

RESPONSNOTA ONTWERPBESTEMMINGSPLAN KOM LIESHOUT

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, juncto artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van maandag 25 maart 2013 tot en met maandag 6 mei 2013 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan Kom Lieshout ter inzage gelegen. De terinzagelegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast op 22 maart 2013, in de edities van de Staatscourant en De Laarbeeker van vrijdag 22 maart 2013 en langs elektronische weg. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Gedurende voornoemde termijn zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen van de volgende personen/instanties:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

- 11.

Onderstaand wordt per reclamant samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven, alsmede de inhoudelijke beoordeling ervan. Het feit dat de zienswijze gecompriemd is weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

- 1.

Zienswijze

Reclamant verzoekt voor zijn perceel, gelegen achter zijn woning () de mogelijkheid voor het oprichten van een bergruimte op te nemen.

Beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan Vogelenzang 1986 heeft het betreffende perceel de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke betekenis'. Een agrarische bestemming waarop niet

gebouwd mag worden (behoudens terreinafscheidingen). Omdat het perceel in de loop der jaren ingericht is als een tuin bij een woning en daarmee zijn agrarische karakter verloren heeft, is hieraan de bestemming 'wonen' toegekend zonder bouwmogelijkheden. Dit betekent overigens niet dat aan dat perceel ook bouwmogelijkheden moeten worden toegekend. De betreffende grond heeft zijn landschappelijke betekenis behouden, reden om geen bebouwing toe te staan. Overigens biedt het huisperceel van reclamant voldoende mogelijkheden om een bergruimte te realiseren.

2.

Zienswijze

Reclamant is het niet eens met de ruime bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Groen' (artikel 9). Veel onderdelen zijn te ruim geformuleerd en passen ook niet binnen een groene bestemming. Een en ander is in de toelichting van het plan niet nader onderbouwd. Specifiek voor de naast zijn perceel gelegen groenstrook acht hij de bestemmingsomschrijving te ruim hetgeen kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Met name de bebouwingsmogelijkheden binnen de groene bestemming vindt reclamant niet passen en kunnen leiden tot (licht)hinder.

Beoordeling

De gemeente Laarbeek is de laatste jaren bezig met het actualiseren, harmoniseren en digitaliseren van alle bestemmingsplannen betrekking hebbend op de bebouwde kom van de verschillende kernen in Laarbeek. Voor de overzichtelijkheid en leesbaarheid is er voor gekozen zo min mogelijk bestemmingen in het bestemmingsplan op te nemen. Voor alle groenvoorzieningen in het plangebied van enige omvang is de bestemming 'groen' opgenomen. Deze groengebieden/-stroken zijn veelal verschillend van omvang en afmeting en hebben binnen het betreffende gebied ieder een eigen functie. Zo is er groen met gras, struiken, bomen en variaties daarop. In sommige groenstroken liggen parkeervoorzieningen, wandel- en fietspaden. Andere hebben speelvoorzieningen, waterpartijen of geluidwerende voorzieningen. Het gaat te ver om voor ieder groengebied/-strook een eigen bestemming op te nemen. Dit zou de overzichtelijkheid niet ten goede komen. Ook zou de flexibiliteit van de inrichting van een dergelijk gebied/-strook in het gedrang komen. Daarnaast bepaalt de ligging en omvang van een groengebied/-strook vaak de inrichting en het gebruik ervan. Sommige bouw- en gebruiksfuncties zijn dan niet mogelijk of gewoonweg niet aan de orde. Hierdoor zal er van een aantasting van het woon- en leefklimaat geen sprake zijn.

Gelet op het vorenstaande is er geen aanleiding om de bestemming 'groen' op het perceel naast die van reclamant te wijzigen in een andere (beperkttere) groenbestemming.

Tot slot wordt nog opgemerkt dat de naast reclamants perceel gelegen groenstrook in het huidige bestemmingsplan 'Nieuwenhof, uitwerking 1991' de bestemming 'groenvoorzieningen' heeft waarin bouwmogelijkheden zijn opgenomen en de aanleg van paden is toegestaan. Dit is ook al uitgebreider dan reclamant thans opgenomen wil zien.

uit 2000 (Advies en actieplan versterking winkelstructuur). In die nota is het beleid opgenomen om detailhandel te centreren en buiten het centrumgebied tegen te gaan.

