

Bijlage 2

**Notitie met betrekking tot inspraakreacties over het
voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014'**

Notitie met betrekking tot inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014'.

Het voorontwerpbestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel 2014 heeft van 30 juni 2014 tot en met 28 juli 2014 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is een tweetal inloopavonden georganiseerd op 2 en 10 juli 2014. Verder was het voorontwerpplan raadpleegbaar via de gemeentelijke website en hebben inwoners van de bebouwde kom van Aarle-Rixtel een informatiefolder ontvangen. Gedurende de inzagetermijn is de gelegenheid geboden om een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie te geven. Van die gelegenheid is zowel schriftelijk als mondeling gebruik gemaakt en dit heeft geleid tot de volgende inspraakreacties:

1. De heer P.H.M. Verschuuren, Hagelkruisweg 13, 5735 BH Aarle-Rixtel.

Betrokkene is niet akkoord met de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' voor zijn pand Lieshoutseweg 36 te Aarle-Rixtel. Bij brief van 7 oktober 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders toegezegd mee te willen werken aan opsplitsing van de langgevelboerderij in twee wooneenheden. Door het toekennen van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' worden beperkingen opgelegd om deze splitsing uit te voeren. Betrokkene wil het pand verkopen en geen belemmerende bestemmingen hierop hebben. Mocht de gemeente haar standpunt handhaven dan wil betrokkene vooraf toestemming om enkele wijzigingen, die volgens hem bij splitsing in twee wooneenheden noodzakelijk zijn, in het gebouw aan te brengen.

Reactie:

De aanduiding cultuurhistorische waarden is opgenomen omdat hier sprake is van een gebouw met speciale kenmerken en kwaliteiten dat behouden dient te blijven voor de toekomst. Immers het niet aanduiden als cultuurhistorisch waardevol zou in theorie kunnen betekenen dat het pand wordt gesloopt of verbouwd waardoor de specifieke kenmerken en kwaliteiten verloren gaan dan wel worden aangetast. De waardetoekenning betekent niet dat dit belemmerend werkt voor het gebruik van het pand. Het blijft namelijk mogelijk het pand als woning te gebruiken. Slechts bij het treffen van voorzieningen aan het pand dient rekening te worden gehouden met het beeldbepalende karakter van het pand. Daarbij is de procedure als volgt. Er wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Die aanvraag wordt besproken in de gecombineerde welstand-/monumentencommissie. Deze commissie adviseert/beslist of de door reclamant aan te brengen veranderingen aan het pand kunnen worden toegestaan. Er kan dus op dit moment geen uitspraak worden gedaan over de toelaatbaarheid van de aan te brengen veranderingen. Wel wordt opgemerkt dat gelet op eerdere verbouwingen van dergelijke cultuurhistorische panden in de gemeente er veel mogelijk is en in goed overleg kan worden toegestaan.

2. De heer M. van Heijst, Dorpsstraat 98, 5735 EG Aarle-Rixtel.

Betrokkene geeft aan dat het perceel Dorpsstraat 98 een bedrijfsbestemming heeft gekregen omdat er een taxibedrijf is gevestigd. Echter er wordt ter plaatse ook gewoond. Gevraagd wordt hiervoor een aanduiding woonhuis op te nemen.

Reactie:

In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is onder de bestemming 'Bedrijf' aangegeven dat per perceel één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Daarmee is de woning van de fam. Van Heijst als zodanig vastgelegd en behoeft er geen nadere aanduiding te worden opgenomen.

3. De heer J. van de Kerkhof namens 'De Tijd', Klokstraat 5, 5735 GN Aarle-Rixtel.

Betrokkene geeft aan dat volgens het thans nog geldende bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel op het perceel, kadastraal bekend Aarle-Rixtel, sectie C nr. 2742, plaatselijk bekend hoek Kapellaan/Boscheweg, een woonbestemming rust die hij in het nieuwe bestemmingsplan wil behouden.

Reactie:

Het is inderdaad correct dat op grond van het nog vigerende bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel ter plaatse de bouw van een vrijstaande woning mogelijk is. Dit zal worden hersteld door in het ontwerpbestemmingsplan alsnog een bebouwingsvlak op te nemen.

4. Mevrouw S. Migchels-Donkers, Buizerdstraat 36, 5735 HG Aarle-Rixtel.

Betrokkene is niet akkoord met de wijziging van de bestemming van de groenstrook tegenover haar woning van 'groen' in 'verkeer'. Zij vraagt zich af welke gevolgen dit kan hebben voor de groenstrook in de toekomst.

Reactie:

Allereerst wordt opgemerkt dat in het geldende bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel de betreffende groenstrook een verkeersbestemming heeft. Verder wordt opgemerkt dat in het thans voorliggende bestemmingsplan onder meer de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' opgenomen zijn. Bij beide bestemmingen is het mogelijk om zowel groen- als verkeersvoorzieningen toe te passen. Het beleid binnen de gemeente Laarbeek is om versnipperd groen (zoals bermen) deel uit te laten maken van de bestemming 'Verkeer'. Daar waar het groen enige omvang en/of een andere functie heeft (o.a. visuele afscherming of beeldbepalend groen), wordt de bestemming 'Groen' toegekend. Deze systematiek is ook toegepast in de onlangs vastgestelde komplannen van Lieshout, Beek en Donk en Mariahout.

Tot slot wordt opgemerkt dat er geen plannen zijn om aan de groenstrook een andere invulling te geven in de toekomst.

