

# BESTEMMINGSPLAN



## KOM BEEK EN DONK 1<sup>E</sup> HERZIENING

28 januari 2016  
vastgesteld  
51-017

Van Kempen RO  
Stedenbouwkundig Adviesbureau



**GEMEENTE LAARBEEK**



## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding .....	5
1.2	Plangebied .....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	6
1.4	Leeswijzer .....	6
<b>2</b>	<b>Reparatie voorheen vigerende situatie.....</b>	<b>7</b>
2.1	Kapelstraat 3.....	7
2.2	Piet van Thielplein.....	7
2.3	Schoolstraat 46a .....	8
2.4	Heuvelplein 5 .....	9
2.5	Pater Becanusstraat 5.....	9
<b>3</b>	<b>Beleid .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Sectorale aspecten.....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Juridische aspecten.....</b>	<b>13</b>
5.1	Wettelijk kader.....	13
5.2	Planonderdelen .....	13
5.3	Inhoud algemeen .....	13
5.4	Regels.....	13
5.5	Bestemmingsomschrijving.....	14
<b>6</b>	<b>Procedure .....</b>	<b>16</b>
6.1	Vooroverleg.....	16
6.2	De te volgen procedure .....	16
6.3	Ter inzage legging.....	16



# 1 INLEIDING



1  
*Pater Becanusstraat 5*

## 1.1 Aanleiding

In 2011 is door de raad van de gemeente Laarbeek het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” vastgesteld. Gedurende het van kracht zijn van dit bestemmingsplan zijn enkele omissies aan het licht gekomen, die om reparatie vragen. De omissies hebben betrekking op:

- ✓ het ontbreken van de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 6 woningen op het perceel Kapelstraat 3;
- ✓ het ontbreken van de aanduiding ‘detailhandel’ op enkele winkelpercelen aan het Piet van Thielplein;
- ✓ het ontbreken van een bouwvlak op het woonperceel Schoolstraat 46a;
- ✓ het ontbreken van een gedeelte van het bouwvlak op het perceel Heuvelplein 5;
- ✓ een niet met de feitelijke situatie overeenstemmende bouwhoogte op het perceel Pater Becanusstraat 5.

De omissies zijn ontstaan doordat de voorheen geldende bestemmingsregeling niet juist in het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” is overgenomen. De onbedoelde gevolgen van deze omissie, zoals het niet kunnen realiseren van bepaalde functies of bebouwing, worden door middel van deze herziening van het bestemmingsplan ongedaan gemaakt. Dit bestemmingsplan draagt derhalve zorg voor het herstellen van de onbedoeld gewijzigde juridische situatie, conform de voorheen geldende bestemmingsregeling.

Uitgangspunt voor de herziening van het bestemmingsplan voor de kom van Beek en Donk was destijds (voorafgaand aan de vaststelling in 2011) het in stand laten van de bestaande mogelijkheden. Er was namelijk sprake van het opstellen van een conserverend nieuw bestemmingsplan. Het beperken van mogelijkheden, zonder dat daartoe een specifieke reden aanwezig was, behoorde niet tot de intenties van de planherziening. Met de reparatie wordt het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” alsnog in overeenstemming gebracht met het destijds gehanteerde uitgangspunt.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een vijftal deelgebieden, te weten:

- ✓ de locatie Kapelstraat 3;
- ✓ de locatie Piet van Thielplein, bestaande uit de percelen Koppelstraat 85, 87 en 89;
- ✓ de locatie Schoolstraat 46a (gelegen achter Schoolstraat 46);
- ✓ de locatie Heuvelplein 5;
- ✓ de locatie Pater Becanusstraat 5.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk”, dat door de raad van de gemeente Laarbeek d.d. 14 december 2011 is vastgesteld. Sinds 12 december 2012 is dit bestemmingsplan onherroepelijk van kracht.

De locatie Kapelstraat 3 heeft in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Dienstverlening’, met de aanduiding ‘horeca van categorie 1’. Op basis van de bijbehorende regels mag het perceel gebruikt worden voor maatschappelijke en zakelijke dienstverlening en/of een horecabedrijf van categorie I en is ter plaatse 1 bedrijfswoning toegestaan.