4.

Zienswijze

Reclamanten geven aan dat de aanduiding 'horeca categorie I' onvoldoende de gebruiksmogelijkheden van het pand dekt. Het pand zal gebruikt gaan worden als woning, café-bar, restaurant en hotelaccommodatie. Gelet hierop zouden de percelen aangeduid dienen te worden als 'horeca categorie I en II'.

Beoordeling

Op 19 december 2012 is er een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het bedrijfsgebouw. Daaruit blijkt dat het pand inderdaad meerdere gebruiksfuncties krijgt waaronder een café-bar. Gelet op het feit dat een café-bar valt in de categorie II is er aanleiding in dit geval een gecombineerde bestemming horeca categorie I en II op te nemen. Daarbij wordt het hebben van een discotheek uitgesloten.

Daarnaast blijkt uit de omgevingsvergunning dat een groot deel van de zaalaccommodatie is gesloopt. Daarmee stemt het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak niet overeen met de feitelijke situatie en is er aanleiding dit bouwvlak te verkleinen tot achter de bestaande bebouwing.

Het bestemmingsplan zal dienovereenkomstig het bovenstaande worden aangepast.

5.

Zienswijze

- Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan binnen de bestemming 'bedrijventerrein' perifere detailhandel is toegestaan zonder voorwaarden. Reclamant vindt perifere detailhandel oneigenlijk gebruik van middelzware en zware bedrijventerreinen. Omdat er een verantwoording van deze mogelijkheid in het plan ontbreekt is er strijdigheid met de artikel 3.6 en 3.7 van de Verordening Ruimte.
- Om dezelfde reden is reclamant van mening dat de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen in het plan strijdig is met de Verordening Ruimte en er een planologische motivering hiervoor ontbreekt. De verwachting van planschadeclaims acht reclamant geen reden om planologische mogelijkheden in stand te laten die strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij verwijst reclamant naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarbij het aspect planschadeclaim geen reden was om de mogelijkheid tot realisatie van bedrijfswoningen te handhaven.
- Reclamant geeft aan dat er blijkens jurisprudentie geen grond is voor planschadeclaims wanneer bouwmogelijkheden jaren onbenut zijn gelaten, mits tijdig en helder gecommuniceerd met betrokkenen.

Beoordeling

- In het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad een bepaling opgenomen inzake de vestiging van perifere detailhandel op bedrijventerreinen waarbij geen nadere voorwaarden zijn gesteld. Deze bepaling is overeenkomstig de bepaling zoals die ook is opgenomen in eerdere komplannen namelijk die van Mariahout en Beek en Donk. Reclamant heeft destijds bij de beoordeling van die plannen geen opmerkingen ten aanzien van perifere detailhandel gemaakt, i.c. dat dit strijdig zou zijn met de Verordening Ruimte. Het bevreemdt ons dan ook dat er thans wel aanleiding is om daarover opmerkingen te maken.

Wij zijn van mening dat het op bedrijventerreinen mogelijk moet zijn om perifere detailhandel te vestigen. Bedrijven binnen de bebouwde kom groeien vaak uit hun jasje en het centrumgebied geeft vaak geen mogelijkheden tot uitbreiding. Verder leiden bedrijfsactiviteiten vaak tot parkeer- en verkeersoverlast. Een goed alternatief hiervoor is het bedrijventerrein. Bij de beoordeling van verplaatsing van deze bedrijven naar het bedrijventerrein wordt onder meer naar de volgende aspecten gekeken: passend binnen lokale voorzieningenpatroon/verzorgingsstructuur; geen geschikte/alternatieve locatie binnen kern Lieshout; op eigen terrein voorzien in voldoende ruimte voor parkeren en laden/lossen. Nu deze aspecten niet zijn opgenomen in de planregels (artikel 6.1.3) zullen voor de duidelijkheid alsnog voorwaarden worden toegevoegd waaronder perifere detailhandel mogelijk is. Verder zal in de toelichting een paragraaf worden opgenomen ter nadere verduidelijking van dit aspect. Tot slot wordt opgemerkt dat er op dit moment reeds op het bedrijventerrein perifere detailhandel is gevestigd (autogarage, speeltoestellen).

