

BESTEMMINGSPLAN

Woningtextielbedrijf
Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel



Identificatiecode: NL.IMRO.1659.BPARBosscheweg79-ON01

Status: Ontwerp

Datum: 21 juli 2020

Projectnummer: 56 - 031

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Juridische status plangebied	7
1.4	Leeswijzer	8
2	herziening bestemmingsregeling.....	9
2.1	Conserverend bestemmingsplan	9
2.2	Noodzakelijke aanpassing bestemmingsregel.....	10
3	Beleidskader	11
4	Sectorale aspecten.....	12
5	Juridische aspecten.....	13
5.1	Wettelijk kader.....	13
5.2	Planonderdelen.....	13
5.3	Opzet planherziening	13
6	Procedure	14
6.1	Vooroverleg	14
6.2	De te volgen procedure	14
6.3	Ter inzage legging	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In het kader van de wens tot digitalisering, standaardisering en uniformering van de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen zijn de afgelopen jaren alle bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van Laarbeek opnieuw vastgesteld. Zo ook het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Aarle-Rixtel. Uitgangspunt hierbij is geweest om een conserverend plan vast te stellen, waarin de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden ongewijzigd opnieuw werden vastgelegd.

Ten aanzien van de bestemming voor het bedrijf Artex aan de Bosscheweg 79 in Aarle-Rixtel is daarbij een fout gemaakt, die hersteld moet worden. In het toenmalige bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel” mochten binnen de bedrijfsbestemming enerzijds bedrijven aanwezig zijn uit milieucategorie 1 en 2. Anderzijds waren binnen deze bestemming tevens specifiek aangeduide bedrijven opgenomen en toegelaten uit milieucategorie 3. Het bedrijf Artex was in dat bestemmingsplan opgenomen als een bedrijf uit milieucategorie 3 met de aanduiding ‘woningtextielbedrijf’.

In het bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel 2014” is binnen de bedrijfsbestemming eveneens opgenomen dat bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 aanwezig mogen zijn. Een bepaling, die specifiek aangeduide bedrijven uit milieucategorie 3 toelaat, maakt niet langer deel uit van de regels. Wel is er in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om bedrijven uit milieucategorie 3 toe te staan. Deze bepaling is echter nooit toegepast voor het bedrijf Artex. Dit heeft tot gevolg dat het bedrijf door dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht is komen te vallen met alle beperkingen ten aanzien van bouwen en gebruik van dien.

Naast voorgaande is een bestaand afvoerkanaal van circa 16 m hoog niet in het bestemmingsplan opgenomen. In 2010 is aan Artex een vergunning verleend voor het 'oprichten van een dakopbouw en afvoerkanaal'.

Bedrijfsbebouwing gezien van Helmondseweg met rechts afvoerkanaal



Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat in beginsel legaal bestaande bebouwing als zodanig in het bestemmingsplan bestemd dient te worden. Per abuis is (de hoogte van) het betreffende afvoerkanaal niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Artex heeft deze omissies in het bestemmingsplan onlangs opgemerkt en de gemeente Laarbeek daarvan in kennis gesteld. Bij brief van 20 januari 2020 heeft Artex de gemeente gevraagd deze omissie te (laten) herstellen.

Doel

Vaststaat dat het bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel 2014” een conserverend plan is. In dat plan zouden de bestaande legale situaties opgenomen moeten zijn. Echter in het geval van Artex is dat niet gebeurd. Naar aanleiding van de vraag van Artex om een en ander te herstellen heeft de gemeente geoordeeld alsnog de voorheen geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden vast te moeten leggen. Voorliggende bestemmingsplanherziening draagt derhalve zorg voor een actuele bestemmingsregeling voor Artex, met de voorheen geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden.

Daarnaast wordt in voorliggende bestemmingsplanherziening ook de maximum hoogte van het legaal gerealiseerde afvoerkanaal van 16 m in de regels vastgelegd.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het bedrijfsp perceel van Artex met de bestemming ‘Bedrijf’ in de bebouwde kom van de kern Aarle-Rixtel, gemeente Laarbeek. Het plangebied wordt omsloten door de wegen Bosscheweg, Helmondseweg en De Duivenakker. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan enkele kleinere bedrijfsp percelen aan De Duivenakker.

Ligging plangebied



Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Aarle-Rixtel, sectie C, nummers 3449 en 3561 (gedeeltelijk, voor zover gelegen binnen de bedrijfsbestemming).