Op de locatie Piet van Thielplein is de bestemming ‘Centrum’ van kracht. Daarbinnen zijn maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven en wonen toegestaan. Detailhandel is niet toegestaan, doordat de aanduiding ‘detailhandel’ ontbreekt.

De locatie Schoolstraat 46a is voorzien van de bestemming ‘Wonen’. Echter zonder bouwvlak, waardoor ter plaatse niet de aanwezigheid van een woning is toegestaan, doch enkel bijgebouwen.

De locatie Heuvelplein 5 heeft de bestemming ‘Centrum’, met aanduiding ‘detailhandel’. Binnen deze bestemming zijn een bouwvlak en aanduiding ‘bijgebouwen’ aangebracht. Een deel van het hoofdgebouw is daarbij gelegen binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’.

Op de locatie Pater Becanusstraat 5 is sprake van de bestemming ‘Centrum’, met de aanduiding ‘detailhandel’. Daarbinnen is een bouwvlak aangeduid, met een maximum goot- en bouwhoogte. De aangegeven maximum bouwhoogte van 4 m komt hier niet overeen met de bouwhoogte van de bestaande bebouwing.

## 1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 allereerst worden ingegaan op de voorheen vigerende planologische situatie. 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 eerste herziening in beeld gebracht.

## 2 REPARATIE VOORHEEN VIGERENDE SITUATIE



2  
Huize Leefdael  
Kapelstraat 3

### 2.1 Kapelstraat 3

Ter plaatse van het plangebied aan de Kapelstraat 3 was voor de vaststelling van het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” het bestemmingsplan “Huize Leefdael” van kracht. Het plangebied had op basis van dat bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengde doeleinden 1’. De bijbehorende regels geven aan dat daarbinnen het gebruik voor kantoren ten behoeve van handels- en dienstverlenende bedrijven, voor horeca (met uitzondering van een discotheek of dancing), voor kleinschalige ambachtelijke bedrijven en voor woondoeleinden is toegestaan. Daarbij is bepaald dat maximaal 6 woningen aanwezig mogen zijn, al dan niet in combinatie met één van de genoemde bedrijven.

De gebruiksmogelijkheden zijn bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” per abuis komen te vervallen en vervangen door de beperktere gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming ‘Dienstverlening’. Daardoor is het gebruik als kantoor, voor horeca van categorie II en voor 6 woningen komen te vervallen. Dit heeft overigens ook tot gevolg gehad dat de bestemming voor het pand niet meer in overeenstemming is met de feitelijke situatie, omdat in het pand reeds 2 appartementen aanwezig zijn.

In deze omissie wordt voorzien door voor de locatie Kapelstraat 3 een aangepaste bestemming ‘Dienstverlening - 1’ toe te kennen. Binnen deze bestemming is aan de bestemmingsomschrijving de doeleindenomschrijving uit het bestemmingsplan “Huize Leefdael” toegevoegd. In de bouwregels wordt het maximaal aantal (bedrijfs)woningen vergroot van 1 naar 6 woningen.

### 2.2 Piet van Thielplein

Op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan “Bebouwde Kom 1976” was voor de locatie Piet van Thielplein het gebruik voor detailhandel mogelijk. Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” is abusievelijk niet de aanduiding ‘detailhandel’ aan de percelen Koppelstraat 85, 87 en 89 toegekend. Gelet op het feit dat hier thans detailhandel wordt uitgeoefend, dit al sedert jaren het geval is en dit op basis van de voorheen geldende bestemmingsregeling ook steeds was toegestaan, had aan deze percelen wel de aanduiding ‘detailhandel’ moeten worden toegekend.



3  
*winkelcentrum  
Piet van Thielplein*



4  
*entree naar woning  
Schoolstraat 46a*

Om in deze ommissie te voorzien wordt aan de betreffende percelen, alsnog de aanduiding 'detailhandel' toegekend. Daarmee kunnen de op deze percelen aanwezige panden, als onderdeel van het winkelcentrum Piet van Thielplein, blijvend voor detailhandel gebruikt worden.

### **2.3 Schoolstraat 46a**

Aan de Schoolstraat is op een binnenterrein, achter de woning Schoolstraat 46, de woning Schoolstraat 46a gelegen. Vanaf de Schoolstraat is deze woning in één bouwlaag moeilijk waarneembaar. Mogelijkerwijs heeft dit er toe bijgedragen dat de woning tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan "Kom Beek en Donk" over het hoofd is gezien en niet is voorzien van een afzonderlijke regeling in dat plan. Het betreft echter een in het verleden legaal gebouwde woning, die dan ook van een positieve bestemmingsregeling had moeten worden voorzien.