- Wij blijven van mening dat de vigerende mogelijkheden voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen moeten worden gerespecteerd. Zoals in het kader van de vooroverlegreactie reeds gesteld heeft de gemeente destijds deze kavels verkocht met bepaalde bouwmogelijkheden. Veel kopers hebben daarbij eerst het bedrijfsgebouw gerealiseerd en zouden op termijn eventueel de woning willen bouwen. Waarom ze van deze mogelijkheid nog geen gebruik hebben gemaakt is niet duidelijk maar te verwachten is dat de economische crisis daar een grote rol in speelt.

Reclamant gaat er van uit dat het bedrijventerrein Papenhoef en bedrijventerrein Beekseweg-Zuid middelzware tot zware bedrijventerreinen zijn. Bedrijfswoningen zouden daar niet op thuishoren. Wij merken op dat in het bestemmingsplan Papenhoef (vastgesteld in 1973) t.a.v. het bedrijventerrein Papenhoef niet nader de zwaarte van de te vestigen bedrijven is gespecificeerd. In het bestemmingsplan Beekseweg-Zuid (vastgesteld in 1996) is t.a.v. het bedrijventerrein De Stater in de doeleindenomschrijving aangegeven dat het gaat om vestiging van lichte- en middelzware bedrijven alsmede ambachtelijke bedrijven.

Het gaat ons inziens te ver om een bestaand bedrijventerrein te toetsen aan nieuwe beleidsregels die gelden voor middelzware en zware bedrijventerreinen, terwijl op het terrein reeds veelal lichte en ambachtelijke bedrijvigheid zich hierop heeft gevestigd. Wij blijven dan ook bij ons standpunt dat de realisering van bedrijfswoningen op de betreffende bedrijventerreinen mogelijk moet blijven. Overigens is er al voor één bedrijfswoning aldaar een omgevingsvergunning verleend.

- Met de eigenaren/gebruikers op de bedrijventerreinen is niet nader gecommuniceerd dat de mogelijkheid van realisering bedrijfswoningen zou komen te vervallen. Daar was ook geen aanleiding voor omdat dit niet ons uitgangspunt was en is. Mede gelet daarop zijn wij van mening dat de passieve risicoaanvaarding waarop reclamant doelt hier niet aan de orde is.

6.

Zienswijze

Reclamanten geven aan dat middels een bouwvergunning verleend op 7 november 2000 de woning is opgesplitst in twee woningen. Dit betekent dat de aanduiding 'vrijstaand [vrij]' op de plankaart gewijzigd moet worden.

Beoordeling

De op 7 november 2000 verleende bouwvergunning betreft het vergroten van een woning. In het betreffende vergunningsbesluit is niet aangegeven dat er vergunning is verleend voor het opsplitsen van de woning in twee woningen. Een dergelijke vergunning had ook niet verleend kunnen worden omdat deze strijdig zou zijn met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Papenhoef waarin uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegelaten. Het bestemmingsplan kent geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden hierop. Er is ook geen buitenplanse vrijstellings-/wijzigingsprocedure gevolgd.

Dat in de vergunningsaanvraag wordt gesproken over 2 woningen na voltooiing van de verbouwing betekent niet dat de aanduiding 'vrijstaand [vrij]' dient te worden aangepast. Blijkens de bouwtekening bij de aanvraag is de woning vergroot om een tweede inpanidige wooneenheid te creëren. Op zich kan hiervoor vergunning worden verleend onder het mom van inwoning en vrije indeelbaarheid van ruimten.

Gelet op het vorenstaande is er geen aanleiding om de aanduiding 'vrijstaand [vrij]' op de plankaart te wijzigen.

7.

