

Versie met wijzigingen t.o.v. versie van 13 september 2021.

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Woningtextielbedrijf Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel'

29 september 2021

1. Inleiding

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 wij willen herstellen. 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.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningtextielbedrijf Bosscheweg 79 Aarle-Rixtel' (hierna: 'het ontwerpbestemmingsplan') voorziet in het voor deze locatie herstellen van voornoemde omissie in het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014'. In het ontwerpbestemmingsplan wordt alsnog geborgd dat ter plaatse het uitoefenen van een woningtextielbedrijf is toegestaan, zoals dat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' en voor zover deze bedrijfsactiviteiten voorkomen in categorie 3 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Daarmee willen we (enkel) de 'oude' situatie herstellen.

Naast voorgaande is een bestaand afvoerkanaal van circa 16 m hoog, waarvoor reeds in 2010 een vergunning is verleend voor het 'oprichten van een dakopbouw en afvoerkanaal', opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Op 3 september 2020 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') en artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: 'Awb') in zowel het

Gemeentebblad¹ als in de Staatscourant² kennis gegeven van het ontwerpbestemmingsplan. In die kennisgeving hebben zij kenbaar gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken, van 7 september 2020 tot en met 19 oktober 2020 voor een ieder ter inzage zou liggen.

Gedurende voornoemde terinzagelegging zijn door de volgende partijen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht:

- de heer....., wonende aan dete Aarle-Rixtel en anderen³ vertegenwoordigd door TRC Advocaten;
- Cedrus Vastgoed Ontwikkeling B.V., gevestigd aan de (hierna: 'Cedrus');
- Artex B.V., gevestigd aan de Bosscheweg 79 te (5735 GT) Aarle-Rixtel (hierna: 'Artex'), vertegenwoordigd door AKD.

Hierna zal per indiener van een zienswijze een samenvatting van de zienswijze worden gegeven, met daarop onze reactie. Tevens zal daarbij worden aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze 1.

Bij brief van 16 oktober 2020 is namens..... een pro forma zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Bij brief van 3 november 2020 is namens een aanvullende zienswijze kenbaar gemaakt.

3.1 Ernstige overlast vanwege chemische processen

Standpunt

Artex is in 1990 overgenomen door Hunter Douglas, en sindsdien zijn de activiteiten aanzienlijk gewijzigd. Tegenwoordig zou Artex met name een chemische fabriek zijn. Vanwege met name die chemische processen die voortvloeien uit de productie ondervindene.a. ernstige overlast. Gewezen wordt op geurhinder, welke volgens e.a. kan leiden tot gezondheidsrisico's. Gewezen wordt op de centrale norm voor het opstellen van een bestemmingsplan; de goede ruimtelijke ordening, waaronder – aldus e.a. – ook milieuaspecten vallen. e.a. voeren aan dat met het ontwerpbestemmingsplan niet slechts sprake is van het herstellen van een omissie, althans dat de feiten en omstandigheden zodanig zijn dat niet zonder meer kan worden aangesloten bij een bestemmingsplan dat 17 jaar eerder is vastgesteld.e.a. stellen onder verwijzing naar AbRS 20 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4354 dat een gebrek zonder nadere afweging slechts hersteld kan worden indien zonder nader onderzoek klaarblijkelijk sprake is van een omissie.