5. Mevrouw E. Beekmans, De Vinken 38, 5735 EN Aarle-Rixtel.

Betrokkene wil de bebouwingsgrens voor de bijgebouwen op de perceelgrens gesitueerd hebben waardoor ze de mogelijkheid heeft voor het bouwen van een carport aan de bestaande garage. Een en ander geeft geen belemmering aan het zicht omdat reeds met toestemming van de gemeente een erfafscheiding van 2 meter hoog op de perceelgrens mag worden gebouwd.

Reactie:

Inzake het beleid bij bouwgrenzen voor bijgebouwen op hoeksituaties geldt de volgende hoofdregel. Bouwgrenzen worden zodanig vastgelegd dat er geen bebouwing voor de voorgevel van achterliggende woningen kunnen worden opgericht. Dit om te voorkomen dat het uitzicht van deze woningen onaanvaardbaar wordt belemmerd. Dit betekent dat de bebouwingsgrens in dat geval langs de hoofdbebouwing getrokken wordt. Indien de achtertuinten van aangrenzende woningen aan elkaar grenzen en de tuinen zijn niet gelegen langs een verkeersbestemming dan is een bouwgrens tot aan de zijdelingse perceelgrens mogelijk. In het geval er dus wel een verkeersbestemming langs het zijperceel loopt dan geldt de hoofdregel. Ook hierop zijn echter weer uitzonderingen mogelijk namelijk wanneer zich tussen de weg en het perceel nog een openbare (groen)strook bevindt. Alles overwegende en de situatie ter plaatse bekeken te hebben, is er

aanleiding om de bouwgrens voor reclamants perceel vanaf 2,5 meter van de voorgevel van de woning op de perceelgrens te leggen waardoor zij haar bouwplan kan verwezenlijken. De verbeelding zal dienovereenkomstig worden aangepast.

6. Van Santvoort architecten BV, Berg 2-4, 5671 CC Nuenen.

Betrokkene geeft aan dat het pand Bosscheweg 14a te Aarle-Rixtel (bibliotheek-heemkamer) binnenkort leeg komt te staan. De aan het pand toe te kennen bestemming van 'Dienstverlening' biedt onvoldoende mogelijkheden voor de verkoop. Een betere invulling van het pand zou zijn het verbouwen tot sociale koop- of huurappartementen dan wel zorgwoningen. Gevraagd wordt de bestemming hierop aan te passen.

Reactie:

Allereerst wordt opgemerkt dat het pand Bosscheweg 14a waarin de bibliotheek en de heemkamer zijn gevestigd in het bestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijk' heeft gekregen (en niet de bestemming 'dienstverlening').

In het bestemmingsplan worden percelen bestemd overeenkomstig de feitelijke situatie, i.c. maatschappelijke dienstverlening. Het feit dat het pand in de toekomst mogelijk in de verkoop/verhuur komt, vormt voor ons geen aanleiding om aan het pand een andere bestemming toe te kennen. De bestemming 'maatschappelijk' is bestemd voor maatschappelijke dienstverlening. Op grond van de omschrijving van deze term in de begripsbepalingen biedt deze bestemming voldoende mogelijkheden voor de vestiging van bedrijven.

De door reclamant gevraagde woonbestemming is een nieuwe ontwikkeling waarvan niet duidelijk is of hieraan gemeentelijk wordt meegewerkt en, zo ja, of het plan voldoet aan alle ruimtelijke aspecten. Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Nu een dergelijke onderbouwing er niet is, gaat het te ver om het plan nu reeds in het bestemmingsplan te verwerken. Het betreft een nieuwe ontwikkeling die daarom niet meegenomen wordt in dit beheersmatige bestemmingsplan. Voor een dergelijke nieuwe ontwikkeling zal, indien er al reden zou zijn om medewerking te verlenen, een aparte (bestemmingsplan)procedure moeten worden gevolgd.

7. De heer P. Steeghs, De Zitter 16, 5735 JD Aarle-Rixtel.

Betrokkene wil de bebouwingsgrens voor de bijgebouwen op de perceelgrens gesitueerd hebben waardoor hij de mogelijkheid heeft voor het vervangen van zijn huidige aanbouw in een aanbouw tot op de perceelgrens. De uitbreiding zal het uitzicht op de kruising niet belemmeren; daarnaast ligt nog een gemeentelijke groenstrook.

Reactie:

Inzake het beleid bij bouwgrenzen voor bijgebouwen op hoeksituaties geldt de volgende hoofdregel. Bouwgrenzen worden zodanig vastgelegd dat er geen bebouwing voor de voorgevel van achterliggende woningen kunnen worden opgericht. Dit om te voorkomen dat het uitzicht van deze woningen onaanvaardbaar wordt belemmerd. Dit betekent dat de bebouwingsgrens in dat geval langs de hoofdbebouwing getrokken wordt. Indien de achtertuinen van aangrenzende woningen aan elkaar grenzen en de tuinen zijn niet gelegen langs een verkeersbestemming dan is een bouwgrens tot aan de zijdelingse perceelgrens mogelijk. In het geval er dus wel een verkeersbestemming langs het zijperceel loopt dan geldt de hoofdregel. Ook hierop zijn echter weer uitzonderingen mogelijk namelijk wanneer zich tussen de weg en het perceel nog een openbare (groen)strook bevindt. Alles overwegende en de situatie ter plaatse bekeken te hebben, is er aanleiding om de bouwgrens voor reclamants perceel vanaf 3 meter van de voorgevel van de

woning tot achterzijde bijgebouw op de perceelgrens te leggen waardoor hij zijn bouwplan kan verwezenlijken. De verbeelding zal dienovereenkomstig worden aangepast.