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het aanwijzen van zijn woning als beeldbepalend pand. Voor de redenen verwijst hij naar een eerdere reactie van 11 november 2012. Nadere motivering acht reclamant nu niet aan de orde. Wel attendeert reclamant erop dat hij door de aanwijzing van zijn pand als beeldbepalend geen mogelijkheden meer heeft om zijn plan voor het realiseren van een wooncomplex aldaar te realiseren omdat hij zijn woning niet kan slopen. Zijn zakelijke mogelijkheden worden dan ook beperkt.

Tot slot stelt reclamant een aantal vragen inzake het schrappen van de aanduiding beeldbepalend betreffende de mouttorens van Bavaria.

Beoordeling

Bij brieven van 17 juli 2012 en 11 september 2012, gericht aan reclamant, is onzerzijds ingegaan op de criteria die gelden bij het aanwijzen van beeldbepalende panden. In de brief van 12 maart 2013 met de inspraaknotitie als bijlage is ingegaan op de argumenten die reclamant aan draagt in zijn schrijven van 11 november 2012. Nu reclamant in zijn zienswijze geen nadere

motivering geeft, volstaan wij met het verwijzen naar onze eerdere reacties. Daaruit blijkt welke redenen er zijn om reclamants pand als beeldbepalend aan te merken.

Reclamants nieuwbouwplan (hetgeen ons niet bekend is) is een nieuwe ontwikkeling die in het huidige plan niet meegenomen wordt. Een dergelijk project zal een zelfstandige procedure dienen te doorlopen en wordt beoordeeld op basis van de wet- en regelgeving van dat moment. Daarbij zal onder meer het belang van de cultuurhistorische waarde van het pand zoals wij die opnemen in het bestemmingsplan Kom Lieshout afgezet dienen te worden tegen het plan van reclamant voor het realiseren van een appartementencomplex/woonvoorziening. Alsdan zal duidelijk zijn of het pand gesloopt kan worden of niet.

Ten aanzien van de vragen over het schrappen van de aanduiding beeldbepalend betreffende de mouttorens van Bavaria wordt het volgende opgemerkt. De commissie was niet op de hoogte van het bouwjaar van de mouttorens (jaren 80). Door de stijl en het metselwerk leken de torens ouder. De landelijke richtlijn om gebouwen als beeldbepalend aan te merken is 50 jaar. Voor zover ons bekend zijn er verder geen panden uit de jaren 80 als beeldbepalend aangemerkt. Bij de inspraakgelegenheid bleek dat de torens van jongere datum waren hetgeen ertoe geleid heeft om de aanduiding beeldbepalend te schrappen.

8.

Zienswijze

Reclamant mist in het ontwerpbestemmingsplan een goede invulling voor archeologie en cultuurhistorie. In het plan is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie leidend geweest. Deze kaart is te weinig gedetailleerd en gegevens voor een groot deel van het centrum van Lieshout ontbreken. In 2012 is door het SRE onderzoek gedaan naar cultuurhistorische waarden in Laarbeek. Dit heeft geresulteerd in een uitgebreide erfgoedkaart. Reclamant vraagt deze kaart onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan en dubbelbestemmingen daarop af te stemmen.

Beoordeling

Gebruikelijk is dat bij bestemmingsplannen ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie uitgegaan wordt van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. Dit vanwege het feit dat er geen andere kaarten zijn die op gemeentelijk niveau daarvoor bruikbaar zijn. Het is correct dat het SRE voor de gemeente Laarbeek onderzoek heeft gedaan naar de cultuurhistorische waarden in Laarbeek en dat de resultaten hiervan zijn neergelegd in een erfgoedkaart. Echter deze kaart is door de gemeenteraad nog niet vastgesteld waardoor deze nog niet als toetsingskader kan dienen voor bestemmingsplannen. De vaststelling is voorzien in de loop van dit jaar. Na de vaststelling zal een zogenaamd paraplubestemmingsplan worden opgesteld waarbij deze kaart als beleidsuitgangspunt zal gaan gelden voor het gehele grondgebied van Laarbeek.

9.

