

**Notitie met betrekking tot vooroverleg- en inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Lieshout'.**

**A. Vooroverleg:**

In het kader van het vooroverleg zijn de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas digitaal op 28 maart 2012 gevraagd eventuele bemerkingen kenbaar te maken. Dit heeft geleid tot de volgende reacties:

1. De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat het bestemmingsplan op bedrijventerreinen de mogelijkheid biedt voor de realisering van nieuwe bedrijfswoningen. Dit is in strijd met de Verordening Ruimte. Zij adviseert uitsluitend de feitelijk bestaande bedrijfswoningen positief te bestemmen (en eventueel nieuwbouw voor zover er concrete plannen liggen).  
Verder dient een vierkant bosperceel aan de Beekseweg met de bestemming 'groen' (gelegen direct ten westen van de natuurbescherming rondom de ecologische verbindingzone 'goorloop') een adequatere bestemming te krijgen waarbij de ecologische waarden worden beschermd.  
Tot slot adviseert de provincie de boringsvrije zone te verwerken in de regeling van het bestemmingsplan.

*Beoordeling:*

Ten aanzien van de opmerking over het positief bestemmen van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen wordt verwezen naar hetgeen is opgemerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarin staat dat bestaande bedrijfswoningen en de vigerende mogelijkheden in de Stater worden gerespecteerd. Naar onze mening gaat het te ver om nog niet gerealiseerde woningbouw die op grond van vigerende bestemmingsplannen is toegestaan vanwege het beleid in de Verordening Ruimte thans uit te sluiten. De gemeente heeft deze kavels verkocht met bepaalde bouwmogelijkheden. Beperking hiervan zal leiden tot grote schadeclaims. Verder is het naar onze mening zo dat het beleid in de Verordening Ruimte toeziet op nieuwe bedrijfslocaties. Er is dan ook geen aanleiding om deze bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan te laten vervallen. Opgemerkt wordt nog dat het plan een onvolkomenheid bevat ten aanzien van de gerealiseerde bedrijfswoningen aan de Papenhoef. Deze zijn abusievelijk niet op de verbeelding aangeduid. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

De opmerkingen ten aanzien van het bosperceel en de boringsvrije zone zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

2. Het Waterschap Aa en Maas heeft enkele technische opmerkingen t.a.v. de waterparagraaf in het bestemmingsplan. Verder heeft het waterschap dezelfde opmerking ten aanzien van het hiervoor de provincie genoemde bosperceel .

*Beoordeling:*

Bovenstaande opmerkingen zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

## **B. Inspraak:**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni 2012 tot en met 2 juli 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is een tweetal inloopavonden georganiseerd op 6 en 12 juni 2012. Verder was het voorontwerpplan raadpleegbaar via de gemeentelijke website en hebben inwoners van de bebouwde kom van Lieshout een informatiefolder ontvangen. Gedurende de inzage-termijn is de gelegenheid geboden om een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie te geven. Van die gelegenheid is zowel mondeling als schriftelijk gebruik gemaakt en heeft geleid tot de volgende inspraakreacties:

### 1. D

Betrokkene geeft aan dat in de bijlage (beeldbepalende panden en gebieden) van de toelichting van het bestemmingsplan in de beschrijving van het pand het woord 'documentatie' is opgenomen dat nergens naar verwijst. Verder staan in de voortuin van het pand 2 beeldbepalende bomen die niet op de verbeelding zijn opgenomen.

#### **Reactie:**

Het woord 'documentatie' heeft nergens betrekking op, zodat het kan worden verwijderd in de bijlage van het ontwerpbestemmingsplan.

De 2 beeldbepalende bomen in de voortuin worden alsnog opgenomen op de verbeelding.

### 2.

Betrokkene geeft aan in het bijgebouw hobbymatig antieke auto's op te knappen. Hij wil daarom een bedrijfsbestemming op zijn perceel hebben zoals dat in het huidige bestemmingsplan ook het geval is.

Daarnaast merkt hij op dat het pand en woonbestemming heeft, terwijl daar ook een bedrijf (smederij) is gevestigd.

#### **Reactie:**

In het vigerende bestemmingsplan kom Lieshout 1985 heeft het pand de bestemming 'Vrijstaande woningen met bijbehorende erven klasse A2' en geen bedrijfsbestemming. Het opknappen van antieke auto's betreft in dit geval een kleinschalige activiteit die als hobbymatig aangeduid kan worden en past binnen een woonbestemming.