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied zijn thans meerdere bestemmingsplannen van kracht. Dit betreft:

- ✓ het bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel 2014”, vastgesteld op 29 januari 2015
- ✓ het bestemmingsplan “Herziening Komplannen”, vastgesteld op 6 juli 2017
- ✓ het bestemmingsplan “Parkeernormen Laarbeek”, vastgesteld op 7 juni 2018

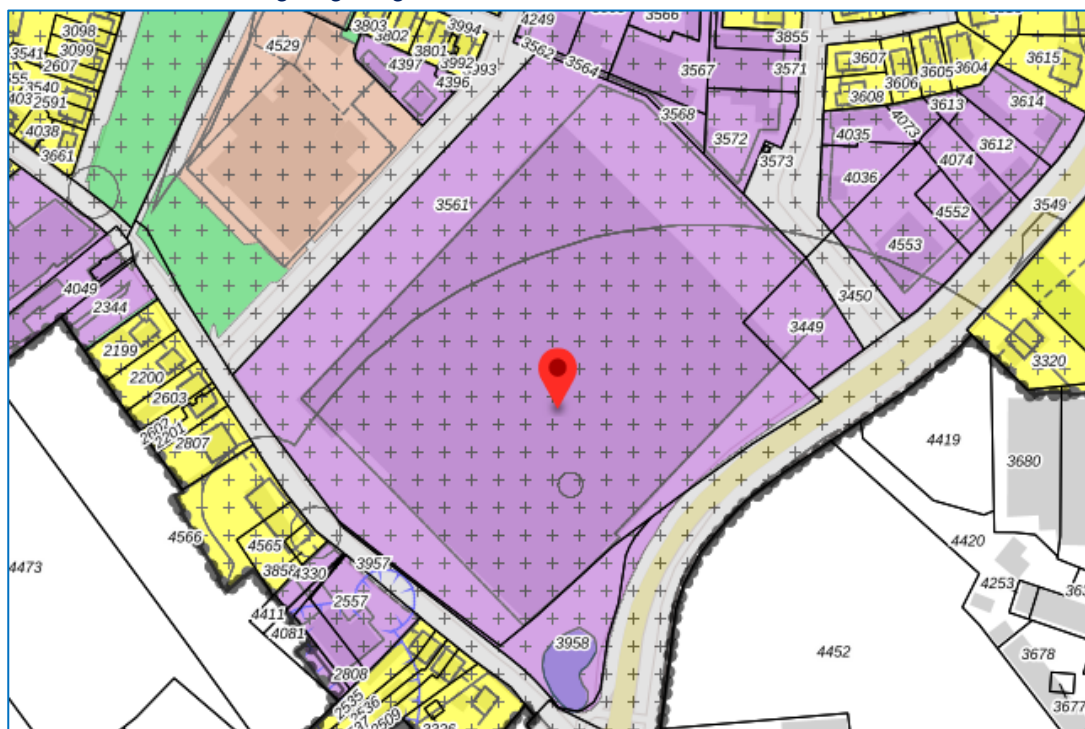
Voor het plangebied gelden op basis van de vigerende bestemmingsregeling de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- ✓ de bestemming ‘Bedrijf’,
- ✓ de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’
- ✓ de aanduiding ‘bouwvlak’
- ✓ de maatvoering ‘maximum goothoogte: 8 m’

De vigerende bestemmingsregeling laat de vestiging c.q. uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe uit milieucategorie 1 en 2. Uitoefening van bedrijven en bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3 is niet toegestaan.

Daarnaast laat de vigerende bestemmingsregeling op gronden gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe tot een hoogte van maximaal 3 m. De bouw van een afvoerkanaal met een hoogte van circa 16 m boven peil is op deze gronden niet toegestaan.

Geldende bestemmingsregeling



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 eerst worden ingegaan op de gewenste aanpassing van de bestemmingsregeling. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt vervolgens aangegeven dat in dit bestemmingsplan geen nadere onderbouwing met betrekking tot het beleid en sectorale aspecten zal plaatsvinden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de te volgen procedure ten behoeve van deze herziening in beeld gebracht.

Bedrijfsbebouwing Bosscheweg 79 met rechts vergund afvoerkanaal



2 HERZIENING BESTEMMINGSREGELING

2.1 Conserverend bestemmingsplan

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel 2014” was destijds het maken van een ‘conserverend bestemmingsplan’. In een dergelijk bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel”, in principe weer opnieuw vastgelegd. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden in een dergelijk plan niet meegenomen. Een enkele kleinschalige nieuwe ontwikkeling, die tussentijds is vergund of die na afweging op basis van een goede ruimtelijke motivering aanvaardbaar is bevonden, kan wel meegenomen worden.