Reactie

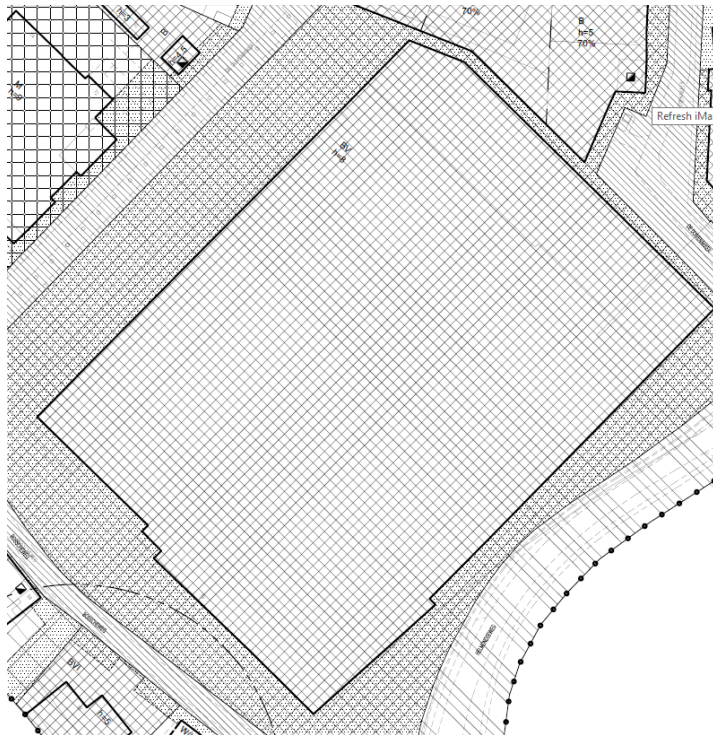
Op grond van het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel', vastgesteld op 3 juni 2004, rustte op de percelen aan de Bosscheweg 79 te Aarle-Rixtel de bestemming

¹ Gemeentebblad 2020, 224787.

² Stcrt. 2020, 46199.

³ Zie voor een volledige weergave van de betreffende partijen de (pro forma) zienswijze d.d. 16 oktober 2020. Betreffen (voornamelijk) omwonenden.

'Bedrijfsdoeleinden' met daarbij de aanduiding 'V'. Op de 'Plankaart 2' zag dat er als volgt uit:



Artikel 5 van de planregels luidde (voor zover relevant) als volgt:

*"Artikel 5 - Bedrijfsdoeleinden -B-
Doelinden*

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden -B-' zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer (Stb. 1992, 551) alsmede groothandelsbedrijven;*
- b. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij deze voorschriften);*
- c. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven die aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-plan en voorkomen in de categorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij deze voorschriften), te weten:
(...)*
- op de gronden, welke op de plankaart met (V) zijn aangeduid: een woningtextielbedrijf;".*

Ter plaatse van de Bedrijfsbestemming waren dus, afhankelijk van de nadere aanduiding op het betreffende perceel, de uitoefening van industriële en ambachtelijke bedrijven die aanwezig waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en voorkwamen in de categorie 3 van de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor de percelen aan de Boscheweg 79, waarop de aanduiding 'V' rustte, was een 'woningtextielbedrijf', voor zover deze reeds aanwezig was ten tijde van de tervisielegging van het

ontwerpplan en voorkwam in categorie 3 toegestaan. Dit bood derhalve een planologische basis voor het reeds lange tijd ter plaatse gevestigd zijnde bedrijf Artex.

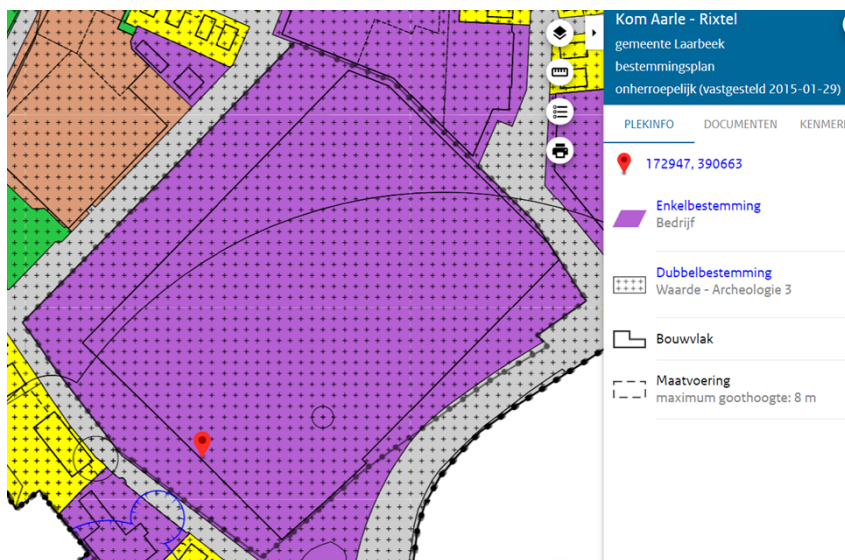
In het kader van onder meer digitalisering en standaardisering is in 2015 het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is geweest om een conserverend plan vast te stellen, waarin de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden ongewijzigd opnieuw werden vastgesteld. Dat volgt (onder meer) uit de toelichting op dat bestemmingsplan, waarin het volgende staat geschreven:

"Het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' is conserverend van aard. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar wil een leefbare en veilige woon- en leefomgeving vastleggen."

De raad heeft het voorontwerp-, ontwerp- en het definitieve bestemmingsplan derhalve ook als zodanig aangekondigd. In de kennisgevingen van de terinzageleggingen werd steeds gesproken over een 'conserverend plan'.

Aan de percelen aan de Bosscheweg 79 te Aarle-Rixtel zou in het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' derhalve opnieuw een 'bedrijfsbestemming' dienen te worden toegekend waarbinnen het bestaande woningtextielbedrijf in categorie 3 zou zijn toegestaan. Die gebruiksmogelijkheid is per abuis niet overgenomen.

Op grond van dat bestemmingsplan rusten op de betreffende percelen de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Bovendien ligt op de percelen een bouwvlak en een maatvoeringseis 'maximum goothoogte: 8m'. Een uitsnede van de verbeelding ziet er als volgt uit:



(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 4.1.1 van de planregels luidt, voor zover relevant voor het onderhavige geval, als volgt:

"4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven, die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer alsmede groothandelsbedrijven;*
- b. het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);*

(...)".

Ter plaatse zijn derhalve nog enkel industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarmee heeft de raad ten onrechte het (destijds) legale bestaande gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Daarvoor bestond, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, geen aanleiding. Bovendien was niet aannemelijk dat de bestaande situatie binnen de planperiode van tien jaar zou worden beëindigd. De raad heeft derhalve het bestemmingsplan in strijd met artikel 3.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vastgesteld.

Per abuis is derhalve in het conserverend bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' een wijziging aangebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in herstel van dit gebrek door de toevoeging van een bepaling die woningtextielbedrijven uit milieucategorie 3 ter plaatse van de percelen aan de Bosscheweg 79 weer toestaat. Omdat onder het bestemmingsplan uit 2004 enkel een 'woningtextielbedrijf' was toegestaan voor zover deze reeds aanwezig was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en voorkwam in categorie 3, wordt het ontwerpplan gewijzigd vastgesteld. Aan de planregel wordt toegevoegd dat enkel het woningtextielbedrijf is toegestaan zoals dat planologisch én milieutechnisch legaal aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' (d.d. 29 januari 2015). Daarmee hebben we dus bedoeld aan te sluiten bij de planologisch toegestane situatie uit het bestemmingsplan van 2004. Bovendien hebben we gemeend ook de milieusituatie zoals die toen was vast te moeten leggen. Daarmee wordt geborgd dat vanuit milieutechnisch oogpunt niet méér is toegestaan, dan dat toen op basis van verleende – kort gezegd – milieuvergunning(en) was toegestaan. Op basis van onderzoek dat wij door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant hebben laten verrichten (zie paragraaf 3.3. van deze nota), concluderen wij dat die (planologische én milieu)situatie nog altijd ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Op grond van het gewijzigde sub c zijn tevens activiteiten waarvoor een milieuneutrale (veranderings)omgevingsvergunning is verleend, planologisch toegestaan. Van deze activiteiten is gebleken dat zij geen (nadelige) effecten hebben op het woon- en leefklimaat en dus in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Dit is in het voornoemde onderzoek van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant bevestigd.