In het pand is van oudsher inderdaad een smederij gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan kom Lieshout 1985 heeft het pand eveneens een woonbestemming en geen bedrijfsbestemming. Aangezien het hier gaat om een kleinschalige smederij die van oudsher ter plaatse is gevestigd, doet een woonbestemming sec tekort aan de activiteiten aldaar. In dit voorontwerpbestemmingsplan zijn kleinschalige beroeps-/bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan, zodat de smederijactiviteiten daar onder geschaard kunnen worden.

3.

Betrokkene constateert dat de bestemming van het perceel achter de woningen verandert is van 'agrarisch met waarden' in 'wonen'. Hij is van mening dat daarmee de molenbiotoop niet in acht genomen wordt.

Verder is het bouwvlak van de woning niet correct weergegeven (het bouwvlak moet verder naar voren) en de (illegaal bewoonde) woning moet afgebroken worden. Door het op deze manier in het bestemmingsplan op te nemen vindt er legalisatie plaats hetgeen bij betrokkene op bezwaren stuit.

Daarnaast kan betrokkene niet instemmen met de aan zijn perceel gegeven bestemming 'Maatschappelijk'. Het perceel (de molen) is van de gemeente en de bestemming dient in nader overleg bepaald te worden.

Tot slot heeft betrokkene een krantenartikel van 27 januari 2012 overhandigd waarin gewag wordt gemaakt van een haalbaarheidsstudie voor de exploitatie van de molen en omliggende gronden door een vastgoedbedrijf. Betrokkene wenst geïnformeerd te worden over de stand van zaken.

#### **Reactie:**

Het betreffende gedeelte aan de achterzijde van de woningen aan de maakt onderdeel uit van het perceel van . Aan het betreffende perceel is de bestemming 'wonen' gegeven omdat deze bestemming meer recht doet aan de feitelijke situatie dan een agrarische bestemming. Om te voorkomen dat op deze grond gebouwen worden opgericht is ter plaatse geen aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Hierdoor kunnen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erafscheidingen met maximale hoogte van 2 meter) opgericht worden. Dit heeft geen gevolgen voor de molenbiotoop. Daarnaast is als een medebestemming op het perceel een vrijwaringszone-molenbiotoop neergelegd waardoor de door betrokkene gewenste bescherming voor de molen is gewaarborgd.

Het bouwvlak van de woning is weergegeven conform de feitelijke situatie. Deze woning is volgens het thans nog steeds geldende bestemmingsplan Kom Lieshout 1985 toegestaan. Van een illegale situatie is dan ook geen sprake. Er vindt dus geen legalisatie plaats. Het feit dat inmiddels een planologische procedure is doorlopen waarbij de bouw van meerdere woningen op het perceel is toegestaan doet hieraan niets af. Echter, er is stedenbouwkundig gezien aanleiding het bouwblok naar voren toe te situeren. Een en ander overeenkomstig eerdergenoemde planologische vrijstelling waarbij de woningen in één lijn liggen. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

De molen alsmede de woning van betrokkene en alle bijgebouwen op het perceel zijn als één object aangemerkt en hebben daarom een en dezelfde bestemming gekregen i.c. 'maatschappelijk'. Deze bestemming doet het meest recht aan de feitelijke situatie en is ook

overeenkomstig de bestemming van het vigerende bestemmingsplan.

De door betrokkene genoemde haalbaarheidsstudie is niet verder geconcretiseerd en heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4.

Betrokkene is het (in tegenstelling tot reclamant 3) eens met de aan het perceel, gelegen achter zijn woning \_\_\_\_\_, gegeven bestemming 'wonen'. Een en ander is conform het huidige gebruik dat reeds in 1995 / 1996 is gerealiseerd.

Verder geeft betrokkene aan dat zijn woning een hoogte heeft van ongeveer 8 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de eisen van de molenbiotoop. Hij verzoekt dan ook een vrijwaring voor bestaande bouwwerken.

Tot slot geeft hij aan dat volgens de regels van het plan in de molenbiotoop het niet toegestaan is om nieuwe bomen e.d. te planten. De bestaande bomen in de achtertuin vallen hier niet onder (artikel 24.5.3 onder b). Als bewijs daarvoor heeft hij een fotorapportage toegevoegd, zodat deze bestaande bomen gevrijwaard blijven.