Zienswijze

Reclamant is van mening dat het bouwvlak op zijn [] niet conform de feitelijke situatie is ingetekend. Hij verwijst naar een bijgevoegde situatietekening. Verder is hem niet duidelijk wat de betekenis is van de arcering op het perceel. Tot slot geeft hij aan dat in de toelichting (paragraaf 7.3) gesproken wordt over een leegstaand pand terwijl er momenteel tijdelijk opslag plaatsvindt.

Beoordeling

Het bouwvlak op het perceel [] is aangegeven conform de feitelijke situatie en overeenkomstig reclamants overgelegde situatietekening.

De arcering op reclamants perceel betreft de vrijwaringszone molenbiotoop. Deze zone beschermt de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. In deze zone worden beperkingen opgelegd ten aanzien van de hoogte van bouwwerken en beplantingen.

Ten tijde van het opstellen van de toelichting is er waarschijnlijk van uit gegaan dat er sprake was van een leegstaand pand. Uit de reactie van reclamant blijkt dat dat nu niet het geval is. Er is echter geen aanleiding om de toelichting hierop aan te passen aangezien deze verder geen rechtsgevolgen heeft. Daarnaast is aan het pand een bedrijfsbestemming toegekend waardoor de mogelijkheid van het hebben van tijdelijke opslag is toegestaan.

10.

Zienswijze

Reclamant heeft ten aanzien van de percelen [] de volgende opmerkingen/bezwaren:

- Het bouwvlak van het perceel [] is kleiner dan de feitelijke situatie; daarmee komt een gedeelte van het gebouw onder het overgangsrecht te vallen.
- Het bouwvlak [] is niet conform de feitelijke situatie ingetekend.
- Het gebruik van het pand [] wordt beperkt door de bestemming 'wonen' toe te kennen zonder de aanduiding 'gestapeld'. Een en ander is een gevolg van het feit dat de gemeente bewoning van het pand door meerdere huishoudens strijdig vindt met de bestemming uit het nog vigerende bestemmingsplan. Reclamant is het hiermee niet eens en heeft een procedure hiervoor aangespannen welke nog loopt.
- De op de percelen [] gelegen bedrijfsbestemming wordt wegbestemd c.q. beperkt tot maximaal 40 m². Op dit moment vinden er bedrijfsactiviteiten in het pand [] plaats met een groter oppervlak dan 40 m². Een deel daarvan zou daarmee onder het overgangsrecht worden gebracht. Reclamant wenst de bestemming bedrijfsdoel-einden voor beide percelen te behouden.

Reclamant heeft ten aanzien van het perceel [] volgende opmerkingen/bezwaren:

- De mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning is wegbestemd. Daarnaast is de vrijstellingsmogelijkheid komen te vervallen voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning.

- De mogelijkheid van detailhandel op het perceel wordt beperkt tot perifere detailhandel. Op het perceel is wel de aanduiding detailhandel opgenomen, echter in artikel 6 van de planregels is vergeten dit nader te omschrijven.
- Reclamant is het niet eens met de beperking van bedrijfsvestigingen op het perceel tot de categorieën 1, 2 en 3. Op het perceel dient de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' opgenomen te worden.
- De maximale bouwhoogte is van 9 meter teruggebracht naar 7 meter hetgeen strijdig is met de rechtszekerheid.
- De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-leiding gas' zou beperkt moeten worden tot de kadastrale grens van reclamants perceel.
- In het plan moet regelgeving opgenomen worden aangaande de vrijwaringszone molenbiotop en geluidzone-industrie; daarbij dient aangegeven te worden dat dit geen belemmeringen inhoudt voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op reclamants perceel.

Ten aanzien van beide situaties merkt reclamant op een schadeclaim in te zullen dienen. Daardoor wordt de financiële haalbaarheid van het plan betwijfeld.