Benadrukt dient te worden dat het plan feitelijk gezien niet voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het woningtextielbedrijf is immers reeds aanwezig en planologisch toegestaan (zij het onder het overgangsrecht, voor zover niet veranderd in die zin dat de verandering naar aard en omvang is vergroot).

Wat betreft het standpunt van e.a. dat Artex een chemisch bedrijf is geworden en dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de milieukwalificatie daarvan, wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze zienswijzennota.

Conclusie: deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Onjuist gecategoriseerd

Standpunt e.a.

..... e.a. betwisten de bedrijfscategorisering van Artex. Artex is inmiddels een chemisch fabriek. Reeds in 2004 is Artex gekwalificeerd als een categorie 4 bedrijf. Dat blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel' dat vastgesteld is in 2004. In het daaropvolgend bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' en het ontwerpbestemmingsplan is geen onderzoek gedaan naar de bedrijfscategorisering van Artex. Dat had wel moeten gebeuren. Sinds 2004 hebben zich aanzienlijke wijzigingen voorgedaan voor wat betreft in ieder geval de productie en productiewijze. Daarom moet worden vastgesteld in welke bedrijfscategorie Artex nu valt.

Reactie

Als gezegd, waren de betreffende percelen in het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel' (2004) bestemd voor (onder meer) woningtextielbedrijven uit de milieucategorie 3. Per abuis is deze bestemming niet overgenomen in het conserverende bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014'. Het doel van het ontwerpbestemmingsplan is (louter) om deze omissies te herstellen en niet om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan staat dus niet méér toe, dan op grond van het bestemmingsplan uit 2004 en het overgangsrecht van het momenteel vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan laat categorie 4 bedrijven ter plaatse niet toe. Indien de bedrijfsactiviteiten van Artex zouden zijn aan te merken als categorie 4 activiteiten, handelt zij – ook als het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld – in strijd met het bestemmingsplan. In dat geval zou sprake zijn van een handhavingskwestie.

Over de toelichting op het bestemmingsplan uit 2004 zij opgemerkt dat hierin inderdaad staat aangegeven dat Artex is aan te merken als categorie 4 bedrijf. Wat daarvan ook zij, op basis van de (bindende) planregels van dat bestemmingsplan was enkel – kort gezegd – een categorie 3 bedrijf toegestaan. De bedoeling van de

planwetgever over de (gebruiks)mogelijkheden van de betreffende percelen was daarmee (zeer) duidelijk. Aan de niet-bindende toelichting kwam (en komt) derhalve, voor de uitleg van hetgeen ter plaatse op grond van dat bestemmingsplan was toegestaan, geen betekenis toe.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Niet voldaan aan onderzoeksplicht

Standpunt e.a.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat er geen toetsing aan beleid en milieunormen heeft plaatsgevonden. Verder heeft er geen enkele afweging plaatsgevonden. Uit artikel 3.1.6 Wro volgt dat de gemeenteraad een onderzoekplicht heeft ter zake van milieunormen en er sprake moet zijn van een zorgvuldige belangenafweging.

Reactie

Zoals eerder gesteld is met het ontwerpbestemmingsplan beoogd om een onbedoelde inperking in de gebruiks- en bouwmogelijkheden in het conserverende bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' te herstellen. Daarnaast wordt een in 2010 verleende vergunning voor de realisatie van een dakopbouw en een afvoerkanaal ingepast, welke onterecht niet is verwerkt in het voornoemde bestemmingsplan.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan werd reeds ingegaan op het geldende beleid en wet- en regelgeving. Wij hebben de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (hierna: 'de Omgevingsdienst') gevraagd te onderzoeken of de 'oude, te herstellen situatie' nog altijd ruimtelijk aanvaardbaar is. De bevindingen van de Omgevingsdienst zijn neergelegd in de rapportage die is opgenomen als **bijlage 1** bij deze zienswijzennota. Deze rapportage zal ook als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan worden gevoegd. De toelichting op het bestemmingsplan wordt derhalve op dit punt aangevuld.

