

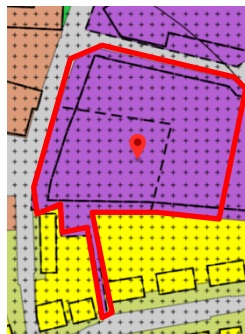
Raadsvergadering d.d.	: 18 april 2024
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder S.C.A. Luijten
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Hennepstraat 6-7, Riethoven"
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

Het bedrijf Innotec in Riethoven heeft verzocht om medewerking aan de herontwikkeling van het bedrijfsperceel Hennepstraat 6-7 in Riethoven. Met deze herontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden bedrijfsonderdelen van Vlasstraat 10 met andere bedrijfsonderdelen samengevoegd. Het bedrijf realiseert daarmee een efficiencyverbetering. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Met ingang van donderdag 30 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Daarbij heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee reacties met zienswijzen ontvangen. De gemeenteraad kan nu besluiten over vaststelling van het bestemmingsplan.



Figuur 1 Locatie plangebied



Figuur 2 Geldend bestemmingsplan Hennepstraat 6-7



Figuur 3 Nieuw bestemmingsplan Hennepstraat 6-7

Voorstel

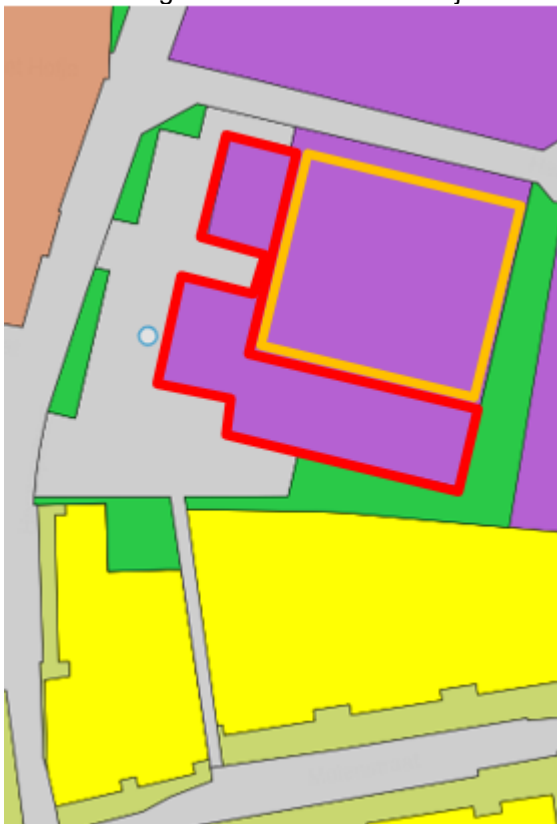
1. Medewerking te verlenen aan een herontwikkeling van Hennepstraat 6-7 en een afwaardering in functie van het perceel Vlasstraat 10 in Riethoven en daartoe het bestemmingsplan "Hennepstraat 6-7, Riethoven", bestaande uit een verbeelding, de GBKN-kadasterkaart, een toelichting en regels, vervat als geometrische planbestanden in het GML-bestand: NL.IMRO.1724.BPRhps3026-VAST gewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen vast te stellen en daarmee de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Beoogd effect

