingsregel

De mogelijkheid tot de bouw van meerdere woningen binnen de bestemming ‘Centrum’ met de aanduiding ‘gestapeld’ is terug te vinden onder de bouwregels voor hoofdgebouwen binnen de bestemming ‘Centrum’. Onder lid f. is daar aangegeven dat ‘ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' op de verdiepingen meerdere woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat voor de bouw van de woningen geldt dat de inhoud van de woningen minimaal 250 m³ zal en maximaal 750 m³ mag bedragen’.

Door aan deze bouwregel de bepaling ‘met uitzondering van de begane grondverdieping waarop geen woningen mogen worden gebouwd’ toe te voegen, wordt voorkomen dat de bouwregel benut kan worden om op de begane grond één of meerdere woningen te realiseren.

3 BELEIDSKADER

In deze bestemmingsplanherziening wordt een onbedoelde en ongewenste bouw-mogelijkheid in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Beek en Donk hersteld. Daarbij is sprake van het in overeenstemming brengen van de betreffende regeling met actueel beleid binnen de gemeente Laarbeek, alsmede van het wegne-men van een onbedoelde mogelijkheid, waarvan tot voor kort geen gebruik is ge-maakt en waaraan in de kern Beek en Donk ook geen behoefte is gebleken.

De inhoud van deze bestemmingsplanherziening is dusdanig ondergeschikt van aard, dat het niet noodzakelijk wordt geacht deze thans uitgebreid te onderbouwen en af te zetten tegen de geldende beleidskaders van de diverse overheden.

Heuvelplein Beek en Donk



4 SECTORALE ASPECTEN

In deze bestemmingsplanherziening wordt een enkele ongewenste bouwmogelijkheid in de geldende bestemmingsplannen voor de kern Beek en Donk ongedaan gemaakt. Er is geen sprake van het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Enkel wordt voor een aantal locaties de bestemmingsregeling in overeenstemming gebracht met de intenties bij vaststelling van de betreffende bestemmingsplannen en met het actuele beleid van de gemeente Laarbeek op het gebied van retail. Gelet hierop, wordt het niet noodzakelijk geacht de diverse onderdelen van deze planherziening thans uitgebreid te onderbouwen.

Koppelstraat (nabij Piet van Thielplein) Beek en Donk



5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Wettelijk kader

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels.

5.3 Opzet planherziening

Voorliggend bestemmingsplan betreft een beperkte herziening van de geldende bestemmingsregeling voor enkele gebieden in de bebouwde kom van de kern Beek en Donk. Hierdoor is sprake van een afwijkende opzet in vergelijking met een 'regulier' bestemmingsplan. Voor het inzichtelijk krijgen van de geldende situatie binnen het plangebied is het noodzakelijk om naast voorliggende planherziening ook de geldende bestemmingsplannen te raadplegen.

Op de verbeelding, in de regels en in de toelichting van voorliggende planherziening zijn slechts die onderdelen opgenomen, die deel uitmaken van deze herziening. Zo geldt voor de verbeelding: uitsluitend het plangebied, waarbinnen wijziging van de planregels aan de orde is, is op de verbeelding weergegeven. Zo geldt voor de regels: uitsluitend de bepalingen uit de bestemmingsregels, die wijzigen door voorliggende planherziening, zijn in de planregels opgenomen. Daarnaast wordt in die planregels aangegeven welke onderliggende bestemmingsplannen van kracht blijven, met inachtneming van de opgenomen wijziging.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Gelet op de beperkte wijzigingen, die thans in deze bestemmingsplanherziening worden geregeld, is het vooroverleg beperkt tot de provincie. Daartoe is het concept ontwerpbestemmingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. In reactie daarop meldt de provincie dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het bestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de gemeenteraad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- ✓ na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- ✓ beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 27 september 2019 tot vrijdag 8 november 2019 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan Kom Beek en Donk, herziening Centrum ter inzage gelegen. De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan Kom Beek en Donk, herziening Centrum.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De strekking van deze zienswijze is geen aanleiding geweest tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De feitelijke beoordeling van de zienswijze is opgenomen in de responsnota, die onderdeel is van het raadsvoorstel bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