8. De heer Vlemmings, Kerkstraat 53, 5735 BX Aarle-Rixtel.

Betrokkene merkt op dat zijn huis met bijbehorend perceel niet meer wordt aangemerkt als bedrijf, terwijl dit altijd wel zo geweest is. Hij vraagt zich dan ook af wanneer dit veranderd is en waarom hij daar niet over geïnformeerd is.

Reactie:

De aan het perceel gegeven woonbestemming is een logisch vervolg op woonbestemmingen uit eerdere bestemmingsplannen voor dat perceel. Zo heeft het perceel in het thans nog geldende bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel (vastgesteld 3 juni 2004) een woonbestemming evenals in het daarvoor geldende bestemmingsplan Herziening Opstal (vastgesteld 24 mei 1984). Deze bestemmingsplannen worden overeenkomstig de (toenmalige) Wet ruimtelijke ordening algemeen bekendgemaakt waarbij er de mogelijkheid is voor inspraak, het indienen van zienswijzen en/of het instellen van beroep.

Binnen de woonbestemming zijn er mogelijkheden voor een bedrijf aan huis. Zo is een aan huis gebonden beroep zonder meer toegestaan en kan onder bepaalde voorwaarden met een omgevingsvergunning meegewerkt worden aan bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

9. De heer S. v.d. Berkmortel, Bosscheweg 82b, 5735 GX Aarle-Rixtel.

Betrokkene verzoekt de bestemming groen, opgenomen in het geldende bestemmingsplan en van toepassing op een strook grond tussen zijn perceel en het perceel van de buurman, welk perceel een bedrijvenbestemming heeft, weer op de verbeelding van het nieuwe plan op te nemen.

Reactie:

In het bestemmingsplan worden percelen bestemd overeenkomstig de feitelijke situatie. De groenstrook zoals opgenomen in het thans nog geldende bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel op het perceel naast reclamant is feitelijk niet aanwezig. Zoals wij op onze luchtfoto's kunnen beoordelen al niet (meer) in het jaar 2006. De op de grens staande (gemeenschappelijke) heg vormt thans een groene afscheiding tussen de percelen. Omdat deze heg reeds privaatrechtelijk wordt beschermd is er geen aanleiding om op het perceel naast reclamant eerdergenoemde groenstrook terug te brengen.

10. De heer J.A.F.M. Smulders, Phaffstraat 15, 5735 CM Aarle-Rixtel en de heer M.H.J.M. Smulders, Molenstraat 21, 5735 BJ Aarle-Rixtel.

Betrokkenen verzoeken het pand Wilhelminalaan 18 met de daar achter gelegen gronden op te nemen binnen de grens van het komplan Aarle-Rixtel. Dit vanwege het feit dat het pand niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik is, terwijl op de gronden nog slechts op beperkte schaal agrarische activiteiten plaatsvinden. Het verzoek is mede ingegeven door het principeverzoek dat betrokkenen hebben ingediend om op de bedoelde gronden twee woningen te mogen bouwen. Verder valt het hen op dat de beoogde bouw van ruimte voor ruimtewoningen aan de Opstal niet in dit bestemmingsplan wordt meegenomen.

Reactie:

Bij de bepaling van de grenzen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het thans nog geldende bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel. Het pand Wilhelminalaan 18 maakt hiervan geen deel uit. Het feit dat het pand niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik is en de bijbehorende gronden beperkt agrarisch worden gebruikt, is geen aanleiding om deze gronden binnen het komplan op te nemen. Ook woningen zijn als zodanig in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Verder maken de gronden deel uit van een groter agrarisch gebied en hebben die gronden in het plan Buitengebied een bepaalde waarde gekregen die bescherming behoeft.

Eerder hebben wij reclamanten reeds met betrekking tot hun principeverzoek om twee ruimte voor ruimtewoningen aldaar te mogen bouwen te kennen gegeven dat de huidige grens een harde afscheiding is tussen het stedelijk bebouwde gebied en het buitengebied. Ook mede daarom is er geen aanleiding om deze gronden nu over te nemen in een bestemmingsplan dat bedoeld is voor het stedelijk bebouwde gebied.

11. De heer T. Hegeman, Kouwenberg 35, 5735 GM Aarle-Rixtel.

Refererend aan de historie van het pand Kouwenberg 37, dat in het verleden als horecagelegenheid en winkel in gebruik is geweest, verzoekt betrokkene aan het pand de bestemming 'centrum' toe te kennen zodat in het pand weer een winkel gevestigd kan worden, hetwelk ten goede zou komen van de leefbaarheid in het dorp.

Reactie:

In het bestemmingsplan worden percelen bestemd overeenkomstig de feitelijke situatie. Hoewel het pand Kouwenberg 37 leegstaat is de meest voor de hand liggende bestemming een woonbestemming.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het centrumgebied ten opzichte van het thans nog geldende bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel vergroot. Dit had met name te maken vanwege de verscheidenheid van functies aangrenzend aan het gebied. Op dit moment wordt voor Laarbeek een retailnota voorbereid. In die nota worden ook de centrumgebieden van de verschillende bebouwde kommen van Laarbeek betrokken. Uit die retailnota zal onder meer moeten blijken hoe met detailhandel, horeca en andere functies moet worden omgegaan en welk gebied daarvoor aangewezen moet worden. Gelet hierop zal het centrumgebied zoals opgenomen in het voorontwerpplan worden teruggebracht naar de omvang zoals die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. De verbeeldingen zullen hierop worden aangepast. Een en ander heeft tot gevolg dat het pand Kouwenberg 37 de bestemming 'wonen' zal blijven behouden.

