

## 2 REPARATIE GECONSTATEERDE OMISSIES

### 2.1 Brugstraat 4 Beek en Donk

Aan de Brugstraat 4 in Beek en Donk is een verkooppunt van motorbrandstoffen gevestigd. Bij dit verkooppunt wordt ook LPG verkocht. Op basis van het geldende bestemmingsplan is dit ook toegestaan.

Het project "Onderzoek borging EV in gemeentelijke bestemmingsplannen" van de provincie Noord-Brabant heeft aan het licht gebracht dat ten gevolge van het LPG-tankstation aan de Brugstraat 4 sprake is van een latente saneringssituatie. In de toelichting van het bestemmingsplan Kom Beek en Donk is aangegeven, dat de plaatsgebonden risicocontour rond het vulpunt van het LPG-tankstation aan de Brugstraat 25 m bedraagt. Deze PR  $10^{-6}$  contour valt daarmee over de bestemmingen 'Dienstverlening' en 'Bedrijf'. Binnen deze bestemmingen mogen volgens de regels van het bestemmingsplan momenteel (nieuwe) kwetsbare bestemmingen gerealiseerd worden. Daarom is er sprake van een latente saneringssituatie.

De genoemde latente saneringssituatie is ontstaan doordat abusievelijk niet de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' rond het LPG-tankstation is opgenomen. Op basis van deze gebiedsaanduiding is de vestiging van (nieuwe) kwetsbare objecten niet toegestaan. Het nu alsnog opnemen van de 'veiligheidszone – lpg' heeft geen onaanvaardbare beperkingen voor omliggende functies tot gevolg. De veiligheidszone is grotendeels gelegen over de bedrijfsbestemming van het LPG-tankstation zelf. Het tankstation is niet aan te merken als een kwetsbaar object en wordt derhalve niet beperkt.

Een klein gedeelte van de veiligheidszone is gelegen over het aangrenzende perceel met de bestemming 'Dienstverlening' en de functieaanduiding 'horeca van categorie 1'. Op dit perceel is nu een restaurant gevestigd. Op basis van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" is een restaurant geen kwetsbaar object, maar een beperkt kwetsbaar object. De vestiging van beperkt kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone is toegestaan.

*Tankstation Brugstraat 4 Beek en Donk*



Binnen de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' is ook de vestiging van een hotel toegestaan. Hotels worden ook aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object, mits het bruto vloeroppervlak niet groter is dan 1.500 m<sup>2</sup>. Gelet op de bouw-mogelijkheden ter plaatse is realisering van een hotel met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> niet mogelijk. De mogelijkheid ter plaatse een hotel te vestigen blijft dan ook bestaan.

Het opnemen van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg' leidt gelet op bovenstaande niet tot onaanvaardbare beperkingen voor de aanwezige bestemmingen. De onderliggende bestemmingen en aanduidingen kunnen ongewijzigd gehandhaafd blijven.

## 2.2 Piet van Thielplein 27

De locatie Piet van Thielplein 27 in Beek en Donk wordt al sedert langere tijd gebruikt door een restaurant. De geldende bestemmingsregeling is niet in overeenstemming met dit gebruik. Binnen de geldende bestemming 'Centrum' is de aanwezigheid van een restaurant toegestaan, indien tevens de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' is toegekend. Abusievelijk is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Kom Beek en Donk" niet die functieaanduiding toegekend, maar de functieaanduiding 'horeca van categorie 2'.

Op basis van de functieaanduiding 'horeca van categorie 2' is ter plaatse de vestiging van een zaalaccommodatie, bar/café/pub/grand-café/eetcafé of taverne, bardiscotheek of discotheek (dancing) toegestaan. Een restaurant valt hier niet onder. Teneinde de bestemmingsregeling alsnog in overeenstemming te brengen met de daadwerkelijke, al langer bestaande situatie, is het noodzakelijk de functieaanduiding 'horeca van categorie 2' te vervangen door de functieaanduiding 'horeca van categorie 1'. Binnen deze functieaanduiding zijn toegestaan een restaurant, snackbar, daghoreca (zoals een brasserie of ijssalon) of hotel. Daarmee wordt ook recht gedaan aan het uitgangspunt bij de herziening van het bestemmingsplan voor de Kom Beek en Donk. Dit uitgangspunt ging destijds uit van het in stand laten en opnieuw in het bestemmingsplan vastleggen van de bestaande situatie en mogelijkheden.