Beoordeling

- In het ontwerpplan is het bouwvlak ingetekend zoals dat op basis van een gevoerde artikel 19, lid 1 WRO-procedure middels een vrijstelling op 1 juli 2008 uitgangspunt was. Ondanks dat reclamant geen aanleiding ziet de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning aldaar op basis van die vrijstelling te realiseren, geniet stedenbouwkundig gezien dit bij ons nog steeds de voorkeur. Een en ander is ook conform de afspraken zoals die door de initiatiefnemer destijds met reclamant is besproken en op basis waarvan de gemeente en de provincie Noord-Brabant destijds hun medewerking hebben verleend. Er is dan ook geen aanleiding om de verbeelding aan te passen aan de feitelijke situatie. Er wordt van uitgegaan dat op termijn alsnog invulling zal worden gegeven aan realisering van een woning aldaar zoals oorspronkelijk afgesproken.
- Reclamant geeft niet aan op welke punten het bouwvlak afwijkt. Het bouwvlak is naar onze mening ingetekend conform de feitelijke situatie.
- Wij zijn van mening dat de bestemming 'wonen' terecht is opgenomen en conform de doelstelling van de bestemming in het vigerende bestemmingsplan Kom Lieshout is. Wij achten bewoning van het pand door meerdere huishoudens strijdig met de doelstelling van dat plan en hebben daarom geen nadere aanduiding (gestapeld) aan het pand gegeven. De rechter zal uiteindelijk beslissen of onze gedachtegang in deze correct is geweest. Vooralsnog gaan we hier wel van uit.
- Het is niet correct om te stellen dat op beide percelen en bedrijfsbestemming wordt wegbestemd. Middels eerdergenoemde artikel 19, lid 1 WRO-procedure is op 1 juli 2008 vrijstelling verleend voor het realiseren van 3 woningen op het perceel waarbij de bestaande woning zou worden gesloopt. Twee van die woningen, waaronder de woning , zijn toen gerealiseerd. Daardoor is voor een nieuwe situatie ontstaan en kan niet teruggevallen worden op de vigerende bestemming. Immers die vigerende bestemming laat de woning niet toe. Dit betekent dat er ook geen mogelijkheden zijn voor bedrijfsactiviteiten.

In het kader van het actualiseren en harmoniseren van bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen in Laarbeek is als uitgangspunt genomen dat bedrijvigheid bij woningen rechtstreeks is toegestaan (als aan huis gebonden beroep) of middels een aanduiding 'bedrijf aan huis'. Daarnaast kan via een afwijkingsprocedure medewerking worden verleend aan bedrijfsmatige activiteiten in de woning. Wat betreft het laatste is het vloeroppervlak voor deze bedrijfsmatige activiteiten gesteld op maximaal 75 m² i.p.v. 40 m² zoals reclamant stelt. Overigens is van reclamant nimmer een verzoek ontvangen om bedrijfsmatige activiteiten in de woning uit te mogen oefenen.

- In het kader van de inspraakprocedure is onzerzijds gesteld dat in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'bedrijfswoning' zou worden opgenomen. Dit is abusievelijk niet gebeurd en zal alsnog worden gedaan. De verbeelding zal hierop worden aangepast.
- Het is correct dat de aanduiding 'detailhandel' niet nader in artikel 6 van de planregels wordt omschreven. Het bestemmingsplan, i.c. artikel 6 zal op dat punt worden aangepast. Onder 6.1.1 van de regels zal worden toegevoegd: "detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'".
- Het is gebruikelijk om op bedrijventerreinen bedrijven in de categorie 1 t/m 3 toe te laten. Dit biedt voldoende mogelijkheden voor vestiging. Bedrijven in de categorie 4 zijn de zwaardere bedrijven die vaak vanuit milieuoogpunt een zodanige afstand dienen te hebben tot de (woon)omgeving dat deze zich niet kunnen vestigen op bedrijventerreinen die in de nabijheid van woonbebouwing zijn gesitueerd. Niettemin is hiervoor in de regels onder 6.6.3 een afwijkingsprocedure opgenomen.
- De bouwhoogte is afgestemd op de hoogte van de bestaande gebouwen zoals die op het bedrijventerrein Papenhoef zijn gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, alsmede in het kader van de molenbiotoop is er aanleiding om de bouwhoogte te verlagen. Gebleken is dat er tot op heden voor de betrokken ondernemers geen aanleiding is geweest om hoger te bouwen. Overigens wordt een en ander gecompenseerd met het gegeven dat het maximale bebouwingspercentage is verhoogd van 60 naar 80%.
- De Gasunie, beheerder van het gasnet, heeft ons in haar zienswijze laten weten dat buiten de leidingzone er geen aanleiding is om een veiligheidszone op te nemen (zie hierna onder 11.). Gelet daarop zal deze veiligheidszone in het bestemmingsplan worden geschrapt. De verbeelding en de regels (artikel 24.4) zullen hierop worden aangepast.
- De vrijwaringszone molenbiotoop en geluidzone-industrie zijn in het plan opgenomen ter bescherming van respectievelijk de molen en geluidgevoelige objecten. Uitgangspunt hierbij is dat bij het bouwen of gebruiken van percelen rekening wordt gehouden met die zones. Afhankelijk van de activiteiten zal alsdan duidelijk worden of er belemmeringen zijn in bouwen of gebruik. Voorshands kan niet worden aangegeven dat er geen belemmeringen zullen zijn.