12. Sumrin advocaten, Speelheuvelplein 10, 5711 AR, Someren.

Namens cliënten, de heer F.T.J. Loomans en mevrouw P.H.M. Loomans-Mennen, Scheepstal 12, Helmond, eigenaar van het perceel Bosscheweg 92-94, Aarle-Rixtel, verzoekt reclamant het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zodanig te wijzigen, dat de dubbelbestemmingen "Waarde - Cultuurhistorie" en "Waarde - Archeologie 3" worden geschrapt. De redenen hiervoor zijn dat niet duidelijk is waarom een en ander is opgenomen, wie dat heeft bepaald en welk beleid daaraan ten grondslag ligt. Verder is de staat van de bijgebouwen slecht en behoeven deze geen bescherming. Ook is niet duidelijk waarom het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' heeft verkregen. Door de dubbelbestemming wordt reclamant ernstig belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn pand. Zo wil reclamant de boerderij afbreken en verder naar achteren terugbouwen. Ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' merkt reclamant op dat er geen archeologische

waarden te verwachten zijn en dat deze dubbelbestemming beperkingen inhoudt voor reclamant. Tot slot acht reclamant de regeling in het thans voorliggende bestemmingsplan strijdig met de erfgoedverordening.

Reactie:

Reeds in 2003 heeft de gemeenteraad van Laarbeek een nota vastgesteld met een stappenplan om te komen tot gemeentelijk monumentenbeleid. Dat beleid voorzag in het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Vanaf 2005 is begonnen met deze aanpak. Na een quick-scan is er een gemeentelijke monumentencommissie aangesteld die een lijst van 53 potentiële gemeentelijke monumenten heeft opgesteld. Vervolgens zijn elk jaar 10 tot 15 panden van die lijst onderzocht en nader omschreven. Bewoners/eigenaren van panden uit deze lijst zijn daarvan schriftelijk op de hoogte gebracht. Wanneer de panden voldoende monumentale waarde hadden zijn die voorgedragen als gemeentelijk monument. Door veranderde politieke inzichten is het aantal monumenten na 2010 niet meer uitgebreid. Wel hebben burgemeester en wethouders besloten dat de panden die niet aangewezen zijn als gemeentelijk monument in ieder geval wel als beeldbepalend pand in de diverse bestemmingsplannen opgenomen moeten worden.

Het onderzoek naar het pand van reclamant is in 2010 uitgevoerd door een deskundige van Stichting Monumentenhuis Brabant. Deze stichting is de partner van de Provincie Noord-Brabant die ingeschakeld wordt bij monumentenvraagstukken. Namens en in dienst van Stichting Monumentenhuis Brabant is het onderzoek uitgevoerd door een afgestudeerd architectuurhistoricus met ruime ervaring op het gebied van monumentenomschrijvingen. De deskundige heeft naar eigen inzicht een rapportage opgesteld van het pand Bosscheweg 92-94 en heeft geconcludeerd dat het pand monumentale waarde heeft. De technische staat waarin de gebouwen verkeren is daarbij niet relevant.

De aanduiding cultuurhistorische waarden is in het bestemmingsplan opgenomen omdat hier sprake is van een gebouw met speciale kenmerken en kwaliteiten dat behouden dient te blijven voor de toekomst. Immers het niet aanduiden als cultuurhistorisch waardevol zou in theorie kunnen betekenen dat het pand wordt gesloopt of verbouwd waardoor de specifieke kenmerken en kwaliteiten verloren gaan dan wel worden aangetast. Omdat ook bijgebouwen (bijv. bakhuis) als ensemble deel uitmaken van het geheel strekt de dubbelbestemming zich uit over het gehele perceel. De waardetoekenning betekent niet dat dit belemmerend werkt voor het gebruik van het pand c.q. bijgebouwen. Het blijft namelijk mogelijk het pand als woning te gebruiken. Slechts bij het treffen van voorzieningen aan de gebouwen dient rekening te worden gehouden met het beeldbepalende karakter hiervan.

Ten aanzien van het herbouwen van de boerderij op een meer naar achteren gelegen locatie op het perceel is reclamant reeds bij brief van 8 april 2014 medegedeeld dat daaraan geen medewerking wordt verleend. Door sloop en herbouw van het pand gaan de cultuurhistorische waarden verloren, ook al vindt herbouw in de oorspronkelijke toestand plaats.

De opgenomen aanduiding WR-A3 is een gevolg van het op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde archeologisch beleidsplan met beleidskaart, erfgoedkaart en erfgoedverordening voor de gemeente Laarbeek. Het beleidsplan verschaft een onderbouwing aan het beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg van de gemeente Laarbeek. Het vindplaatsenbestand is opgeschoond en lacunes zijn in beeld gebracht. Het archeologisch monumentenbestand is doorgelicht en er is een actueel kaartbeeld met zo realistisch mogelijke verwachtingszones vervaardigd. Op basis daarvan is een genuanceerde beleidskaart gemaakt met beleidsregels. Hieruit blijkt dat in de omgeving Bosscheweg 92-94 het Rijk een beschermd archeologisch monument heeft aangewezen. Het betreft hier de ondergrondse resten van een versterkt huis 'Het Slotje'. Het terrein wordt geclassificeerd door de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed als

'Terrein van zeer hoge archeologische waarde'. Bij het opstellen van het archeologiebeleid voor de gemeente Laarbeek is gebleken dat er in de directe omgeving van dit beschermde archeologische terrein meerdere waardevolle terreinen grenzen en daarmee op een deel van reclamants perceel een hoge archeologische verwachtingswaarde rust. Als gevolg daarvan zijn er regels gesteld om een verstoring van dat gebied te voorkomen dan wel eerst onderzoek te doen naar eventuele archeologische vondsten.