**Reactie:**

Zoals bij reclamant drie al is aangegeven is aan het betreffende perceel de bestemming 'wonen' gegeven omdat deze bestemming meer recht doet aan de feitelijke situatie (ingericht als tuin) dan een agrarische bestemming.

De eisen van de molenbiotoop zijn niet van invloed op bestaande gebouwen c.q. bouwwerken. Immers dit zou in veel gevallen betekenen dat tot sloop overgegaan zou moeten worden. De vrijwaringszone heeft slechts betrekking op nieuwe situaties. Bestaande gebouwen/bouwwerken mogen dan ook gehandhaafd blijven.

Betrokkene geeft terecht aan dat nieuwe bomen e.d. niet in de molenbiotoop geplant mogen worden. De reeds bestaande bomen zijn hiervan gevrijwaard.

5.

Betrokkene is het niet eens met het feit dat in het bestemmingsplan de focus is gericht op cultureel en historisch waardevolle panden. Beter was om panden en gebieden hierin op te nemen die in negatieve zin beeldbepalend zijn.

Verder is hij het niet eens met de aanduiding beeldbepalend pand van zijn woning vanwege de beperking in bouw- en verkoopmogelijkheden van het pand. Betrokkene is van mening dat hierdoor sprake is van willekeur en discriminatie.

**Reactie:**

In een bestemmingsplan worden regels opgenomen voor het bouwen en gebruiken van panden en gebieden. Daarbij gaat het ook om bestaande waarden van gebouwen en gebieden te beschermen om daarmee te voorkomen dat deze waarden worden aangetast c.q. verloren gaan. Voor panden en gebieden die in negatieve zin beeldbepalend zijn geldt een ander kader om hieraan iets te doen zoals het handhavingstraject.

De aanduiding cultuurhistorische waarden is opgenomen omdat hier sprake is van een gebouw met speciale kenmerken en kwaliteiten dat dit 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.

Met de stelling dat hierbij sprake is van willekeur en discriminatie zijn wij het niet eens. De panden zijn zorgvuldig uitgekozen en beoordeeld door onze monumentencommissie aan de hand van daarvoor geldende criteria waarvan betrokkene inmiddels reeds schriftelijk in kennis is gesteld. Voor zover reclamant denkt hierdoor in een (financieel) nadeligere positie te komen, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening indienen.

6.

Betrokkene wil op zijn perceel een tandartsenkliniek (voor 4 tandartsen met assistenten) realiseren. Daarvoor dienen drie extra bouwblokken te worden opgenomen en de mogelijkheid voor realisering van 2 bedrijfswoningen of anderszins in relatie tot de bestemming Dienstverlening.

**Reactie:**

Het door reclamant voorgenomen plan betreft een totaal andere invulling van zijn perceel . Er is geen sprake van een kleinschalig bedrijf aan huis dat zou passen binnen een woonomgeving. Het gemeentelijk beleid is om dergelijke voorzieningen binnen het centrum te concentreren. Verder is niet duidelijk 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.

Reclamant geeft aan dat in het reglement van de Vereniging van eigenaren is vastgelegd dat er géén horeca in het pand gevestigd mag worden. Het Chinees afhaalcentrum is des-

tijds in een juridische procedure steeds aangemerkt als Detailhandel en niet als Horeca. In het voorontwerpbestemmingsplan is het echter tóch aangemerkt als Horeca=1. Dit is niet gewenst. Horeca levert ongewenste overlast op.

Reclamant wil dan ook dat het pand als detailhandel wordt bestemd en de aanduiding Horeca=1 wordt verwijderd.

**Reactie:**

Het is correct dat er sprake is van een chinees afhaalcentrum. Aangezien in dat geval een aanduiding detailhandel meer op zijn plaats is, dient de aanduiding horeca=1 voor dat gedeelte van het pand te vervallen. De verbeelding van het bestemmingsplan zal overeenkomstig het vorenstaande worden aangepast.

8.

Reclamant geeft aan dat in het reglement van de Vereniging van eigenaren is vastgelegd dat er géén horeca in het pand gevestigd mag worden. Het Chinees afhaalcentrum is destijds in een juridische procedure steeds aangemerkt als Detailhandel en niet als Horeca. In het voorontwerpbestemmingsplan is het echter tóch aangemerkt als Horeca=1. Dit is niet gewenst. Horeca levert ongewenste overlast op.