*Restaurant Piet van Thielplein 27 Beek en Donk*



### 2.3 Piet van Thielplein 56

De locatie Piet van Thielplein 56 in Beek en Donk is eveneens al sedert langere tijd in gebruik door een eethuis. Ook op deze locatie is de geldende bestemmingsregeling niet in overeenstemming met dit gebruik. Binnen de bestemming 'Centrum' is op deze locatie abusievelijk de functieaanduiding 'horeca van categorie 2' opgenomen in plaats van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1'. Het eethuis, te zien als een tussenvorm van een restaurant en snackbar, is op basis van de geldende bestemmingsregeling niet toegestaan.

Om in deze ommissie te voorzien is ook hier het vervangen van de functieaanduiding 'horeca van categorie 2' door de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' noodzakelijk. Binnen deze functieaanduiding is de aanwezigheid van het eethuis wel toegestaan.

Ook in dit geval wordt daarmee recht gedaan aan het uitgangspunt bij de herziening van het bestemmingsplan voor de Kom Beek en Donk om de bestaande situatie en mogelijkheden in dat bestemmingsplan over te nemen.

*Eethuis Piet van Thielplein 56 Beek en Donk*





## 2.4 Dorpsstraat 17b Lieshout

Op de locatie Dorpsstraat 17b in Lieshout is momenteel een restaurant gevestigd. De geldende bestemmingsregeling laat dit echter niet toe. Binnen de bestemming 'Centrum' is geen functieaanduiding opgenomen, die de aanwezigheid van een horecabedrijf toestaat.

Op de betreffende locatie is reeds sedert langere tijd sprake van een horecavestiging. Het voorheen geldende bestemmingsplan (Kom Lieshout 1985) stond dit ook toe. Abusievelijk is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Kom Lieshout" de functieaanduiding voor de aanwezigheid van een horecavestiging (destijds een ijssalon, nu een restaurant) niet overgenomen.

Om in deze omissie te voorzien wordt alsnog de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' aan de locatie toegekend. Binnen de aanduiding is onder andere de uitoefening van een restaurant toegestaan.

Met het toevoegen van de functieaanduiding wordt alsnog invulling gegeven aan het uitgangspunt bij de herziening van het bestemmingsplan voor de kom Lieshout. Daarbij was sprake van het maken van een conserverend bestemmingsplan, met als uitgangspunt dat bestaande mogelijkheden in stand zouden blijven.

*Restaurant Dorpsstraat 17b Lieshout*



## 2.5 Helmondseweg 11 Aarle-Rixtel

De locatie Helmondseweg 11 maakt deel uit van het bedrijventerrein tussen de Helmondseweg en de Kanaaldijk Noordwest. Op dit bedrijventerrein is een beperkt aantal bedrijven gevestigd, waarvan een aantal met bedrijfswoning. Op de locatie Helmondseweg 11 is ook een bedrijfswoning aanwezig. Op basis van de geldende bestemmingsregeling is deze echter niet toegestaan.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de Kom Aarle-Rixtel is abusievelijk de functieaanduiding 'bedrijfswoning' niet toegekend aan de bestaande bedrijfswoning op de locatie Helmondseweg 11. Om deze omissie ongedaan te maken wordt alsnog de functieaanduiding 'bedrijfswoning' aan de locatie toegekend.

Ook daarmee wordt aangesloten bij het uitgangspunt voor de herziening van de komplannen om uit te gaan van de bestaande situatie en mogelijkheden.

*Bedrijfswoning Helmondseweg 11 Aarle-Rixtel*



## 2.6 Begripsbepaling 'woning/wooneenheid'

De omschrijving van het begrip 'woning/wooneenheid' is in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen niet overal hetzelfde. In de bestemmingsplannen "Kom Beek en Donk", "Kom Lieshout" en "Kom Beek en Donk, 1<sup>e</sup> herziening" is aan de begripsomschrijving een zinsnede toegevoegd, die in de bestemmingsplannen "Kom Mariahout" en "Kom Aarle-Rixtel 2014" niet voorkomt.