13. De heer W.F.J. Verhoeven, Dorpsstraat 40, 5735 EE Aarle-Rixtel.

Omdat de bestemming 'centrum' geen recht zou doen aan de afspraken zoals deze gemaakt zijn bij de verkoop van het voormalig gemeentehuis, verzoekt betrokkene de verkoopovereenkomst er nogmaals op na te slaan en de bestemming daarop aan te passen.

Reactie:

De in het voorliggende bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel 2014 aan het pand gegeven bestemming 'centrum' stemt overeen met de bestemming 'centrumdoeleinden' van het thans nog geldende bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel, vastgesteld 3 juni 2004. Er is dan ook geen wijziging in de gebruiksmogelijkheden van het pand. Omdat reclamant destijds akkoord is gegaan met de bestemming centrumdoeleinden en de daaraan gegeven gebruiksmogelijkheden mag er van worden uitgegaan dat deze bestemming overeenkomt met de afspraken die destijds bij de verkoop van het voormalige gemeentehuis zijn gedaan. Er is dan ook geen aanleiding de bestemming nu te herzien.

14. De heer W.F.J. Verhoeven, Dorpsstraat 40, 5735 EE Aarle-Rixtel.

Betrokkene verzoekt ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning op het adres Dijkmanstraat 9b, ter plaatse eveneens een goothoogte aan te houden van 6 meter. Op deze wijze kan een woning gerealiseerd worden die past bij de overige in de Dijkmanstraat aanwezige bebouwing.

Reactie:

Voor de woning Dijkmansstraat 9b is destijds een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd, genaamd: Kernen Laarbeek, herziening 2011. De basis van dit bestemmingsplan was een daaraan ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing. In die ruimtelijke onderbouwing zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de te bouwen woning vastgelegd. Daarbij is aangegeven dat de woning moet aansluiten op de ruimtelijk-functionele karakteristiek ter plaatse. Eén van die randvoorwaarden was het bouwen van een vrijstaande woning in anderhalve bouwlaag met hellend dak. In de regels is dit vertaald naar een maximale goothoogte van 3,5 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel is dit overgenomen en zodanig vastgelegd. Er is geen aanleiding om thans een andere maximale goothoogte op te nemen.

15. Mevrouw D. Saasen, Goossensstraat 24, 5735 CJ Aarle-Rixtel.

Na een toelichting op de activiteiten die in Kookstudio Culinair Centrum, gevestigd op het adres Goossensstraat 24, plaatsvinden, wordt verzocht om te bevestigen dat de omschreven activiteiten passen binnen de bestemming 'centrum'.

Reactie:

Binnen de bestemming 'centrum' wordt wonen en zakelijke/maatschappelijke dienstverlening zonder meer toegestaan en is detailhandel en horeca middels een in het plan opgenomen afwij-

kingsbevoegdheid mogelijk. Aangezien momenteel in het pand reeds horeca plaatsvindt, dient dit planologisch te worden vastgelegd middels een aanduiding 'horeca tot en met categorie 2 ($h \leq 2$). Zoals hiervoor onder 11. reeds is aangegeven wordt het centrumgebied teruggebracht naar de omvang zoals die in het huidige bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Aarle-Rixtel is opgenomen. Aangezien het perceel van betrokkene zich daarin buiten het centrumgebied bevond wordt de bestemming toegespitst op de feitelijke situatie. Zoals hiervoor al omschreven vindt in het pand horeca plaats. Op de verbeelding van het plan zal dan ook de bestemming 'Dienstverlening' worden opgenomen met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2 ($h \leq 2$).

16. De heer J.G. Burgers, De Trompetter 7, 5735 HL Aarle-Rixtel.

Betrokkene verzoekt om de een aantal jaren geleden door hem aangekochte groenstrook de bestemming 'wonen' te geven. Dit in navolging van zijn burens waar dit eveneens gebeurd is.

Reactie:

Het is correct dat de door betrokkene destijds aangekochte groenstrook een woonbestemming moet krijgen. Een en ander zal op de verbeelding worden verwerkt.

17. De heer en mevrouw de Rijk, Kerkstraat 61, 5735 BX Aarle-Rixtel.

Betrokkenen willen dat de op hun percelen (sectie A nrs. 1645 en 1646) opgenomen aanduiding WR-A3 wordt geschrapt. Volgens hen is er vanwege het jarenlange gebruik geen sprake meer van een (hoge) archeologische verwachtingswaarde.