Het feit dat reclamant een planschadeclaim indient bij ongewijzigd doorzetten van het bestemmingsplan wordt voor kennisgeving aangenomen. Dat daarmee de financiële haalbaarheid van het plan wordt betwijfeld, achten wij niet aan de orde.

Zienswijze

- Reclamant geeft aan dat bij de dubbelbestemming 'leiding-gas' een zone ter breedte van 4 meter aan weerszijden hart leiding dient te zijn aangegeven (is nu 5 meter). De veiligheidszone kan worden geschrapt uit de verbeelding en artikel 24.4 van de regels. Paragraaf 6.2 van de toelichting dient hier ook op aangepast te worden.
- Rondom de twee afsluiterschema's dient een belemmeringenstrook van 4 meter te worden opgenomen. Dit ter voorkoming van het te dichtbij bouwen.
- De dubbelbestemming 'leiding' dient ook opgenomen te worden rondom het gasontvangststation om te voorkomen dat er te dicht op het station wordt gebouwd. Reclamant verzoekt de dubbelbestemming met 4 meter aan de noordzijde uit te breiden.
- Om te voldoen aan de regelgeving Besluit externe veiligheid buisleidingen dient aan artikel 16.3.1 de volgende zinsnede te worden toegevoegd: 'er geen kwetsbare objecten worden toegelaten'.
- In artikel 16.5.1 dient de volgende activiteit te worden toegevoegd als zijnde verboden: 'het permanent opslaan van goederen'.
- In de toelichting onder paragraaf 9.6 Externe veiligheid dient het bestaande groepsrisico inzichtelijk en verantwoord te worden. Dit om het bestemmingsplan in overeenstemming te laten zijn met het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Reclamant adviseert hiertoe een berekening te laten maken.

Beoordeling

- De zone leiding-gas zal op de verbeelding worden gewijzigd naar 2 x 4 meter; de veiligheidszone zal worden geschrapt uit de verbeelding en artikel 24.4 van de regels. Ook de toelichting (paragraaf 6.2) zal overeenkomstig worden aangepast.
- Op de verbeelding zal bij de twee afsluiterschema's een belemmeringenstrook van 4 meter worden opgenomen.
- Op de verbeelding zal de dubbelbestemming 'leiding' rondom het gasontvangststation aan de noordzijde met 4 meter worden uitgebreid.
- In de planregels zal aan artikel 16.3.1 de door reclamant gevraagde zinsnede worden toegevoegd.
- In de planregels zal in artikel 16.5.1 de door reclamant gevraagde activiteit als zijnde verboden worden opgenomen.

In 2011 is door het SRE onderzoek gedaan naar de externe veiligheid van ondergrondse hoge-druk aardgastransportleidingen in Laarbeek. De conclusie uit het onderzoek is dat de risicoberekeningen van deze aardgastransportleidingen aantonen dat in de huidige situatie (inclusief bestemmingsplancapaciteit) géén grens-, richt-, of oriëntatiewaarde wordt overschreden voor respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze conclusie zal alsnog in de toelichting onder paragraaf 9.6 worden opgenomen.