Reclamant wil dan ook dat het pand als detailhandel wordt bestemd en de aanduiding Horeca=1 wordt verwijderd.

**Reactie:**

Het is correct dat er sprake is van een chinees afhaalcentrum. Aangezien in dat geval een aanduiding detailhandel meer op zijn plaats is, dient de aanduiding horeca=1 voor dat gedeelte van het pand te vervallen. De verbeelding van het bestemmingsplan zal overeenkomstig het vorenstaande worden aangepast.

9.

Het pand is bestemd tot 'Maatschappelijk'. Het huidige gebruik als kinderopvang c.q. kinderdagverblijf, met daarbij kantoorvoorzieningen past niet binnen de bestemmingsplanvoorschriften. Verzocht wordt de bestemmingsvoorschriften aan te passen zodat wordt voldaan aan de huidige bedrijfsactiviteiten. Gezien de locatie en het gebruik van het pand zou een omzetting van de bestemming Maatschappelijk naar Centrum – eventueel met een nadere aanduiding - beter tot zijn recht komen.

Verder wordt verzocht om het bouwvlak te verruimen om toekomstige groei mogelijk te maken. De mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken voor een uitbreiding van de bebouwing buiten het bouwvlak van maximaal 20% (artikel 10.2.1) is ter plaatse namelijk niet mogelijk gelet op de voorwaarden die daaraan gekoppeld zijn.

Daarnaast maakt de opgenomen maximale bouwhoogte van 5 meter een 2<sup>e</sup> bouwlaag niet mogelijk. Deze mogelijkheid wil reclamant openhouden. Verzocht wordt om een minimale bouwhoogte op te nemen van 6 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de bouwhoogte maximaal 4 meter bedragen. Gevraagd wordt wat bepaald wordt met de bouwhoogte van bijgebouwen binnen het bebouwingsvlak.

Voor erfafscheidingen buiten het bouwvlak geldt een hoogte van maximaal 1 meter. In verband met veiligheid wordt verzocht om een hoogte van 1,5 meter.

**Reactie:**

Een kinderopvang, -kinderdagverblijf, is een maatschappelijke voorziening. Het begrip 'maatschappelijk' is in het plan te eng beschreven. De begripsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' en de begrippenlijst zal zodanig worden aangepast dat het feitelijke gebruik past binnen de bestemming 'maatschappelijk'. Een bestemming 'centrum' is vanwege de ligging van het perceel niet aan de orde.

Gelet op de ligging van het dagverblijf is er geen aanleiding om het bouwvlak te vergroten. Er is sprake van een hoeksituatie waarbij de openheid van belang is gelet op stedenbouwkundige aspecten en verkeersveiligheid. Hetzelfde geldt voor de maximale bouwhoogte van 5 meter. In het vigerende bestemmingsplan bedraagt deze hoogte ook 5 meter. Om stedenbouwkundige motieven is er geen aanleiding om een hogere bouwhoogte op te nemen. Verder is op dit moment nog niet duidelijk 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 bestemmingsplan nu reeds hierop aan te passen. Het betreft een nieuwe ontwikkeling die 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.

Op het perceel van reclamant is geen aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen zodat de betreffende bepaling niet van toepassing is.

De opgenomen hoogte voor erfafscheidingen buiten een bouwvlak bedraagt maximaal 1 meter. Dit is een maat die als standaard geldt voor dergelijke situaties en waarvan in de praktijk niet afgeweken wordt. Zeker niet op hoeksituaties in verband met de verkeersveiligheid.

10.

In het pand zijn diverse activiteiten (kinderdagverblijf / kinderopvang / openbare basisschool, buitenschoolse opvang, kantoren en bijbehorende voorzieningen) ondergebracht, die niet geheel vallen onder de voorgestelde bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming Maatschappelijk. Er worden wel bedrijfsmatige en maatschappelijke diensten verleend. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving aan te passen aan de huidige bedrijfsactiviteiten. Gezien het gebruik van het pand zou een omzetting van de bestemming Maatschappelijk naar Centrum beter tot zijn recht komen. Deze omzetting biedt de mogelijkheid om meerdere activiteiten in het gebouw te ontplooiën.



