Zaaknummer: 37494-2023

Documentnummer: 37494-2023:000910

Responsnota

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel'.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 het ontwerpbestemmingsplan 'Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel' ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van het Gemeenteblad van donderdag 21 december 2023 en De MooiLaarbeek Krant van donderdag 21 december 2023 en langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de website van de gemeente Laarbeek en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van eenieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan 'Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel'.

Ontvankelijkheid

Op het ontwerpbestemmingsplan 'Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel' zijn twee (2) zienswijzen ingediend. Het betreft de volgende zienswijzen:

1. Artex BV, Bosscheweg 79, dagtekening 30 januari 2024, binnengekomen op 31 januari 2024;
2. Auto Swaanen, De Duivenakker 5a, Aarle-Rixtel, dagtekening 30 januari 2024, binnengekomen op 2 februari 2024.

Alle zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen, of aantoonbaar binnen de termijn verzonden, en kunnen als ontvankelijk worden aangemerkt.

Beoordeling

Onderstaand worden samenvattend de ingebrachte zienswijzen weergegeven evenals de inhoudelijke beoordeling ervan. Het feit dat de zienswijzen gecomprimeerd zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Zienswijze 1 – bedrijf Bosscheweg

Deze zienswijze had betrekking op de percelen Helmondseweg 24B en de Duivenakker 1 en 6. Het plangebied is gehalveerd van zes percelen (Helmondseweg 20, 22, 24, 24B en Duivenakker 1 en 6) naar drie percelen (Helmondseweg 20, 22, 24). Door deze opsplitsing en overleg met betrokken partijen is de zienswijze gedeeltelijk ingetrokken en wordt daarom buiten beschouwing gelaten. Zie bijlage: Gedeeltelijke intrekking zienswijze.

Zienswijze 2 – Bedrijf De Duivenakker

2.1. Richtafstanden

Reclamant stelt dat het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar bestemming Wonen grote invloed kan hebben op de bedrijfsvoering en waarde van pand. Er wordt namelijk niet voldaan aan de afstandseisen tussen het bedrijf van reclamant en de meest nabijgelegen om te schakelen woning aan De Duivenakker, inclusief de bijgebouwen. De percelen vormden eerst een buffer met bedrijven tot en met categorie 2, die met dit bestemmingsplan wordt opgeheven.

Reactie gemeente

De stelling van reclamant is juist. Met het aangepaste plan (opsplitsing plangebied) wordt de zienswijze ondervangen omdat dan wel voldaan wordt aan de benodigde richtafstanden.

Zaaknummer: 37494-2023

Documentnummer: 37494-2023:000910

Bijlage: gedeeltelijke intrekking zienswijze

A HunterDouglas company

Artex B.V

Bezoekadres:
Bosscheweg 79
5735 GT Aarle-Rixtel (NL)

Postadres:
Postbus 298
5700 AG Helmond (NL)

T: +31 (0)492 386 500
F: +31 (0)492 386 471
E: info@artex.hde.nl
W: www.artex.hde.nl

Gemeenteraad van Laarbeek

Postbus 190

5740 AD Beek en Donk

en per email :

Aarle-Rixtel, 04-02-2025

Betreft: gedeeltelijke intrekking zienswijze van Artex d.d 30-01-2024 inz 'Ontwerp bestemmingsplan Helmondseweg-De Duivenakker te Aarle Rixtel'

Geachte heer/mevrouw,

Artex diende bij brief van 30-01-2024 zienswijzen in op het Ontwerp bestemmingsplan Helmondseweg-Duivenakker te Aarle-Rixtel (hierna 'Ontwerp bestemmingsplan') dat 22 december 2023 voor 6 weken ter visie lag.

Artex B.V. exploiteert een woningtextielbedrijf aan de Bosscheweg 79 te Aarle-Rixtel. Dit perceel is in eigendom van Real Estate Aarle-Rixtel B.V., waarvan Artex B.V. enig aandeelhouder is. Om die reden werd genoemde zienswijze mede ingediend namens de vennootschap. Hetzelfde geldt voor deze gedeeltelijke intrekking.

Met het Ontwerp bestemmingsplan worden gronden die voorheen de bestemming 'Bedrijf' hadden met de mogelijkheid van een bedrijfswoning omgezet in een reguliere 'woonbestemming' (geel en wel als volgt):



Daar waar de rode map pin staat is de inrichtingsgrens van Artex. Dit betreft het terrein waar Artex haar bedrijfsmatige werkzaamheden volgens het in 14 oktober 2021 door uw raad vastgestelde en

sinds 30 augustus 2023 onherroepelijke bestemmingsplan Woningtextielbedrijf Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel, mag verrichten.

Artex is hier al ruim 75 jaar actief en is gaandeweg omringd geraakt door woningbouw en aan de noordoostzijde een strook met verschillende bedrijven met bijhorende bedrijfswoningen. Artex kent een hele voorgeschiedenis met haar omgeving en de gemeente, voornamelijk rondom het thema 'geur'. Recent is de door de raad ingestelde klankbordgroep met uitgebreid geur- en emissie onderzoek op positieve wijze afgerond.

Artex blijft graag meedenken met de buurt en geeft u de suggestie om met dit Ontwerp bestemmingplan in afgeslankte vorm door te gaan en de 3 verst van Artex weg gelegen bedrijfswoningen om te zetten in reguliere woningen, het gaat dan dus om de Helmondseweg 24, 22 en 20. Die (bedrijfs)woningen zijn verder weg van het bedrijf van Artex gelegen.

Artex handhaaft haar zienswijzen van 30-01-2024 integraal voor wat betreft de drie dichtstbijzijnde bedrijfswoningen (De Duivenakker 1, 6 en Helmondseweg 24B (in de zienswijze werd deze bedrijfswoning per abuis aangegeven met huisnummer 24A). Twee daarvan grenzen zo ongeveer op de grens van het bedrijf van Artex (De Duivenakker 1 en 6). Voor wat betreft Helmondseweg 24B is Artex van mening dat die bedrijfswoning (1) te dicht bij het bedrijf van Artex ligt om in een reguliere woning te worden omgezet én (2) die bedrijfswoning redelijk recent met het bijbehorende bedrijf is opgericht en dat bedrijf (fysiotherapie & training) niet is beëindigd.

Het omzetten van deze drie bedrijfswoningen naar reguliere woningen ziet Artex als ontoelaatbare oprukkende woningbouw. De bewoners van deze drie bedrijfswoningen klagen ook het meest over Artex.

Indien u hierover nog vragen hebt, verneem ik dat wel. Ik verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,



Artex BV

Zaaknummer: 37494-2023

Documentnummer: 37494-2023:000910