In de voornoemde rapportage wordt uitgebreid ingegaan op de relevante milieuaspecten en is bezien of aan de geldende normstelling kan worden voldaan. Op basis van deze bevindingen concluderen wij dat de (planologische) activiteiten waarin het bestemmingsplan voorziet, in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het afvoerkanaal wordt verwezen naar pagina 12 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Kort gezegd heeft te gelden dat voor dat afvoerkanaal reeds op 15 december 2010 een bouwvergunning is verleend. Daarbij is getoetst of de bouw daarvan in strijd was met het destijds vigerende bestemmingsplan. Daarvan is toen niet gebleken. De bouw werd aanvaardbaar geacht. Tegen die vergunning zijn door e.a. ook geen rechtsmiddelen aangewend. De vergunning is dan ook al geruime tijd onherroepelijk. De raad is

gehouden legaal bestaande bebouwing als zodanig in het bestemmingsplan te bestemmen. Met het ontwerpbestemmingplan, doet de raad dat alsnog. Er is niet gebleken van nieuwe planologische inzichten die aanleiding geven om dat niet te doen.

Conclusie: deze zienswijze leidt tot aanvulling van de toelichting op het bestemmingsplan.

3.4 Ongeschikte locatie

Standpunt e.a.

..... e.a. geven aan dat in de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' is aangegeven dat onderzoek moet worden gedaan naar de verplaatsing van Artex. Volgens e.a. is vanwege de gewijzigde bedrijfsprocessen de locatie niet meer geschikt.

Reactie

Verwezen wordt naar onze reactie in paragraaf 3.3 van de zienswijzennota. Hierin hebben wij onder verwijzing naar de rapportage van de Omgevingsdienst uiteengezet dat de activiteiten in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. De locatie wordt derhalve geschikt geacht.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Onjuiste planregels

Standpunt e.a.

..... e.a. zijn van mening dat de wijziging in de planregel dat een specifieke vorm van bedrijf/woningtextielbedrijf toestaat, in strijd is met de rechtszekerheid vanwege het ontbreken van een begripsomschrijving van het woord 'woningtextielbedrijf'. Bovendien is onjuist het onderdeel van de planregel dat bepaalt dat toegestaan is het uitoefenen van een woningtextielbedrijf zoals dat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014', omdat van een textielbedrijf op de peildatum reeds geen sprake was.

Reactie raad

Ook in het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel' uit 2004 was het begrip 'woningtextielbedrijf' niet gedefinieerd. Als gezegd is met het ontwerpbestemmingsplan bedoeld de mogelijkheden die dat bestemmingsplan bood, opnieuw (planologisch) te borgen. Dat bestemmingsplan stond het uitoefenen van industriële en ambachtelijke bedrijven toe die aanwezig waren ten tijde van het tervisielegging van het ontwerpplan, en voorkwamen in categorie 3. Ten tijde van de tervisielegging van dat ontwerpbestemmingsplan was op de betreffende percelen reeds een woningtextielbedrijf aanwezig. Dat bedrijf werd derhalve toegestaan, voor zover het een categorie 3 bedrijf betrof. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt niets meer toegestaan dan dat toegestaan was.