De zinsnede betreft de toevoeging 'hiervan is ook sprake bij een kamerverhuurbedrijf, waarbij de kamers afzonderlijke wooneenheden vormen, indien daarbij centrale voorzieningen aanwezig zijn, zoals een keuken, een douche en andere centrale voorzieningen'. Door deze toevoeging kunnen reguliere woningen bewoond worden door meerdere personen, die geen familiale band hebben. Naast het feit dat dit nooit het uitgangspunt is geweest bij het toekennen van de bestemmingen c.q. het opzetten van de diverse woonwijken en -buurten in het verleden, leidt dit tot overlast voor de omgeving en slechte woonomstandigheden in de betreffende woningen zelf.

Om deze ongewenste situaties te kunnen voorkomen wordt voor de bestemmingsplannen "Kom Beek en Donk", "Kom Lieshout" en "Kom Beek en Donk, 1<sup>e</sup> herziening" het begrip 'woning/wooneenheid' aangepast. De toevoeging 'hiervan is ook sprake bij een kamerverhuurbedrijf, waarbij de kamers afzonderlijke wooneenheden vormen, indien daarbij centrale voorzieningen aanwezig zijn, zoals een keuken, een douche en andere centrale voorzieningen' komt daarbij geheel te vervallen. De begripsomschrijving wordt daarmee identiek aan de omschrijving in de bestemmingsplannen "Kom Mariahout" en "Kom Aarle-Rixtel 2014".

## 2.7 Bestemmingsomschrijving bestemming 'Bedrijf'

In de bestemmingsplannen "Kom Mariahout", "Kom Beek en Donk", "Kom Lieshout", "Kom Aarle-Rixtel 2014" en "Trentstraat 2a, Schoondonkseweg 1, Beek en Donk" geeft de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' aanleiding tot onduidelijkheid. In verschillende bewoordingen is de bepaling opgenomen dat bedrijven zijn toegestaan die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn en bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bijgevoegde 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten'. Omdat bedrijven uit de categorieën 1 en 2 veelal wel vergunning- of meldingsplichtig zijn lijken hierdoor de vestigingsmogelijkheden zeer beperkt.

Met de regeling lijkt bedoeld te zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe te staan die:

- ✓ voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, en, die
- ✓ niet voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, doordat deze zodanig licht van aard zijn dat deze geen impact op de omgeving hebben, wat tot uiting komt doordat deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten niet vergunningplichtig zijn.

Om de onduidelijkheid in de bestemmingsomschrijving weg te nemen wordt binnen de betreffende bestemmingsplannen ter vervanging van de bestaande omschrijvingen navolgende omschrijving opgenomen.

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten voor zover deze bedrijven en bedrijfsactiviteiten voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met dien verstande dat ook bedrijven en bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) zijn toegestaan, voor zover deze niet vergunningplichtig zijn.

## **2.8 Bouwmogelijkheid bestemming 'Natuur'**

In de bestemmingsplannen "Kom Beek en Donk" en "Kom Lieshout" zijn binnen de bestemming 'Natuur' de bouwmogelijkheden onvoldoende gelimiteerd. Op basis van de bouwregels mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een hoogte van maximaal 4 m en een oppervlak van maximaal 10 m<sup>2</sup>. Echter het aantal te bouwen gebouwen en bouwwerken is niet gelimiteerd. Op basis van deze regeling kunnen er dus meerdere gebouwen en bouwwerken worden opgericht. Dit is nooit uitgangspunt geweest bij de herziening van de komplannen voor Beek en Donk en Lieshout en ook niet wenselijk binnen de natuurbestemming.

Om in deze omissie te voorzien wordt in de bouwregels van de bestemming 'Natuur' de bepaling opgenomen dat maximaal 1 gebouw of bouwwerk per bestemmingsvlak mag worden opgericht. Daaraan toegevoegd wordt de voorwaarde dat dit bestemmingsvlak dan ten minste een oppervlak moet hebben van 0,5 ha. Om enigszins tegemoet te komen aan de verminderde bouwmogelijkheden wordt het maximum oppervlak van een dergelijk gebouw of bouwwerk verhoogd naar 20 m<sup>2</sup>. De maximum bouwhoogte van 4 m blijft gehandhaafd.