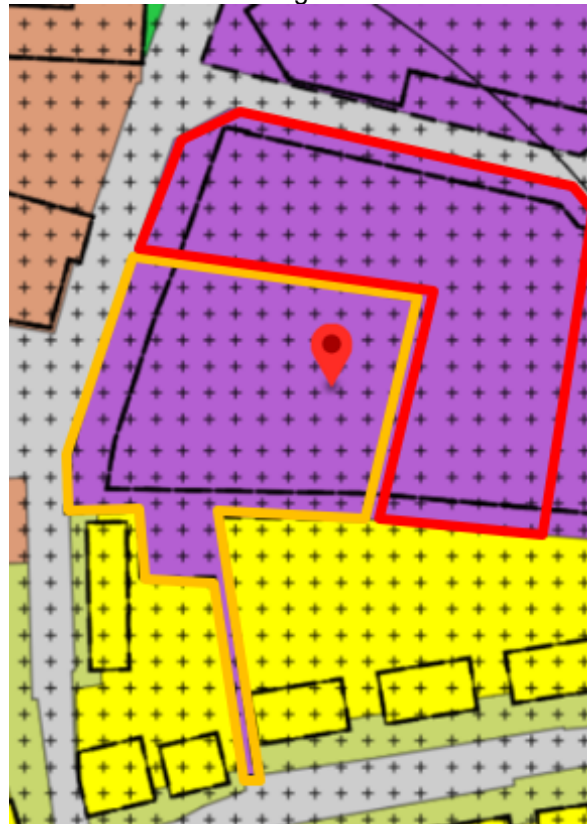
Door medewerking te verlenen worden bestaande verouderde bedrijfspanden en -percelen geherstructureerd. Voor de ondernemer ontstaat de mogelijkheid om tot een efficiëntere bedrijfsvoering te komen. Daarnaast kan met medewerking een planologische verbetering optreden, omdat de zwaarte van bedrijfsactiviteiten die in het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan in de nabijheid van bestaande woningen wordt verlaagd.

Argumenten

1.1. De beoogde ontwikkeling leidt tot een efficiëntere bedrijfsvoering en een planologische verbetering van de ordening van bedrijfsfuncties ten opzicht van de omliggende woonomgeving. Het nu nog geldende bestemmingsplan laat direct achter de woningen aan de Molenstraat en tegen de woningen aan de Hennepstraat een metaalverwerkend bedrijf in milieucategorie 3.2 toe. Met de herontwikkeling verschuiven deze bedrijfsactiviteiten verder van deze woningen af:



Figuur 4 Nieuwe bestemmingsplan Hennepstraat 6-7

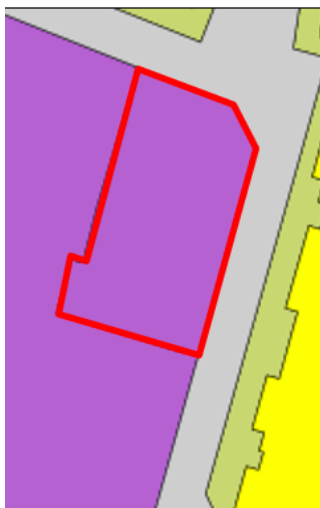


Figuur 5 Geldend bestemmingsplan Hennepstraat 6-7

-  Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 toegestaan
-  Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 toegestaan

Daarnaast ontstaat een buffer in de vorm van groen en parkeren tussen de bestaande woningen en de bedrijfsfuncties.

Aan de Vlasstraat 10 is op basis van het geldende bestemmingsplan de vestiging van een metaalverwerkend bedrijf in milieucategorie 3.2 toegestaan. Met de herschikking van bedrijfsfuncties van Innotec kan deze bestemming worden gesaneerd en kunnen de toe te laten bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot milieucategorie 3.1:



Figuur 6 Nieuw bestemmingsplan Vlasstraat 10



Figuur 7 Geldend bestemmingsplan Vlasstraat 10

-  Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 toegestaan
-  Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 toegestaan

De ligging van de toe te laten bedrijfsactiviteiten ten opzichte van nabij gelegen woonbestemmingen is in het nieuwe bestemmingsplan onderbouwd. Daaraan liggen onderzoeken ten grondslag die als bijlagen bij de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan zijn gevoegd. Om een goed woon- en leefklimaat in de omgeving verder te borgen, zijn in het bestemmingsplan beperkende regels opgenomen. Deze hebben betrekking op het gebruik van parkeerplaatsen en de locatie van laad- en losactiviteiten van het bedrijf.

Parkeerplaatsen.