Verder willen betrokkenen op het perceel sectie A nr. 1645 een bouwvlak ingetekend hebben. In 2004 heeft de gemeente al aangegeven dat zij mee zou willen werken aan de bouw van een woning aldaar. Er zouden daarvoor thans geen beletselen meer zijn. Verwezen wordt daarbij op de woningbouwmogelijkheid op het perceel Opstal 3a die ook in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Reactie:

De opgenomen aanduiding WR-A3 is een gevolg van het op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde archeologisch beleidsplan met beleidskaart, erfgoedkaart en erfgoedverordening voor de gemeente Laarbeek. Het beleidsplan verschaft een onderbouwing aan het beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg van de gemeente Laarbeek. Het vindplaatsenbestand is opgeschoond en lacunes zijn in beeld gebracht. Het archeologisch monumentenbestand is doorgelicht en er is een actueel kaartbeeld met zo realistisch mogelijke verwachtingszones vervaardigd. Op basis daarvan is een genuanceerde beleidskaart gemaakt met beleidsregels. Hieruit blijkt dat in de omgeving Opstal en daarmee op delen van reclamants percelen een hoge archeologische verwachtingswaarde rust. Als gevolg daarvan zijn er regels gesteld om een verstoring van dat gebied te voorkomen dan wel eerst onderzoek te doen naar eventuele archeologische vondsten.

Ten aanzien van het oprichten van een woning op het perceel sectie A nr. 1645 wordt opgemerkt dat dit een nieuwe ontwikkeling is waarvan niet duidelijk is of het plan voldoet aan alle ruimtelijke aspecten. Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Nu een dergelijke onderbouwing er niet is, gaat het te ver om het plan nu reeds in het bestemmingsplan te verwerken. Het betreft een nieuwe ontwikkeling die daarom niet meegenomen wordt in dit beheersmatige bestemmingsplan.

Het is inderdaad correct dat de gemeente eerder heeft toegezegd aan een dergelijk plan te willen meewerken. Deze toezegging geldt nu nog steeds. Echter uit een ruimtelijke onderbouwing

zal moeten blijken of er geen beletselen zijn om de woning te realiseren. Deze onderbouwning is er niet. Zoals destijds bij het opstellen van het bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel in 2003/2004 ook al is aangegeven kan dan, vanwege het feit dat het gaat om een nieuwe ontwikkeling, een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

Ten aanzien van de opname van de woning Opstal 3a in het thans voorliggende bestemmingsplan merken wij op dat destijds voor deze woning een aparte bestemmingsplanprocedure is gevolgd (op basis van een door betrokkene aangeleverde ruimtelijke onderbouwning) en dat deze woning thans voor de duidelijkheid en volledigheid meegenomen wordt in dit bestemmingsplan.

18. De heer T. Verbakel van Verbakel Adviesbureau Onroerende Zaken BV, Overhorst 20, 5707 PR Helmond.

Betrokkene wil dat op het perceel tuingrond, gelegen op de hoek Kannelustweg en de nieuwe insteekweg naar de achterin gelegen bouw kavels, een aanduiding 'bijgebouwen' wordt opgenomen. Verder is op de hiervoor genoemde bouw kavels een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen terwijl uit het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg blijkt dat hier geen archeologische verwachtingen zijn.

Reactie:

Allereerst wordt opgemerkt dat een aanduiding 'bijgebouwen' neergelegd wordt op percelen waar tevens een hoofdgebouw aanwezig is. Dit is hier niet het geval. Daarnaast is het zo dat het hoekperceel zich sowieso niet leent voor bebouwing omdat dit niet wenselijk is vanuit verkeersveiligheid enerzijds en anderzijds om het uitzicht van de achtergelegen woning niet te belemmeren.

Ten aanzien van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie merken wij op dat deze zich niet uitstrekt over de percelen van betrokkene.

19. Mevrouw T. Verbakel van Verbakel Tweewielers, Lieshoutseweg 12, 5735 BD Aarle-Rixtel.

Betrokkene vraagt de bestemming voor haar perceel (Dienstverlening) door te trekken tot aan de kadastrale perceelgrens.

Reactie:

Allereerst wordt opgemerkt dat in het thans nog geldende bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel het perceel van reclamant op eenzelfde wijze is bestemd overeenkomstig het feitelijke gebruik. In het thans voorliggende plan Kom Aarle-Rixtel 2014 worden de bestemmingen eveneens benoemd overeenkomstig de feitelijke situatie. Delen van het perceel Lieshoutseweg 12 maken onderdeel uit van de openbare inrichting, i.c. stoep. In verband daarmee zijn deze delen overeenkomstig het toegestane en feitelijke gebruik bestemd tot 'verkeer'. Opgemerkt wordt dat anderzijds een bij de gemeente in eigendom zijnde (zeer klein) als tuin ingericht gedeelte bij het perceel van betrokkene is getrokken en een bestemming 'Dienstverlening' is gegeven.

20. De heer P. Otten, Molenstraat 42, 5735 BM Aarle-Rixtel.

Volgens betrokkene zijn de garageboxen Molenstraat 44a t/m d bestemd als 'bedrijf' terwijl alle boxen als garage of opslag worden gebruikt. Hij vraagt de bestemming te wijzigen in 'wonen'.

Reactie:

De door betrokkene bedoelde garageboxen zijn overeenkomstig de feitelijke situatie in het voorontwerpplan bestemd tot wonen met de aanduiding 'garagebox' en niet zoals betrokkene stelt met de bestemming 'bedrijf'. Er is dan ook geen aanleiding het plan op dat punt aan te passen.

21. De heer J. Arts, Asdonkseweg 2d, 5735 SP Aarle-Rixtel.

Betrokkene vraagt om de bedrijfsbestemming op de woning Duivenakker 3 te wijzigen in 'wonen'. Daarmee wordt recht gedaan aan een situatie zoals die reeds ruim 20 jaar is. Het perceel is daarnaast onvoldoende groot om voor vestiging van een bedrijf in aanmerking te komen.

