

Raadsvergadering d.d. 12 juni 2025

Aan de raad,

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel'

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan 'Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel' met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPARHelmondseweg-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan 'Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel'.

Samenvatting

Er is een bestemmingplan voorbereid voor de omschakeling van drie woon-werkkavels met een bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming, aan de adressen Helmondseweg 20, 22 en 24. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, conform de nota van zienswijzen. Aangezien het kostenverhaal is geregeld met een anterieure overeenkomst, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Aanleiding

In april 2023 ontving het college een principeverzoek van de nieuwe eigenaar van het perceel Helmondseweg 20 te Aarle-Rixtel. Zij had dit perceel aangekocht met bedrijfsbestemming, maar wenste de bedrijfswoning en bijbehorende gronden eigenlijk als reguliere woning te gebruiken. Vervolgens is dit verzoek in juni akkoord bevonden voor nadere uitwerking, waarbij werd meegegeven dat naburige percelen eventueel konden meeliften met de procedure om ook om te schakelen naar de bestemming Wonen. Het initiatief is namelijk in lijn met de ambities uit de structuurvisie Bedrijventerreinen Laarbeek, waarin wordt gesteld dat dit bedrijventerrein 'Duivenakker' meer een solitaire locatie voor Artex is, en dat omliggende bedrijvigheid klem zit, waarvoor een oplossing moet worden gevonden.

Zo kwam het dat in november 2023 een concept ontwerpbestemmingsplan werd ingediend voor de omschakeling van in totaal zes woon-werkkavels naar een reguliere woonbestemming, met een bondige onderbouwing van de milieukundige haalbaarheid. Met het oog op de naderende inwerkingtreding van de Omgevingswet werd ervoor gekozen te volstaan met een voorlopig bondige onderbouwing van deze haalbaarheid in het ontwerpbestemmingsplan, en toch alvast de terinzagelegging te starten, ondanks enkele

vragen over de milieukundige haalbaarheid ten opzichte van omliggende bedrijvigheid, vooral ten aanzien van de aspecten geur en geluid.

Dit heeft geleid tot de twee zienswijzen van een nabijgelegen textielverwerker en autobedrijf. Samengevat stelden zij dat de omschakeling van Bedrijf naar Wonen nabij hun bedrijven milieukundige beperkingen voor hun bedrijfsvoering met zich meebrengt en dat dit onderdeel onvoldoende werd gemotiveerd.

In de afgelopen maanden is daarom nader onderzocht of het bestemmingsplan een beperking vormt voor de omliggende bedrijven. Hieruit volgde dat dit voor de drie percelen Helmondseweg 24b en Duivenakker 1 en 6 mogelijk het geval zou zijn. Dit zou ook medeafhankelijk zijn van de uiteindelijk te verlenen revisievergunning voor Artex. Om daar niet op te hoeven wachten en geen uitgebreide aanvullende onderzoeken te hoeven uitvoeren, heeft de oorspronkelijke initiatiefneemster er in overleg met de eigenaren en gemeente voor gekozen het plan in te krimpen tot de drie percelen op grootste afstand van de omliggende bedrijven, te weten de aaneengesloten adressen Helmondseweg 20, 22 en 24.

Zo ligt er momenteel een bestemmingsplan ter vaststelling voor, waarbij de voornaamste wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betreft dat de percelen Helmondseweg 24b en Duivenakker 1 en 6 niet meer tot het plangebied behoren en dus hun huidige bedrijfsbestemming behouden. De zienswijzen zijn inmiddels beantwoord, en waar nodig zijn de benodigde aanpassingen doorgevoerd in de planstukken. Zie hiervoor bijlage 3 de nota van zienswijzen en wijzigingen. Uw raad mag nu een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Te komen tot een nieuw planologisch-juridisch kader in de vorm van een woonbestemming voor de percelen aan de Helmondseweg 20, 22 en 24 te Aarle-Rixtel.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De toelichting op het bestemmingsplan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is een vormvrije m.e.r. (milieueffectrapportage)-beoordeling opgesteld, waaruit blijkt dat significant nadelige milieueffecten op voorhand zijn uit te sluiten. De uitgevoerde onderzoeken op het gebied van stikstofdepositie, bodem en geluid onderbouwen dit verder. Het plan behoudt voldoende afstand tot bestaande bedrijven, waardoor het plan geen planologische belemmering oplevert voor deze bedrijven. Het initiatief veroorzaakt geen veranderingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied; door de inrichting als woon-werkkavel heeft het reeds de uitstraling van een rijtje (royale) reguliere woningen.

Het bestemmingsplan voorziet niet in verdere ontwikkelingen of intensivering van het gebruik van de gronden. De bedrijfsbestemming wordt eenvoudigweg een woonbestemming, waardoor de bestaande bedrijfswoningen, waar enkel mag worden gewoond indien de bewoner op hetzelfde perceel een bedrijf (anders dan beroep aan huis) ontplooit, worden omgezet naar een reguliere woning, waar eenieder kan wonen. De mogelijkheid om op locatie een bedrijf uit te oefenen komt daarmee wel te vervallen. Voor de bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij onze standaardregels voor woonbestemmingen in de kom van Aarle-Rixtel.

De ontwikkeling is verder in lijn met de provinciale en gemeentelijke beleidskaders en voldoet aan de relevante wet- en regelgeving. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren.