In de voornoemde rapportage van de Omgevingsdienst wordt uiteengezet wát destijds (op 29 januari 2015) op basis van de verleende vergunningen was toegestaan. Dit betreffen de activiteiten zoals omschreven in de revisievergunning van 25 november 2010. Meer dan dat is op basis van het voorliggende bestemmingsplan planologisch bezien, afgezien van de milieuneutrale veranderingen, niet toegestaan. De geldende milieuvergunningen kunnen eventueel worden opgevraagd. Van strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel is geen sprake.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze 2. Cedrus

Bij brief van 15 oktober 2020 heeft Cedrus zienswijzen naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

4.1 Onduidelijkheid over toegestane bedrijfsactiviteiten

Standpunt Cedrus

Cedrus geeft aan dat de toelichting geen duidelijkheid geeft over de toegestane bedrijfsactiviteiten. Onduidelijk is waar deze activiteiten onder vallen in relatie tot de bij de regels opgenomen bedrijvenlijst. Meer concreet is onduidelijk of het een categorie 3.1 of 3.2 activiteit betreft. Omdat in de toelichting ook de vergunde situatie d.d. 25 november 2010 is uiteengezet, is niet duidelijk welke richtafstanden gelden voor de ontwikkeling van gevoelige functies in de directe omgeving.

Reactie

Verwezen wordt naar onze reactie in paragraaf 3.5 van de zienswijzennota.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Zienswijze 3. Artex

Bij brief van 14 oktober 2020 zijn namens Artex zienswijzen naar voren gebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

5.1 Begrippen

Standpunt Artex

Artex voert ten aanzien van artikel 1 van het ontwerpbestemmingsplan het volgende aan:

1. de kop van artikel 1.10 'bebouwingspercentage' klopt niet en moet 'bedrijf' zijn;
2. de kop van artikel 1.11 'bedrijfswoning' klopt niet en moet 'bedrijfsgebouw' zijn;
3. de definitie van het begrip 'bestaand' uit artikel 1.16 sluit niet aan bij de definitie van dit begrip zoals neergelegd in het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014'. Verzocht wordt bij deze definitie aan te sluiten;

Reactie

1. de kop van artikel 1.10 is inderdaad niet juist en wordt veranderd in 'bedrijf'.
2. de kop van artikel 1.11 is inderdaad niet juist en wordt veranderd in 'bedrijfsgebouw'.
3. de definitie van 'bestaand' wijkt inderdaad af van het begrip zoals neergelegd in bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014'. Toegevoegd is dat sprake dient te zijn van legale bebouwing of legaal gebruik. Daarvoor is bewust gekozen om legalisering van niet legaal aanwezige bebouwing en/of niet legaal aanwezig gebruik te voorkomen.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2 Maatbestemming

Standpunt Artex

Gewezen wordt op de maatbestemming uit artikel 3.1.1 onder b van de planregels, waarin is aangegeven dat enkel een woningtextielbedrijf is toegestaan zoals dat aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014'. Artex wijst erop dat na 29 januari 2015 een milieuneutrale wijziging heeft plaatsgevonden en het niet de bedoeling kan zijn om die wijziging niet positief te bestemmen. Artex stelt een alternatieve redactie van een (gedeelte van de) maatbestemming voor.

Reactie

Verwezen wordt naar onze reactie in paragraaf 3.1 van de zienswijzennota. Op basis van het voorliggende bestemmingsplan zijn activiteiten waarvoor milieuneutrale (veranderings)omgevingsvergunningen zijn verleend, toegestaan.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3 Nummeringen

Standpunt Artex

Artex voert ten aanzien van de – kort weergegeven – nummeringen van de artikelen uit het ontwerpbestemmingsplan, het volgende aan:

1. artikel 3.2.1 sub f, g en h moeten inspringen en zijn verbijzonderingen van sub e. Op deze wijze zijn zij verwarrend geformuleerd;
2. onder regel 4.6.3 volgt "5.7 Wijzigingsbevoegdheid". Dit moet 4.7 zijn;
3. in artikel 5.4.3 wordt verwezen naar artikel 4.4.2, dat moet 5.4.2 zijn;
4. in artikel 5.5.1 wordt verwezen naar respectievelijk artikel 4.2 en 4.1, dat moet 5.2 en 5.1 zijn;
5. in artikel 5.5.2 onder sub e wordt verwezen naar artikel 4.4.1. dat moet 5.4.1 zijn;