In deze ommissie wordt voorzien, door om de woning alsnog een bouwvlak in te tekenen. Daaraan toegevoegd wordt de aanduiding 'vrijstaand', die bepaalt dat binnen het bouwvlak de aanwezigheid van 1 vrijstaande woning is toegestaan. Door de aanduiding 'maximum goothoogte (m) = 3,5' wordt tot slot vastgelegd dat het, conform de bestaande woning, uitsluitend om een woning in één bouwlaag mag gaan.





## 2.4 Heuvelplein 5

De hoofdbebouwing aan het Heuvelplein 5 bestaat uit twee delen. Het direct aan het Heuvelplein gelegen gebouwdeel in anderhalve bouwlaag met kap en het bezijden daarvan gelegen, meer op de Koppelstraat georiënteerde gebouwdeel in één bouwlaag. Gelet op het functioneren van de bebouwing tot op heden voor commerciële functies, zijn beide gebouwdelen als onderdeel van het hoofdbouw aan te merken. Daaruit voortvloeiend moeten ook beide gebouwdelen onderdeel van het bouwvlak zijn. Abusievelijk is bij het opstellen van het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” het gebouwdeel in één bouwlaag aangezien voor een bijgebouw. Hieraan is niet een bouwvlak toegekend, maar de aanduiding ‘bijgebouwen’. Dit brengt voor het perceel onbedoelde beperkingen in gebruiks- en bouw mogelijkheden met zich mee.

Door de aanduiding ‘bijgebouwen’ ter plaatse van het gebouwdeel in één bouwlaag te laten vervallen en daarvoor in de plaats het bouwvlak door te laten lopen tot over dit gebouwdeel, wordt in deze omissie voorzien. Voor beide gebouwdelen worden dan dezelfde gebruiks- en bouw mogelijkheden van toepassing.

## 2.5 Pater Becanusstraat 5

De bebouwing op de locatie Pater Becanusstraat 5 bestaat uit een tot winkel verbouwde voormalige woning met daaraan gekoppeld een bij de winkel in gebruik zijnde bedrijfsgebouw. Aan het aan de Pater Becanusstraat gelegen gebouwdeel (de voormalige woning) is in het bestemmingsplan “Kom Beek en Donk” een maximum bouwhoogte toegekend van 7 m. Voor het achterliggende gebouwdeel (bedrijfsgebouw) is deze maximum bouwhoogte vastgelegd op 4 m. Deze laatste hoogte stemt echter niet overeen met de hoogte van de feitelijk aanwezige bebouwing. Het bedrijfsgebouw bestaat grotendeels uit bebouwing in twee bouwlagen. Deze bebouwing is in het verleden op legale wijze tot stand gekomen. De aangegeven bouwhoogte moet derhalve de bestaande bouwhoogte mogelijk maken.



6  
voormalige woning en  
achterliggend bedrijfspand  
Pater Becanusstraat 5

Om in deze ommissie te voorzien wordt voor het gehele bouwvlak, waarbinnen de beide gebouwdelen zijn gelegen, de maximum bouwhoogte vastgelegd op 7 m. Het onderscheid in aanduidingen voor de maximum bouwhoogte komt daarmee te vervallen.

### 3 BELEID

In deze bestemmingsplanherziening worden de abusievelijk verwijderde gebruiks- en bouw-mogelijkheden teruggebracht. Daarmee blijven deze mogelijkheden, zoals bedoeld bij de toenmalige herziening van de bestemmingsplannen voor de kom van Beek en Donk, intact. Aangezien het in alle gevallen om destijds vigerende mogelijkheden gaat, wordt het niet noodzakelijk geacht deze thans uitgebreid te onderbouwen. De beleidsafweging voor de betreffende gebruiks- en bouw-mogelijkheden heeft reeds in de voorheen vigerende bestemmingsplannen plaatsgevonden. In een later stadium is nooit de noodzaak gebleken om hier gemotiveerd vanaf te wijken.