In het toenmalige bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel” mochten binnen de bedrijfsbestemming aanwezig zijn:

- ✓ bedrijven in de milieucategorie 1 en 2;
- ✓ met name genoemde bedrijven opgenomen in de milieucategorie 3.

In het geldende bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel 2014” mogen binnen de bedrijfsbestemming aanwezig zijn:

- ✓ bedrijven in de milieucategorie 1 en 2.

Bedrijven in de milieucategorie 3 kunnen binnen de bedrijfsbestemming toegestaan worden na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders. Van deze afwijkingsbevoegdheid is geen gebruik gemaakt, waardoor het bedrijf Artex, als een bedrijf in de milieucategorie 3 met de aanduiding ‘woningtextielbedrijf’, niet rechtstreeks en ook niet na afwijking is toegestaan. Het bedrijf valt daarmee onder het overgangsrecht, met alle beperkingen ten aanzien van bouwen en gebruik tot gevolg.

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel 2014” is van geen overweging en/of besluit gebleken, op basis waarvan de bedrijfsactiviteiten op de locatie van Artex beperkt zouden moeten worden tot de milieucategorie 1 en 2.

Bedrijfsbebouwing aan zijde Helmondseweg



Ook heeft tijdens die voorbereiding geen afweging plaatsgevonden, die zou kunnen leiden tot het niet langer toestaan van bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 3 op de locatie van Artex. Gelet hierop kan de conclusie niet anders zijn, dan dat abusievelijk de bepaling 'met name genoemde bedrijven opgenomen in de milieucategorie 3' uit het voorheen geldende bestemmingsplan "Kom Aarle-Rixtel" is komen te vervallen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan "Kom Aarle-Rixtel 2014" is de aan Artex verleende vergunning voor het 'oprichten van een dakopbouw en afvoerkanaal' niet meegenomen. De betreffende vergunning is bij de inventarisatie van te verwerken vergunningen niet opgemerkt. Nu deze vergunning al in 2010 is verleend, ruim voor het opstellen van het bestemmingsplan "Kom Aarle-Rixtel 2014", kan niet anders worden geconcludeerd dan dat deze vergunning abusievelijk niet in het bestemmingsplan is verwerkt.

Aanpassing van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Kom Aarle-Rixtel 2014" is noodzakelijk om de onbedoelde beperkingen in gebruiks- en bouw mogelijkheden voor Artex op de locatie aan de Bosscheweg 79 weg te nemen. Aanpassing is daarnaast ook noodzakelijk om de bij vergunning toegestane verruiming van de bouw mogelijkheden vast te leggen. Aanpassing ligt ook in de rede, omdat het nooit de bedoeling is geweest in het conserverende bestemmingsplan bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden teniet te doen, dan wel vergunde bouw mogelijkheden ongedaan te maken.

2.2 Noodzakelijke aanpassing bestemmingsregel

Aan het deels vervallen van de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden kan tegemoet worden gekomen door op de verbeelding van het bestemmingsplan op de percelen aan de Bosscheweg 79 (kadastraal bekend gemeente Aarle-Rixtel, sectie C, nummers 3449 en 3561) binnen de enkelbestemming 'Bedrijf' de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woningtextielbedrijf' toe te voegen. In de regels moet dan aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' worden toegevoegd, dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woningtextielbedrijf', het uitoefenen van een woningtextielbedrijf, dat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan (d. d. 29 januari 2015), voor zover deze bedrijfsactiviteiten voorkomen in categorie 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten', is toegestaan. De destijds toegestane bedrijfsactiviteiten zijn vastgelegd in de toen geldende milieuvergunning van 25 november 2010.

Aan het niet verwerken van de verleende vergunning voor het afvoerkanaal kan tegemoet gekomen worden door op de verbeelding ter plaatse van het legaal bestaande afvoerkanaal de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afvoerkanaal' te leggen. In de regels moet dan aan de bouwregels van de bestemming 'Bedrijf' worden toegevoegd, dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afvoerkanaal' de hoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover sprake is van een afvoerkanaal, inclusief het onderliggende gebouw, niet meer mag bedragen dan 16 m vanaf peil.