Zo is het plan ook in lijn met de gemeentelijke Structuurvisie Bedrijventerreinen. Het plangebied is gelegen aan de noordoostelijke grens van bedrijventerrein Duivenakker. De structuurvisie stelt dat dit bedrijventerrein eigenlijk een solitaire bedrijfslocatie van Artex betreft, omzoomd met lichtere bedrijvigheid en woon-werkkavels. Voor deze kleinere (woon-)werkkavels wordt gesteld dat bedrijvigheid hier klem zit en er op termijn een ruimtelijke oplossing wordt gezocht. De omschakeling naar een woonbestemming, aansluitend bij de percelen aan de Helmondseweg direct ten noorden en oosten van het plangebied, kan worden gezien als een passende invulling voor deze incurante bedrijfskavels.

1.2. Het plan levert een kleine bijdrage aan lokaal woon- en economiebeleid

Door reguliere bewoning van deze percelen toe te staan, kunnen de huidige bewoners er blijven wonen; zij zijn immers reeds gestopt of willen stoppen met hun bedrijf op deze locatie. Dit voorkomt dat zij extra verhuisdruk veroorzaken op onze woningmarkt. Ook wordt voorkomen dat ze met een lastig verkoopbaar kavel komen te zitten.

Met het omschakelen naar een reguliere woonbestemming worden ook vierkante meters bedrijfsbestemming wegbestemd, die elders in de gemeente weer kunnen worden ingezet voor toekomstbestendigere bedrijfskavels.

1.3. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het plan

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat opgenomen en beantwoord in bijgevoegde Nota van zienswijzen, en geven op enkele onderdelen aanleiding tot aanpassing van verbeelding, regels en/of toelichting. De zienswijzen geven echter geen aanleiding om af te moeten zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijziging die is aangebracht naar aanleiding van de zienswijzen, is dat het plangebied is gehalveerd. Aanvankelijk behoorden de adressen Helmondseweg 24b en Duivenakker 1 en 6 ook tot het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van nadere milieukundige verkenning is gebleken dat momenteel niet met zekerheid is vastgesteld dat deze kavels geen belemmering vormen voor de naastgelegen bedrijven, die een zienswijze hebben ingediend. Om toch de gewenste voortgang op dit dossier te behouden, hebben de initiatiefnemers besloten deze kavels voor nu buiten het plan te laten. De resterende kavels vormen geen belemmering voor omliggende bedrijven, zoals gemotiveerd in de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan. Het plan is daarmee klaar voor vaststelling.

2.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven.

Bij deze ontwikkeling is geen sprake van dergelijk bouwplan. Er is enkel sprake van een functiewijziging van bestaande percelen, waarop reeds een (bedrijfs)woning aanwezig is. Er

hoeft dus geen exploitatieplan te worden opgesteld. Het kostenverhaal is in dit geval anderszins verzekerd, door de gemeentelijke kosten voor het behandelen van het initiatief te verhalen via de legesverordening. Dit is voor de zekerheid aanvullend ook zo vastgelegd in de anterieure overeenkomst, waarin ook afspraken zijn gemaakt over de procedure, wederzijdse taken en verantwoordelijkheden en de afspraak dat eventuele planschadeclaims voor rekening komen van de initiatiefnemers. Deze overeenkomst is ter kennisgeving vertrouwelijk bijgevoegd. De kosten die gemaakt worden voor het plan zijn dus voor rekening van de initiatiefnemer en heeft voor de gemeente Laarbeek geen financiële gevolgen.

Kanttekeningen

1. Juridisch grijs gebied voor gewijzigde vaststelling

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het aanbrengen van wijzigingen tussen ontwerp en vaststelling is prima mogelijk. Deze afwijkingen van het ontwerp mogen naar aard en omvang echter niet zodanig groot zijn dat hierdoor een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld, anders dan dient de wettelijke procedure (met inbegrip van de terinzagelegging van het ontwerp en de mogelijkheid van zienswijzen) opnieuw te worden doorlopen.

Op basis van vergelijkbare casussen kan worden gesteld dat het halveren van het plangebied niet leidt tot een 'wezenlijk ander plan'. De planologische rechten voor de eigenaren van de percelen die nu buiten het plan worden gelaten blijven ongewijzigd, en voor omliggende bedrijven leidt een kleiner plangebied tot minder mogelijke beperkingen. Er worden geen nieuwe percelen in het bestemmingsplan betrokken, waartegen eerst nog een zienswijzen mogelijkheid zou moeten worden geboden. In feite blijft het plan inhoudelijk hetzelfde, alleen met een kleiner werkingsgebied.

2. Het tegemoetkomen aan de zienswijze betekent niet dat er geen beroep openstaat

Het plan wordt gewijzigd ter vaststelling aangeboden naar aanleiding van de zienswijzen. Het op onderdelen tegemoetkomen aan de zienswijzen door het plangebied te verkleinen heeft geleid tot het intrekken van één zienswijze. De overige zienswijze had geen betrekking op de overgebleven percelen die nu worden voorgelegd voor vaststelling. Dit betekent niet dat er geen beroep meer kan worden aangetekend en het kan dus nog altijd leiden tot een beroepsprocedure.

Vervolgstappen

Na uw akkoord wordt het raadsbesluit aan u ter ondertekening aangeboden. Binnen twee weken na besluit wordt uw besluit gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen.

Belanghebbenden hebben vervolgens zes weken de tijd om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Mocht dit uitblijven, treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking.

Bijlagen

1. VERTROUWELIJK - Anterieure overeenkomsten Helmondseweg 20,22 en 24 Aarle-Rixtel;
2. Bestemmingsplan 'Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel', bestaande uit:
 - a. Verbeelding;
 - b. Regels met bijlagen;

- c. Toelichting met bijlagen;
3. Nota van zienswijzen bp 'Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel';
 4. Raadsbesluit vaststelling bp 'Helmondseweg – De Duivenakker, Aarle-Rixtel';

Het college van burgemeester en wethouders,

De loco-gemeentesecretaris,

De burgemeester,



C. Boode



L.A.G.P. van der Aa