Het bedrijf Innotec wil de aan te leggen parkeerplaatsen op maaiveld ook openstellen voor het verminderen van de parkeerdruk in de omgeving. Daar waar dit vanuit de akoestische situatie mogelijk is, wordt dit met het bestemmingsplan ook mogelijk gemaakt. Daarbij worden beperkingen gesteld aan de gebruikstijden van het parkeerterrein. In de avond- en nachtperiode mag op delen van het terrein niet worden geparkeerd om geluidsoverlast richting om- en aanliggende woningen te voorkomen.



Figuur 8 Parkeren in avond- en nachtperiode toegestaan



Figuur 9 Parkeren alleen overdag toegestaan

In het geldende bestemmingsplan is geen beperking gesteld aan parkeren op het bedrijfsperceel.

Laden en lossen.

In het nieuwe bestemmingplan is een zone aangeduid als enige locatie waar laden en lossen mag plaatsvinden. Deze laad- en loszone is gelegen aan de noordzijde van het perceel Hennepstraat 6-7:



In de regels is geborgd dat laden en lossen ten behoeve van het bedrijf alleen hier mag plaatsvinden en dat dit alleen is toegestaan in de dagperiode. In het geldende bestemmingsplan zijn hieraan geen restricties gesteld.

1.2 Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden

Er is een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag hiervan is als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Reactie van omwonenden hadden onder andere betrekking op bouwhoogten in het plan, het laden en lossen, geluid/trillingen en hemelwatervoorzieningen. De initiatiefnemer heeft hier in de dialoog goed op gereageerd en afspraken die gemaakt zijn, zijn nu ook in dit ontwerpbestemmingsplan vastgelegd in de vorm van de verbeelding en de bijhorende regels.

1.3 Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over de inhoud van een anterieure overeenkomst.

De gemeenteraad moet gelijktijdig met de vaststelling van een ontwerpbestemmingsplan ook een exploitatieplan vast stellen, behalve als het verhaal van kosten die samenhangen met de planontwikkeling op een andere wijze is verzekerd. Met de initiatiefnemer is over dit verhaal van kosten overeenstemming bereikt. De afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

2.1 De wettelijke voorbereidingsprocedure is doorlopen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft vanaf 30 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode twee reacties met zienswijzen ingediend en er is door één partij verzocht om ambtshalve aanpassing.

Zienswijzen.

De ontvangen zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en een gewijzigde vaststelling.

De gebruiksregels die behoren bij het bedrijfsperceel aan de Hennepstraat 6-7 zijn niet duidelijk genoeg gedefinieerd, omdat daarin niet wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is gevoegd. De hierop ontvangen zienswijze is gegrond en de gebruiksregels worden aangevuld met een verwijzing naar deze bijlage.

Daarnaast wordt de toelichting aangevuld met een onderbouwing dat het laden en lossen van het bedrijf binnen de op de verbeelding aangegeven zone daadwerkelijk kan worden afgehandeld.

Verzoek tot ambtelijke aanpassing.

Van Enexis, beheerder van een middenspanningsstation op het terrein Hennepstraat 6-7, is het verzoek ontvangen om dit station positief te bestemmen. Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen door aan de regels binnen de aanduiding Groen het bouwen (en instandhouding) van nutsvoorzieningen toe te voegen.

Een volledig overzicht van ontvangen zienswijzen is, inclusief een conceptstandpunt hierop, opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Hennepstraat 6-7, Riethoven. Deze nota is als bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd.

Financiën

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn de door de gemeente gemaakte kosten verhaald op initiatiefnemer. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente.

Het voorstel leidt niet tot een begrotingswijziging.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad wordt het vastgestelde bestemmingsplan binnen twee weken gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Hennepstraat 6-7, Riethoven":
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view/?planidn=NL.IMRO.1724.BPRhps3026-ONTW>
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Hennepstraat 6-7, Riethoven"
- Omgevingsdialoog (niet anoniem)

Advies Raadscommissie

Commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 28 maart 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 18 april 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

A. Callewaert – de Groot
Burgemeester