6. artikel 4.5.2 "Uitzonderingen" moet artikel 5.5.2 zijn. Bovendien wordt daarin verwezen naar artikel 4.5.1, dat moet artikel 5.5.1 zijn;
7. artikel 4.5.3 "Vergunningverlening" moet artikel 5.5.3 zijn. Bovendien wordt in dit artikel onder sub a en c verwezen naar artikel 4.5.1, dat moet 5.5.1 zijn;
8. in artikel 5.5.4 wordt verwezen naar artikel 4.5.3. Dat moet 5.5.3 zijn;
9. in artikel 12.1 volgt na sub c een f, dat moet d zijn;
10. verzocht wordt artikel 14.1 onder a, b en c te nummeren met 1, 2 en 3, nu daarmee ook de verwijzingen (zoals naar het eerste lid) weer klopt. Hetzelfde geldt voor artikel 14.2 a, b, c en d.

Reactie

1. artikel 3.2.1 sub f, g en h betreffen inderdaad voorwaarden behorend bij sub e en moeten anders worden weergegeven. Dit wordt aangepast.
2. artikel 5.7 'Wijzigingsbevoegdheid' als onderdeel van artikel 4 'Waarde – Waarde Archeologie 3' moet inderdaad artikel 4.7 zijn. Dit wordt aangepast.
3. In artikel 5.4.3 wordt inderdaad ten onrechte verwezen naar de voorwaarden uit artikel 4.4.2. Dit moet artikel 5.4.2 zijn. Dit wordt aangepast.
4. In artikel 5.5.1 wordt inderdaad verwezen naar artikel 4.2 en artikel 4.1. Dit moet artikel 5.2 respectievelijk artikel 5.1 zijn. Dit wordt aangepast.
5. In artikel 5.5.2 sub e wordt inderdaad verwezen naar artikel 4.4.1. Dit moet artikel 5.4.1 zijn. Dit wordt aangepast.
6. In paragraaf 5.5 wordt inderdaad artikel '4.5.2 Uitzonderingen' genoemd. Dit moet artikel 5.5.2 zijn. Dit wordt aangepast. Hierin wordt verwezen naar artikel 4.5.1, dat moet inderdaad artikel 5.5.1 zijn. Ook dit wordt aangepast.
7. In paragraaf 5.5 wordt artikel '4.5.3 Vergunningverlening' genoemd. Dit moet artikel 5.5.3 zijn. Dit wordt aangepast. Bovendien wordt in dit artikel verwezen naar artikel 4.5.1. Dat moet inderdaad artikel 5.5.1 zijn. Ook dit wordt aangepast.
8. In artikel 5.5.4 wordt inderdaad verwezen naar artikel 4.5.3. Dit moet artikel 5.5.3 zijn. Dit wordt aangepast.
9. In artikel 12.1 volgt na sub c, inderdaad sub f. Dit moet sub d zijn. Dit wordt aangepast.
10. Artikel 14.1 bestaat uit sub a, sub b en sub c. Dit terwijl in sub b wordt verwezen naar 'het eerste lid'. Bedoeld is daarmee sub a. Hoewel het – naar ons oordeel – duidelijk is dat wordt bedoeld op sub a van het betreffende artikel, wordt dit aangepast. Sub a t/m b worden lid 1 t/m 3. Lid 1 en 2 van sub a, worden sub a en b. Voor artikel 14.2 geldt hetzelfde. Sub a t/m d worden lid 1 t/m 4.