## 4 SECTORALE ASPECTEN

In deze bestemmingsplanherziening worden de abusievelijk verwijderde gebruiks- en bouw-mogelijkheden teruggebracht. Daarmee blijven deze mogelijkheden, zoals bedoeld bij de toenmalige herziening van de bestemmingsplannen voor de kom van Beek en Donk, intact. Aangezien het in alle gevallen om destijds vigerende mogelijkheden gaat, wordt het niet noodzakelijk geacht deze thans uitgebreid te onderbouwen. De onderbouwing, inclusief eventueel noodzakelijk onderzoeken heeft in het verleden reeds plaatsgevonden. Feitelijk is sprake van het continueren van voorheen reeds toegekende gebruiks- en bouwmo-gelijkheden.

## 5 JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

### 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. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing dan wel motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting.

### 5.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en de plansystematiek van het vigerende bestemmingsplan "Kom Beek en Donk". De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

### 5.4 Regels

De regels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De regels bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, zijn daarvoor regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

## 5.5 Bestemmingsomschrijving

### 5.5.1 Kapelstraat 3

De locatie Kapelstraat 3 krijgt de bestemming 'Dienstverlening - 1'. De gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming worden in overeenstemming gebracht met de voorheen geldende gebruiksmogelijkheden. De bouwmogelijkheden, onder meer vastgelegd door de op verbeelding aangegeven bouwvlakken en daarbinnen toegestane maximum goothoogten blijven ongewijzigd, uitgezonderd de bepaling dat binnen de bebouwing maximaal 6 woningen zijn toegestaan.

De aan de aanwezige waardevolle bomen toegekende dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle bomen' blijft onverminderd van kracht.

### 5.5.2 Piet van Thielplein

Voor de locatie Piet van Thielplein blijft de bestemming 'Centrum' van kracht. Aan deze bestemming wordt enkel de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd, waardoor ter plaatse ook de uitoefening van detailhandel mogelijk blijft. De bouwmogelijkheden, op de verbeelding vastgelegd door bouwvlakken en maximum toegestane goot- en bouwhoogten, blijven ongewijzigd.

### 5.5.3 Schoolstraat 46a

De locatie Schoolstraat 46a behoudt de bestemming 'Wonen'. Waar nu enkel sprake is van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt deze ter plaatse van de bestaande woning vervangen door een bouwvlak. Aan dit bouwvlak gekoppeld zijn de aanduiding 'vrijstaand' en de maatvoering 'maximum goothoogte (m)'. Deze bepalen dat binnen het bouwvlak één vrijstaande woning is toegestaan met een goothoogte van maximaal 3,5 m (woning in één bouwlaag).

#### **5.5.4 Heuvelplein 5**

Voor de locatie Heuvelplein 5 blijft de bestemming 'Centrum' van kracht, alsmede de daaraan gekoppelde aanduiding 'detailhandel'. Binnen deze bestemming wordt het bouwvlak aan de noordzijde uitgebreid, waardoor de aan de zijde van de Koppelstraat gelegen bebouwing ook binnen het bouwvlak komt te liggen. De aanduiding 'bijgebouwen' komt voor het betreffende deel van de bebouwing te vervallen. Voor het overige blijven de bouwmogelijkheden, op de verbeelding vastgelegd door de maximum toegestane goot- en bouwhoogte, ongewijzigd.

De met de aanwezige waardevolle bebouwing samenhangende dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' blijft onverminderd van kracht.

#### **5.5.5 Pater Becanusstraat 5**

Op de locatie Pater Becanusstraat 5 blijven de bestemming 'Centrum' en de aanduiding 'detailhandel' ongewijzigd van toepassing. De binnen de bestemming aangeduide bouwmogelijkheden (bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen') blijven eveneens ongewijzigd, enkel de maximum toegestane bouwhoogte wordt in overeenstemming gebracht met de reeds werkelijk aanwezige bouwhoogte.

## 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 de herziening van dit bestemmingsplan worden geregeld, die bovendien niet meer zijn dan een reparatie van het geldende bestemmingsplan om dat beter af te stemmen op de bestaande situatie of de voorheen geldende juridische regeling, is het vooroverleg beperkt tot de provincie.

#### 6.1.1 Provincie Noord-Brabant

Het voorontwerpbestemmingsplan is 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 voorontwerp 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 Raad
- 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

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken (van 9 oktober 2015 tot en met 20 november 2015) ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen bij het plan ontvangen.