3 BELEIDSKADER

In deze bestemmingsplanherziening wordt een onbedoelde en daarmee ongewenste aanpassing in de gebruiks- en bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Aarle-Rixtel hersteld. Dit herstel ziet op het in overeenstemming brengen van de regeling voor het bedrijf Artex aan de Bosscheweg 79 in Aarle-Rixtel met de voorheen voor dat bedrijf geldende regeling. Daarnaast wordt een in het verleden verleende maar in het kader van de bestemmingsplanvoorbereiding niet opgemerkte vergunning, die ziet op een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden voor genoemd bedrijf, in het bestemmingsplan verwerkt.

De bestemmingsplanherziening beoogt derhalve geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, maar tot voor kort van kracht zijnde en abusievelijk weggenomen gebruiks- en bouwmogelijkheden te herstellen. Daarmee is de inhoud van deze bestemmingsplanherziening dusdanig ondergeschikt van aard, dat het niet noodzakelijk wordt geacht deze thans uitgebreid te onderbouwen en af te zetten tegen de geldende beleidskaders van de diverse overheden.

Het Rijksbeleid doet geen uitspraken over de gebruiks- en bouwmogelijkheden van individuele bouwpercelen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is geen sprake van specifieke belangen op Rijksniveau, die zich tegen de beoogde planherziening verzetten.

Binnen het provinciaal beleid is het plangebied gelegen binnen 'stedelijk gebied'. Het provinciaal beleid bevat geen regels aangaande de gebruiks- en bouwmogelijkheden op bestaande bouwpercelen binnen bestaand 'stedelijk gebied'. Verder is er ook geen sprake van specifieke provinciale belangen, waarmee de beoogde planherziening in strijd zou zijn.

Bedrijfsbebouwing vanaf hoek Bosscheweg-Helmondseweg



4 SECTORALE ASPECTEN

In deze bestemmingsplanherziening wordt een enkele onbedoelde omissie in de gebruiks- en bouwmogelijkheden in de geldende bestemmingsregeling voor het bedrijf Artex op de locatie Bosscheweg 79 in Aarle-Rixtel gerepareerd. Daarbij worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden weer in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan “Kom Aarle-Rixtel”. Binnen de mogelijkheden uit laatst genoemde plan heeft het bedrijf Artex haar bedrijfsactiviteiten kunnen ontplooiën, passend binnen de wet- en regelgeving voor de diverse sectorale aspecten.

Een uitzondering op het weer terugbrengen van de geldende bouwmogelijkheden vormt de verwerking van een in 2010 verleende vergunning voor de realisering van een afvoerkanaal met grotere hoogte. Echter heeft bij de verlening van die vergunning reeds een afweging over de aanvaardbaarheid daarvan plaatsgevonden. Destijds is geoordeeld dat de grotere hoogte ter plaatse aanvaardbaar is.

Met het planvoornemen is geen sprake van het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Gelet hierop, wordt het niet noodzakelijk geacht de diverse onderdelen van deze planherziening thans uitgebreid voor de diverse sectorale aspecten, die normaal gesproken bij een bestemmingsplanherziening worden afgewogen, te onderbouwen.

Bedrijfsbebouwing aan zijde Bosscheweg



5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Wettelijk kader

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels.

5.3 Opzet planherziening

Voorliggend bestemmingsplan betreft een beperkte herziening van de geldende bestemmingsregeling voor het bedrijf Artex op de locatie Bosscheweg 79 in de bebouwde kom van de kern Aarle-Rixtel. Daarbij is de bestemmingsregeling voor die locatie integraal in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor het plangebied vervangt het voorliggende bestemmingsplan daarmee geheel de voorheen geldende bestemmingsplannen.

Voor het plangebied betekent dit concreet dat de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan gelijk is aan de geldende verbeelding, echter dat daaraan toegevoegd worden de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – woningtextielbedrijf' en 'specifieke bouwaanduiding – afvoerkanaal'. In de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn alle op het plangebied van toepassing zijnde geldende regels weer opgenomen, met daaraan toegevoegd de regels samenhangend met de toegevoegde aanduidingen op de verbeelding. Op basis van deze regels is binnen het plangebied een woningtextielbedrijf in de milieucategorie 3 toegestaan en is op de aangeduide plek een afvoerkanaal met een hoogte van 16 m boven peil toegestaan.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Gelet op de beperkte wijzigingen, die thans in deze bestemmingsplanherziening worden geregeld, wordt het vooroverleg beperkt tot de provincie. Daartoe is het concept ontwerpbestemmingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. In reactie daarop meldt de provincie dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het bestemmingsplan betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de gemeenteraad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- ✓ na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- ✓ beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening zal voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan “Woningtextielbedrijf Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel” ter inzage gelegd worden.