Conclusie: deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In aanvulling op het vorenstaande, zijn ambtshalve nog de volgende onjuiste nummeringen geconstateerd:

1. In artikel 4.6.2 ontbreekt de nummering met 'a' en 'b'. Dit wordt aangepast.
2. Vervallen; reeds eerder aangegeven in deze nota.
3. Vervallen; artikel 9 is in zijn geheel vervangen door een nieuw artikel 9.
4. Vervallen; artikel 9 is in zijn geheel vervangen door een nieuw artikel 9.
5. Onder artikel 10.1 is artikel 8.1.1 'Afwijkingsmogelijkheden' opgenomen. Dit moet artikel 10.1.1 zijn. Dit wordt aangepast.
6. In artikel 3.2.1 (kop en aanhef) moet 'Hoofdgebouw' worden vervangen door '(Hoofd)gebouw'
7. in artikel 3.2.2 (kop) moet 'Bijgebouwen' worden vervangen door 'Bijgebouwen bij bedrijfswoningen'

5.4 Parkeren

Standpunt Artex

Artikel 9.2 "Parkeren" is op één punt niet goed overgenomen uit het bestemmingsplan Parkeernormen Laarbeek. Artikel 9.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan luidt ten onrechte anders dan artikel 4.1 van het bestemmingsplan Parkeernormen Laarbeek. Ten onrechte is – kort weergegeven – toetsing aan de Parkeerbeleidsnota 2014 tevens gekoppeld aan het gebruik van gronden of bouwwerken, en niet enkel aan het bouwen, uitbreiden of wijzigen van een functie van gebouwen of gronden. Daardoor zou ook het bestaande gebruik en de bouwwerken bij Artex moeten voldoen aan de Parkeerbeleidsnota 2014. Verzocht wordt om artikel 9.2.1 aan te passen. Een alternatieve redactie wordt voorgesteld. Gewezen wordt op het feit dat dat voor de rest van de gemeente ook niet geldt (gewezen wordt op het gelijkheidsbeginsel) en aangegeven wordt dat niet bekend is of op dit moment aan die normen kan worden voldaan.

Reactie

We hebben nog eens kritisch naar de parkeerregeling gekeken. Deze is op meerdere punten aangepast. Daarmee is tevens vooruitgelopen op aanpassing van de regels zoals die nu gelden op basis van het bestemmingsplan 'Parkeernormen Laarbeek'.

De parkeerregeling zal als volgt komen te luiden:

"8.2 Parkeren

Artikel 8.2.1 Bouwregel parkeren

1. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede dat voor het laden en lossen van goederen voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein.

2. Bij omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan de hand van de normering uit de beleidsregels 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat, indien

voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 8.2.2 Afwijken bouwregel parkeren

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1 indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de in de beleidsregels 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek opgenomen voorwaarden voor afwijking, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

9.2 Parkeren

Artikel 9.2.1 Gebruiksregel parkeren

Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het veranderen van het gebruik van gronden of bouwwerken, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, alsmede voor het laden en lossen van goederen niet voldoende voorzieningen worden getroffen op eigen terrein, een en ander volgens de beleidsregels 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek zoals vastgesteld op 10 juli 2014 en opgenomen in Bijlage 2 bij de planregels.

Artikel 9.2.2 Afwijken gebruiksregel parkeren

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.1 indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en mits wordt voldaan aan de in de beleidsregels 'Parkeerbeleidsnota 2014' van de gemeente Laarbeek opgenomen voorwaarden voor afwijking, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.”.

Conclusie: deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5.5 Ontbreken voorrangsregeling in verband met dubbelbestemmingen

Standpunt Artex

Er gelden verschillende – kort weergegeven – archeologische dubbelbestemmingen op het perceel. In regel 30.1 van het bestemmingsplan Kom Aarle-Rixtel 2014 is een afnemende prioriteit aangegeven. Artex verzoekt dit wederom op te nemen.

Reactie

Op de betreffende percelen rust inderdaad gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Beide regelingen overlappen elkaar niet en zijn derhalve nooit tegelijkertijd aan de orde. In artikel 30.3.1 van het bestemmingsplan 'Kom Aarle-Rixtel 2014' hebben alle – kort gezegd – 'Waarde-

Archeologie' bestemmingen dezelfde prioriteit. Omdat geen overlap bestaat tussen deze bestemmingen, staan zij allen naast elkaar.

Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.