Gezien de karakteristiek van het gebouw is dit voor het behoud van het gebouw en de waarborg van een duurzame exploitatie noodzakelijk.

Over het volledige perceel ligt de 'veiligheidszone – leiding gas'. Dit betekent dat er geen extra bebouwing meer is toegestaan, tenzij er ontheffing wordt verleend. Reclamant vraagt zich af of gezien de ligging van de gasleiding een ontheffing te verwachten valt.

Verder wordt opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan een ander tracé is opgenomen. Indien de veiligheidszone gehandhaafd moet blijven dan wordt bekeken of het indienen van een planschadeclaim zinvol is.

**Reactie:**

De begripsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk' en de begrippenlijst zal zodanig worden aangepast dat het feitelijke gebruik past binnen de bestemming 'maatschappelijk'. Een bestemming 'centrum' is niet aan de orde omdat de locatie zich buiten het centrumgebied bevindt.

Aan de hand van een verzoek zal worden bepaald of er ontheffing wordt verleend voor het uitbreiden van het gebouw.

Het tracé van de gasleiding zoals opgenomen in het voorontwerpplan is het juiste tracé. Er is inderdaad een afwijking van het tracé t.o.v. het tracé zoals dat destijds in het vigerende plan is opgenomen. De gasleiding is namelijk ondertussen verlegd. Ten aanzien van de veiligheidszone maakt dat niets uit, omdat deze zone bij de vorige ligging van de gasleiding ook van invloed was op reclamants perceel.

Verder is geconstateerd dat op reclamants perceel abusievelijk de aanduiding 'bijgebouwen' niet is opgenomen. Daarmee zou er geen mogelijkheid zijn voor het oprichten van een bijgebouw op het perceel. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

11.

Het bouwblok van het oude gemeentehuis ( ) is verkleind ten opzichte van het huidige/geldende bestemmingsplan. Daarnaast omvat het bouwblok zowel de panden . Aangezien het twee afzonderlijke gebouwen zijn met elk hun eigen karakteristiek en gebruik wordt verzocht om aparte bouwblokken op te nemen.

In het bouwblok is een maximale goot- en nokhoogte opgenomen van 6 resp. 10 meter. Het bestaande gebouw (voormalig gemeentehuis) heeft echter een goot- en nokhoogte van 8 resp. 12,5 meter. Na renovatie van het dak zal deze hoogte 12,95 meter bedragen zodat verzocht wordt de hoogtes aan te passen naar 8 resp. 13 meter.

**Reactie:**

Het bouwblok is ten opzichte van het bouwblok zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Kom Lieshout 1985 inderdaad verkleind. De achter gelegen parkeerplaatsen zijn buiten het bouwblok gehouden. Immers deze parkeerplaatsen dienen gehand-



haafd te blijven op basis van de parkeernorm waardoor dat gedeelte van het terrein dus niet voor bebouwing in aanmerking komt. Gelet op het feit dat er inderdaad sprake is van twee gebouwen elk met hun eigen karakteristiek en gebruik is er aanleiding om twee afzonderlijke bouwblokken op te nemen. Het plan zal daarop worden aangepast.

De bestaande goot- en nokhoogte van het oude gemeentehuis ( ) zijn inderdaad 8 respectievelijk 12,50 meter, zodat aanpassing noodzakelijk is naar 8 respectievelijk 13 meter. Voor het pand Heuvel 1 is de aangegeven goot- en nokhoogte van 6 resp. 10 meter wel correct aangegeven.

12.

De panden zijn bestemd tot 'Centrum' met de functieaanduiding 'detailhandel'. Reclamant acht het beter het gehele perceel te bestemmen tot 'Centrum' met de functieaanduiding 'horeca 1' om de exploitatiekansen te vergroten. Voor het Bed and Breakfast op het achterperceel is reeds een onherroepelijke bouwvergunning voorhanden. De aanduiding horeca 1 voor het voorperceel (= ) maakt de vestiging van een ijs-salon of bistro dan mogelijk en verlevendigt het plein in Lieshout. Dergelijke functies zijn een aanwinst voor het plein. Gerefereerd wordt aan de Structuurvisie Laarbeek waarin is aangegeven dat de gemeente dergelijke initiatieven ondersteunt.

