

Raadsvergadering d.d. 12 oktober 2017

Agendapuntnr.: 16

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan Vonderweg - Bemmerstraat.

Beslispunten

Gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Vonderweg - Bemmerstraat, rekening houdende met twee ambtshalve wijzigingen en de wijziging zoals geformuleerd in de responsnota.

Samenvatting

Jeurgens Banket-, Biscuit en Chocoladefabriek B.V. is gevestigd in de zuidwesthoek van bedrijventerrein Bemmer IV. De heer Jeurgens heeft de gemeente verzocht om uitbreiding van zijn bedrijf aan de westzijde van het huidige pand, planologisch mogelijk te maken. Het gemeentelijk eigendom wordt hier oost-west doorsneden door een bedrijfsperceel, gesitueerd aan de Bemmerstraat 4. Het college heeft op 4 juli 2017 besloten tot gedeeltelijke aankoop van dit perceel. Om de uitbreiding van het bedrijf van Jeurgens mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft één zienswijze ontvangen.

Aanleiding

Jeurgens Banket-, Biscuit en Chocoladefabriek B.V. (hierna: Jeurgens) is gevestigd in de zuidwesthoek van bedrijventerrein Bemmer IV. De heer Jeurgens heeft de gemeente verzocht om uitbreiding van zijn bedrijf aan de westzijde van het huidige pand, planologisch mogelijk te maken. Het gemeentelijk eigendom wordt hier oost-west doorsneden door een bedrijfsperceel, gesitueerd aan de Bemmerstraat 4. Het college heeft op 4 juli 2017 besloten tot gedeeltelijke aankoop van dit perceel. Om de uitbreiding van het bedrijf van Jeurgens mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen.

Beoogd effect en/of resultaat

Beoogd effect is een onherroepelijk bestemmingsplan op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de uitbreiding van Jeurgens Banket-, Biscuit en Chocoladefabriek B.V. in westelijke richting.

Argumenten

Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan Vonderweg - Bemmerstraat heeft van vrijdag 4 augustus 2017 tot met donderdag 14 september 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode

Responsnota

In de als bijlage toegevoegde responsnota is de zienswijze van reclamant omschreven en voorzien van een ambtelijke reactie. Korthedshalve wordt naar deze bijlage verwezen.

Tijdens de onderhandelingen met de eigenaar van het gedeeltelijk aangekochte bedrijfsperceel Bemmerstraat 4, is overeengekomen dat de gemeente een inspanningsverplichting op zich neemt om de bestemming van zijn 'bedrijfswoning' om te zetten in een 'burgerwoning'. Deze omzetting is verwerkt in de onderhavige bestemmingsplanherziening. Bij een dergelijke omzetting speelt de vraag of er vanuit akoestisch oogpunt ter plekke van de burgerwoning sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ODZOB heeft onderzoek gedaan naar de akoestische consequenties en geconcludeerd dat er geen beletsel is voor de omzetting. Dit geldt eveneens voor de omgekeerde werking, de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Bemmer IV zonder klemmende hinder van de aangrenzende burgerwoning.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is besloten om dit akoestisch onderzoek uit te breiden met een onderzoek naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van Bemmerstraat 6, de bedrijfswoning van reclamant. Ook hieruit is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de toekomstige, beoogde situatie.

Ambtshalve wijzigingen

In het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan is een tweetal omissies geslopen:

1. Allereerst ontbreekt in het ontwerp een waterparagraaf. De omschrijving van de waterhuishouding wijkt echter niet af van de eerdere waterparagraaf in het moederplan. Op de percelen van het bedrijfsperceel aan de Bemmerstraat 2 en 4 is geen sprake van een feitelijk gewijzigde situatie (hoeveelheid verharding) en de toename van het verhard oppervlak ten gevolge van het beoogde bedrijfsgebouw van Jeurgens was al verrekend in het moederplan. Er wordt alsnog een waterparagraaf toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.
2. Nagelaten is om het feitelijke woonhuis van het bedrijfsperceel aan de Bemmerstraat 2 op de verbeelding aan te duiden als bebouwingsvlak. Dit conform de systematiek van Komplan Beek en Donk. Juist nu de afstanden van woonbebouwing tot bedrijfsbebouwing (en vice versa) het woon- en leefklimaat én werkklimaat bepalen, is vastlegging van de situering van de feitelijke bebouwing onontbeerlijk.

Behandeling in de raad

Er heeft ter wille van de voortgang en het spoedig doorlopen van de bestemmingsplanprocedure geen behandeling van het plan in de commissie Ruimtelijk Domein plaatsgevonden. Inhoudelijke behandeling vindt dus plaats tijdens de raadsvergadering.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

Er is geen anterieure overeenkomst vereist omdat de gemeente eigenaar is van de beoogde bouwgrond. Er is dus geen sprake van te verhalen kosten.

Vervolgstappen

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit plan op grond van de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Degene die een zienswijze heeft ingediend en zij die daartoe redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest, kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Bestemmingsplan Vonderweg - Bemmerstraat (toelichting, regels, bijlagen en verbeelding);
- Zienswijze Achmea Rechtsbijstand namens de heer Van der Vegt, Bemmerstraat 6 te Beek en Donk;
- Responsnota (zienswijze en ambtelijke reactie);
- Aangevuld akoestisch onderzoek naar aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d.

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan Vonderweg - Bemmerstraat, rekening houdende met twee ambtshalve wijzigingen en de wijziging zoals geformuleerd in de responsnota.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.M. Meertens

F.L.J. van der Meijden