Reactie:

Op grond van de thans nog geldende bestemming Bedrijfsdoeleinden in het bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel geldt de woning als een dienstwoning behorende bij een bedrijf. Aangezien de woning reeds meer dan 20 jaar bewoond wordt zonder dat er een relatie ligt met een bedrijf, is er aanleiding op het perceel Duivenakker 3 een woonbestemming te leggen. De verbeelding zal dienovereenkomstig worden aangepast.

22. Mevrouw E. Koolen, Lieshoutseweg 1, 5735 BA Aarle-Rixtel.

Betrokkene geeft aan dat de beschrijving van haar cultuurhistorisch waardevol pand op een tweetal punten niet klopt, namelijk het bouwjaar (moet zijn 1832 i.p.v. 1920) en het gegeven dat het pand een verdieping heeft. Een en ander kan zij met documenten aantonen.

Reactie:

Na overleg met betrokkene en inzage van verschillende documenten zou het pand als volgt omschreven moeten worden: Dubbel eenlaags woonhuis (bouwstijl ca 1910 met oudere oorsprong van vóór 1840, waarschijnlijk 1832). Zadeldak. Bakstenen lijstgevel met sierankers. Erf met twee Amerikaanse eiken en ligusterhaag.

De bijlage 'Beeldbepalende panden en gebieden in de kom van Aarle-Rixtel' zal dienovereenkomstig worden aangepast.

23. De heer C.M. van den Berk, Helmondseweg 2, 5737 ?? Aarle-Rixtel.

Betrokkene verzoekt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken op het perceel naast zijn woning. Het betreft hier een perceel dat zijn eigendom is en dat in gebruik is als die-renweide. In de jaren 2005/2006 is hier met de gemeente reeds over gesproken en heeft behandeling van het verzoek plaatsgevonden in de commissie ruimtelijke zaken van 17 mei 2005. Daarbij zou zijn toegezegd dat aan het verzoek in principe medewerking wordt verleend.

Reactie:

Het is inderdaad correct dat de gemeente eerder heeft toegezegd aan een dergelijk plan te willen meewerken. Deze toezegging geldt nu nog steeds. Echter uit een ruimtelijke onderbouwing zal moeten blijken of er geen beletselen zijn om de woning te realiseren. Deze onderbouwing is er niet. Nu een dergelijke onderbouwing er niet is, gaat het te ver om het plan nu reeds in het bestemmingsplan te verwerken. Het betreft een nieuwe ontwikkeling die daarom niet meege-nomen wordt in dit beheersmatige bestemmingsplan. Voor een dergelijke nieuwe ontwikkeling zal een aparte (bestemmingsplan)procedure moeten worden gevolgd.

Ambtshalve wijzigingen:

Verbeelding: blad 1.

1. Havenweg 1-3 is alleen Havenweg 1, moet als vrijstaand worden aangemerkt en niet als twee aaneen;
2. Bouwvlakken noordzijde van de Beatrixlaan zijn vrij klein (gemaakt) in relatie tot de woningen die er staan. Bouwvlakken aanpassen aan de grootte van de hoofdbebouwing.
3. Het gestelde onder 2 geldt eveneens voor enkele woningen aan Den Bongerd;
4. Het gestelde onder 2 geldt eveneens voor de villa op het adres Dorpsstraat 94;
5. Geen bouwvlak meer opgenomen tussen Goossensstraat 2 en 6 voor het bouwen van een woning. Alsnog opnemen conform het vigerende bestemmingsplan.
6. Dorpsstraat 7: voorste gedeelte 'centrum' handhaven; achterste gedeelte 'maatschappelijk' bestemmen met aanduiding '(w)' van wonen in gestapelde woningen.
7. Dorpsstraat 39 en 41 is sprake van dh (detailhandel), terwijl dit woningen zijn (betreft hier herstel van een fout uit het vigerende bestemmingsplan). Aanpassen.
8. Dorpsstraat 30 t/m 32c betreft 'Het Patronaat', een appartementencomplex bestaande uit 3 bouwlagen. Hier de bestemming 'wonen' met de aanduiding gs (gestapeld) aan toevoegen.
9. Dorpsstraat 45, 57 t/m 67 (oneven) en 70 t/m 78a (even) de bestemming 'centrum' wijzigen in 'wonen'.
10. Dorpsstraat 47 en 80 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'Dienstverlening' met aanduiding 'detailhandel'.
11. Dorpsstraat 51-53 en 55 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'Dienstverlening' met aanduiding 'horeca = 1'.
12. Goossensstraat 24 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'Dienstverlening' met aanduiding 'horeca tot en met categorie 2 ($h \leq 2$)'.
13. De bestemming 'verkeer' aan de noordzijde van de Heindertweg voor het gedeelte wat plantsoen is omzetten in de bestemming 'groen'.

Verbeelding: blad 2.

1. De bouwvlakken van een aantal woningen aan de Helmondseweg zijn in tegenstelling tot de omvang in het vigerende bestemmingsplan klein uitgevallen. Aanpassen.
2. Bosscheweg 35a t/m 35c en 37a t/m 37c moeten de aanduiding gs (gestapeld) krijgen.
3. Bosscheweg 96, bouwvlak aanpassen i.v.m. uitbreiding bedrijf met wasstraten.
4. Kannelustweg 13. De afmetingen van het bouwvlak afstemmen op de begin 2014 verleende omgevingsvergunning.

Verbeelding: blad 3.