Tevens wordt verzocht om het bestaande pand qua exploitatie en functie in tweeën te splitsen. De bouwkundige structuur leent zich daar voor (in het verleden een bakker en een schoenmakerij). Daarnaast wordt verzocht om ook het achterperceel af te splitsen en te voorzien van een afzonderlijk bouwblok. Hierdoor ontstaan 3 bouwblokken.

Het gehele perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Aangezien op het achterperceel volledige nieuwbouw (Bed and Breakfast) plaatsvindt wordt voorgesteld om deze waarde van het achterperceel af te halen.

#### **Reactie:**

De aanduiding 'h=1' wordt alleen opgenomen voor het gedeelte van het perceel die betrekking hebben op de bed- en breakfastplannen. Er is op dit moment geen aanleiding om voor het gehele perceel deze aanduiding op te nemen omdat er nog geen concreet vestigingsverzoek ligt. Mocht een dergelijk verzoek zich aandienen, dan biedt het bestemmingsplan zelf een afwijkmogelijkheid om daaraan medewerking te verlenen. Op de verbeelding zal voor het achterste gedeelte van het perceel, naast de aanduiding 'detailhandel', de aanduiding 'h=1' worden toegevoegd.

Het is niet noodzakelijk het perceel op te splitsen in drie aparte bouwblokken. Het bouwblok zoals in het voorontwerpplan opgenomen biedt voldoende mogelijkheden om tot realisering van de plannen te komen.

De aanduiding cultuurhistorische waarden is opgenomen omdat hier sprake is van een ge-

bouw met speciale kenmerken en kwaliteiten dat dit 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 mogelijk het pand multifunctioneel te gebruiken. Slechts bij het treffen van voorzieningen aan het pand dient rekening te worden gehouden met het beeldbepalende karakter van het pand. Dit geldt dus ook voor de voorgenomen nieuwbouw aan de achterzijde. Omdat de specifieke kenmerken en waarden van het pand zich vooral aan de voorzijde bevindt, behoeft dat niet belemmerend te werken.

13.

Reclamant geeft aan dat hem eerder een bouwaanvraag is geweigerd voor het oprichten van een terrasoverkapping wegens strijd met het bestemmingsplan. Hij vraagt de bebouwingsvoorschriften zodanig aan te passen dat de gevraagde vergunning alsnog kan worden afgegeven.

**Reactie:**

De eerdere weigering van de bouwvergunning vond zijn grondslag in het feit dat in het bestemmingsplan onvoldoende aangeduid was waar bijgebouwen konden worden opgericht. In het thans voorliggende bestemmingsplan is dit goed geregeld middels de aanduiding 'bijgebouwen'. Gelet hierop kan aan de bouw van een terrasoverkapping alsnog medewerking worden verleend (mits aan de overige eisen in het bestemmingsplan wordt voldaan, zoals maximaal te bebouwen oppervlak).

14.

Reclamant acht de aanwijzing als beeldbepalend pand niet gewenst. Verwacht wordt dat de vrijheid van handelen daardoor beperkt wordt en er geen onbelemmerd gebruik van de eigendommen kan plaatsvinden. Daarnaast leidt dit mogelijk tot waardevermindering, met als gevolg mogelijke onverkoopbaarheid van het pand.

**Reactie:**

De aanduiding cultuurhistorische waarden is opgenomen omdat hier sprake is van een gebouw met speciale kenmerken en kwaliteiten dat dit 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.

Voor zover reclamant denkt hierdoor in een (financieel) nadeligere positie te komen, kan hij bij de gemeente een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in de Wet ruimtelijke

ordening indienen.

15.

Reclamant heeft een aantal vragen gesteld waarop voor een groot deel reeds in een gesprek met betrokkene is ingegaan. Enkele zaken behoeven nog een nadere beantwoording.

- is er voor de woningen een regeling voor bedrijfsactiviteiten aan huis?
- de bouwblokken voor de corresponderen niet met de destijds verleende vrijstelling en is niet conform de werkelijkheid. Bouwblokken dienen goed ingetekend te worden.
- de maximale inhoudsmaat (1500 m<sup>3</sup>) uit het huidige komplan dient overgenomen te worden.
- de langs gelegen sloot is onjuist gesitueerd op de verbeelding.
  
- de molenbiotoop mag geen beperking opleveren voor de hoogte van de bebouwing. Hoe verhoudt dit zich tot het geldende bestemmingsplan waar 9 meter is toegestaan?
- de aanduiding 'Bedrijfswoning' moet opgenomen worden voor het perceel aan de . Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan ook reeds toegestaan en volgens de toelichting worden bestaande rechten gerespecteerd.
- heeft de veiligheidszone van de gasleiding consequenties voor eventuele (ver)bouw?
- niet is duidelijk wat voor soort detailhandel mogelijk is op zijn perceel.
- geeft de geluidzone van Bavaria beperkingen?

#### **Reactie:**

- Binnen de bestemming 'wonen' is een regeling opgenomen voor bedrijfsactiviteiten aan huis (artikel 15.6.1).
- de bouwblokken zullen alsnog op de verbeelding op een correcte manier worden ingetekend.
- de maximale inhoud van woningen wordt bepaald door de grootte van het bouwblok en de toegestane goot- en nokhoogte van de woning.
- de betreffende sloot is op dit moment onderwerp van een handhavingszaak en is op een correcte manier op de verbeelding ingetekend.
  
- In oudere bestemmingsplannen zoals 'Papenhoef' werd geen rekening gehouden met een eventueel aanwezige molen in de omgeving. Nieuwe inzichten hebben geleid tot regelgeving ter bescherming van de molenbiotoop. Een en ander betekent dat men bij het bouwen of uitvoeren van werken, niet zijnde bouwen, rekening moet houden met de hoogte.
- het is inderdaad correct dat aan de een aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen dient te worden. Dit geldt overigens ook voor de daarnaast gelegen percelen. De verbeelding zal op dat punt worden aangepast.
- in verband met een aanwezige gasleiding ter plaatse geldt er een zone om de veiligheid van personen en objecten bij calamiteiten te garanderen. De breedte van deze zone is af-

hankelijk van de aanwezige leiding en is wettelijk geregeld. In principe mag binnen een dergelijke zone niet worden gebouwd. Onder bepaalde voorwaarden kan hiervan worden afgeweken.

- onder 'detailhandel' wordt verstaan detailhandel in zijn algemeenheid. Er is geen nadere omschrijving van het soort detailhandel. Voor de omschrijving van het begrip detailhandel wordt verwezen naar artikel 1.36 van de bestemmingsregels.

- de geluidzone van Bavaria heeft beperkingen in die zin dat nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, een wettelijk maximaal geluidniveau op de gevels mogen hebben. In bestaande situaties betekent het dat het geluidniveau binnen de woning aan een bepaalde maximumnorm moet voldoen. Voor zover reclamant alsnog een bedrijfswoning wil oprichten geldt dat het binnenniveau niet boven de 35 dB(A) mag uitkomen. Gelet op de isolatie-eisen van tegenwoordig hoeft dat niet tot problemen te leiden.

16.

Reclamant geeft aan dat de zijtuin wordt aangemerkt als voortuin en dat heeft tot gevolg dat deze niet bebouwd mag worden met een gewenste carport/overkapping. Dit in tegenstelling tot diverse andere locaties in Lieshout, waar dit wel mogelijk is gebleken in het verleden. Reclamant heeft een overzicht bijgevoegd met vergelijkbare situaties.

**Reactie:**

Het beleid bij bouwgrenzen voor bijgebouwen op hoeksituaties is als volgt. Hoofregel is dat bouwgrenzen dusdanig getrokken worden 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 perceelsgrens 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 zich nog een groenstrook bevindt. Een ander afwijkende situatie van de hoofdregel kan zijn wanneer de voorgevel van de achterliggende woning ten opzichte van de andere woningen zover naar voren steekt dat er voldoende uitzicht overblijft.

Alles overwegende en de situatie ter plaatse bekeken te hebben, is er aanleiding om de bouwgrens voor reclamants perceel te leggen op de perceelsgrens waardoor hij zijn bouwplannen kan verwezenlijken. De verbeelding zal dienovereenkomstig worden aangepast.

17.

Reclamant merkt op dat de mouterijtorens stammen uit de jaren '80 en niet als beeldbepalend pand aangemerkt dienen te worden.

Verder constateert reclamant dat de hoogte van de te realiseren containerterminal nabij het Wilhelminakanaal is beperkt tot 12 meter. Gedacht wordt aan een hoogte van 20 meter. Re-

clamant zal hiervoor een concreet plan overleggen.