1. Het adres Piushof 12 wordt twee keer gebruikt met als gevolg dat de woning Piushof 12-14 als twee aaneen wordt aangemerkt, terwijl het hier gaat om een vrijstaande woning, zijnde Piushof 14. Aanpassen in vrijstaand.
2. In het gebied 'Strijp', o.a. aan de Florentiusdreef en Clovishof, worden over het algemeen kleine bouwvlakken toegekend aan grote woningen. Aanpassen.

3. Het pand Broekelingstraat 8 is in gebruik als tandartspraktijk (met personeel). Hier de functieaanduiding 'bah' (bedrijf aan huis) aan toevoegen.

Verbeelding: blad 4.

1. Bouwvlak Heindertweg 3 ontbreekt de maximale goothoogte van 3 meter. Er is een apart vlak opgenomen waarbinnen de bijgebouwen opgericht moeten worden. Dit vlak laten vervallen en de begrenzing zodanig aanpassen (zie hiervoor het geldende bestemmingsplan) dat op het totale perceel aan de achterzijde bijgebouwen mogen worden opgericht.
2. Aan het perceel gelegen ten zuiden van Heindertweg 3, met eveneens de bestemming wonen, moet een bouwvlak worden toegekend conform het geldende bestemmingsplan voor het bouwen van een vrijstaande woning.
3. Het 'Kerkenpad' tussen de panden Klokstraat 5a en 7 moet worden doorgetrokken.
4. Dorpsstraat 6, waar voorheen een slagerij gevestigd was, moet de aanduiding 'dh' krijgen.
5. Het pand Dorpsstraat 4 is in gebruik als eetcafé en moet de aanduiding H=2 krijgen.
6. Het pand gelegen op de hoek Dorpsstraat (huisnr. 2) en Kouwenberg (huisnrs. 1 en 1a) moet de aanduiding 'dh' krijgen.
7. Het pand Kouwenberg 5a moet de aanduiding 'dh' krijgen;
8. Het pand Kouwenberg 7 moet de aanduiding H=2 krijgen.
9. Kouwenberg 13 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'Dienstverlening' met de aanduiding detailhandel.
10. Kouwenberg 15 t/m 23 oneven de bestemming 'centrum' wijzigen in 'wonen'.
11. Kouwenberg 25 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'Dienstverlening' met de aanduidingen 'bedrijf' (achterste deel) en 'detailhandel' (voorste deel).
12. Kouwenberg 37 het perceel opsplitsen in twee bouwvlakken en de bouwvlakken aanpassen aan de feitelijke situatie.
13. Het pand Klokstraat 1 moet de aanduiding 'dh' krijgen.
14. Klokstraat 3, 4 en 6 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'wonen'.
15. Klokstraat 2 en 8 de bestemmings 'centrum' wijzigen in 'Dienstverlening' met de aanduiding 'detailhandel'.
16. Het pand Bosscheweg 15a betreft galerie/museum 'Bies', dit zou (bij nader inzien) alsnog de bestemming 'maatschappelijk' moeten krijgen omdat hier sprake is van maatschappelijke dienstverlening.
17. Op de hoek Bosscheweg/Kapellaan moet nog een bebouwingsvlak worden opgenomen voor het bouwen van een vrijstaande woning met een maximale goothoogte van 4,5 meter.
18. De panden Biermansstraat 2 t/m 10 worden aangemerkt als twee aaneen en vrijstaand. Hier heeft echter nieuwbouw plaatsgevonden waardoor de 5 panden aan elkaar gebouwd zijn. Derhalve moet de aanduidingen 'tae' en 'vrij' worden gewijzigd in 'aeg'. Dit laatste geldt eveneens voor de panden Biermansstraat 13, 15 en 17.
19. Het pand Dorpsstraat 1 moet de aanduiding H=1 krijgen.
20. Kerkstraat 2 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'wonen'.

21. Kerkstraat 4 en 7 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'Dienstverlening' met de aanduiding 'detailhandel'.
22. Kerkstraat 9 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'Dienstverlening' met de aanduiding H=2.
23. Kerkstraat 11 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'Dienstverlening'.
24. Kerkstraat 13 de bestemming 'centrum' wijzigen in 'Dienstverlening' met de aanduiding H=1.
25. Het pand Hagelkruisweg 13 (op de verbeelding aangemerkt als 13 en 15) betreft een vrijstaande woning en geen twee aaneen. 'tae' veranderen in 'vrij'.
26. Lieshoutseweg 81-83 is samengevoegd tot een woning. Bestemming 'tae' wijzigen in 'vrij'.
27. Lieshoutseweg 50. De aanduiding 'waarde-waardevolle bomen' schrappen omdat de bomen inmiddels gerooid zijn.
28. Lieshoutseweg 71 is een apart vlak opgenomen waarbinnen de bijgebouwen opgericht moeten worden. Dit vlak laten vervallen en de begrenzing zodanig aanpassen (zie hiervoor het geldende bestemmingsplan) dat op het totale perceel aan de achterzijde bijgebouwen mogen worden opgericht.
29. Op het bedrijventerrein Torenakkers de maximale goothoogte-aanduiding van 6 meter duidelijker aangeven.
30. De bouwaanduidingen in 'Het Klavier' aanpassen aan de beoogde stedenbouwkundige opzet.
31. Tussen de adressen Opstal 3 en 4 is een nieuw pand gebouwd met het huisnr. 3a. Dit huisnr. toevoegen aan het betreffende pand.

Regels.

1. Het begrip woning/wooneenheid (1.81) aanpassen door de laatste zin over kamerverhuur te schrappen.