**Reactie:**

De monumentencommissie heeft dit verzoek besproken en is van mening dat het pand vanwege de geringe ouderdom geen cultuurhistorische waarde heeft. Gelet hierop zijn wij van mening dat de dubbelbestemming 'waarde-cultuurhistorie van de twee torens dient te worden verwijderd.

Ten aanzien van de hoogte van de containerterminal is uitgegaan van het vigerende bestemmingsplan. Niet is duidelijk of het nieuwe 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 bestemmingsplan maar waarvoor, indien er al reden zou zijn om medewerking te verlenen, een aparte (bestemmingsplan)procedure zal moeten worden gevolgd. Met vertegenwoordigers van Bavaria is afgesproken dat zij t.z.t. voor een goede onderbouwing zullen zorgen ten behoeve van een partiële herziening.

**C. Ambtshalve wijzigingen:**

- Opnemen bouwvlak t.b.v. de te verplaatsen volière van de hoek naar en in de bestemming 'Groen' de volière in de planregels opnemen;
- Opnemen bouwvlak aan achterzijde bejaardenhuis/seniorenwoningen Franciscushof i.v.m. een aanwezige opslagruimte en in de bestemming 'Groen' de opslagruimte in de planregels opnemen;
- op de verbeeldingen de naam 'Kern Lieshout' veranderen in 'Kom Lieshout';
- bouwgrens bijgebouwen bij verschillende situaties aanpassen;
- aanpassen bestemming op het perceel (pad) tussen van 'verkeer' naar deels 'wonen' zonder bebouwingsmogelijkheid en deels 'centrum' met bebouwingsmogelijkheid;
- aanpassen bestemming op het perceel (pad) tussen van 'verkeer' naar 'wonen' zonder bebouwingsmogelijkheid;
- in de toelichting aandacht besteden aan het aspect molenbiotoop;
- aan de begripsbepalingen de begrippen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, bomeneffectrapportage en groothandelsbedrijf toevoegen;
- het begrip 'maatschappelijke dienstverlening' dient zodanig aangepast te worden dat hieronder ook wordt verstaan: sportvoorzieningen, molen en kinderopvang, -dagverblijf.
- artikel 6.5, sub a, de verwijzing naar art. 6.1.1, onder e, moet 'd' zijn;
- artikel 7.1.1 onder a: 'het wonen in woningen en bedrijfswoningen' wijzigen in 'het wonen in een woning of bedrijfswoning';
- de garageboxen binnen de bestemming 'centrum' aanduiden als: specifieke vorm van centrum – garageboxen' en in artikel 7 van de regels bouw- en gebruiksvoorschriften voor de garageboxen opnemen;

- artikel 7.2.1 sub e, de verwijzing naar het bepaalde onder 'e', moet 'f' zijn;
- artikel 8.5, sub a, de verwijzing naar artikel 8.1.1, onder d, moet onder 'e' zijn en in artikel 8.5, sub d, moet de verwijzing naar artikel 8.1.1, onder c, onder 'd' zijn;
- de verwijzing in artikel 11.3.1 naar artikel 11.2, onder b moet zijn onder 'a';
- artikel 15.1.1 onder a en b: de verwijzingen naar 'woningen' moet zijn 'een woning';
- artikel 15.2.1: opnemen dat splitsing van een eenmaal gebouwde woning in meerdere wooneenheden niet is toegestaan;
- de verwijzing in artikel 16.3.1 naar artikel 17.2 is niet juist en moet 16.2 zijn;
- omdat de verplichtingen opgenomen in artikel 17.2, sub c t/m e deel uitmaken van 17.2 sub b, moeten deze voorzien worden van de nummers 1 t/m 3 en moeten de aanduidingen f en g veranderd worden in c en d;
- de aanhef van artikel 17.3.1 dient aangepast te worden aan de redactie die bij andere soortgelijke artikelen is gebruikt;
- in artikel 19.3.1 wordt verwezen naar het gestelde in artikel 20.319.2. Dit moet zijn artikel 19.2;
- de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Papenhoef dienen de aanduiding 'bw' (bedrijfs-woning) te krijgen;
- in de toelichting onder 7.3 (blz 35) dient aangegeven te worden dat                    een voormalige drukkerij is.