

Raadsvergadering d.d. 13 juni 2024.

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel.

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel.

Beslispunten

1. Dat de ingediende zienswijzen gedeeltelijk aanleiding vormen tot aanpassing van het bestemmingsplan, conform de reactie in de Nota van beantwoording;
2. Dat de vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas aanleiding vormt tot een ambtshalve wijziging conform de reactie in de Nota van beantwoording;
3. Het bestemmingsplan Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPH41AR-VG01 vast te stellen, met inachtneming van de aanpassingen zoals verwoord in de Nota van beantwoording.

Samenvatting

Cedrus Vastgoed heeft een principeverzoek ingediend om binnen het bestaande bouwvlak van Helmondseweg 41 in Aarle-Rixtel, een nieuw bebouwingscluster te realiseren. De bestaande Malthezer Hoeve zal worden gerenoveerd. Het plan omvat niet alleen de toevoeging van 37 levensloopbestendige huurwoningen, maar ook landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve versterkingen in de directe omgeving. Omdat het geldende bestemmingsplan Buitengebied ter plekke slechts één woning toestaat, zal het bestemmingsplan voor dit plan herzien moeten worden. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen waarvan er één is ingetrokken. In de Nota van beantwoording zijn de drie resterende zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien. Behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan is voorzien in de raadsvergadering van 13 juni 2024.

Aanleiding

Aan de zuidoostelijke kernrand van Aarle-Rixtel is een bijzonder ensemble gesitueerd, bestaande uit een markant woonhuis uit 1932 en overige erfbouw (Helmondseweg 41). Cedrus Vastgoed uit Helmond heeft dit perceel verworven. Het college heeft op 6 oktober 2020 ingestemd met het principeverzoek om het ensemble te transformeren tot een woonlocatie voor ouderen. De planlocatie ligt ingeklemd tussen de Schevelingse Loop, Artex en de kassen van tuinbouwbedrijf Verschure.

Op 9 februari 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost waarin het toekomstperspectief voor deze kernrand is geschetst. Het gaat om twee wooneilanden (w.o. de Malthezer Hoeve) in een open, landschappelijke context.

Beoogd effect en/of resultaat

Plan De Malthazer Hoeve bestaat uit 37 levensloopbestendige, particuliere huurwoningen, waarbij de bewoners op basis van een sociaal contract worden geacht elkaar te helpen indien nodig. Daarnaast bestaat het plan uit diverse meekoppelkansen:

- Het visueel-ruimtelijk zichtbaar maken van de moederkerk van Rixtel;
- Restauratie van het hoofdgebouw (fungerende als beheerderswoning voor het ensemble);
- Creatie van extra waterberging (bredere watergangen met natuurvriendelijke oevers);
- Het realiseren van recreatieve ommetjes en doorsteken van en naar de Kanaaldijk;
- De toevoeging van landschappelijke en ecologische impulsen (o.a. struweelheggen, bloemenweiden, vleermuizenkaste, poelen).

Deze meekoppelkansen zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, dat wordt verankerd in de anterieure overeenkomst.

Argumenten

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Dit betekent dat de Wet ruimtelijke ordening (en niet de inmiddels in werking getreden Omgevingswet) procedureel leidend is.

Binnen deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen, waarvan er één is ingetrokken. De drie resterende zienswijzen zijn in de Nota van beantwoording omschreven en van een reactie voorzien. Twee onderdelen van zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Deze zijn onderstreept in de Nota van beantwoording. Het betreft geen zwaarwegende aspecten. Daarnaast is voorgesteld om naar aanleiding van een reactie van Waterschap Aa en Maas een ambtshalve wijziging in te voegen. Ook deze wijziging is marginaal.

In de zienswijze van Artex spreekt de onderneming zorgen uit over toename van 'potentiële klagers' in de directe omgeving van het bedrijf. In de weerlegging van deze zienswijze wordt o.a. aansluiting gezocht bij de geuronderzoeken zoals toegevoegd aan de revisievergunning van 25 november 2010 en het meer recente geuronderzoek behorende bij de aanvraag revisievergunning van 21 december 2023. Reclamant geeft hierin feitelijk zelf te kennen dat de sporadische geuroverlast (diffuus en gekanaliseerd) voor omwonenden aanvaardbaar is, afgezet tegen de geldende normen (zie reactie 3d). Ook op basis van richtafstanden concluderen we dat ter plaatse van de Malthazer Hoeve geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met inachtneming van het vorenstaande komen we tot de slotsom dat er geen reden is om de uitkomsten van het onafhankelijk geuronderzoek - dat nu in opdracht van de klankborggroep met gemeente, omwonenden en Artex wordt uitgevoerd - af te wachten.

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

Omdat de woningbouwontwikkeling in het huidige buitengebied plaatsvindt, dient het stedelijk gebied aan deze zijde van Aarle-Rixtel, in de provinciale Omgevingsverordening te worden herbegrensd. Dit verzoek is op 28 februari 2024 bij de provincie ingediend. Het betreft een ambtelijke wijziging die vermoedelijk in september 2024 kan worden

doorgevoerd. De beoogde herbegrenzing hoeft vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg te staan.

Vervolgstappen

Uitgaande van vaststelling zal het bestemmingsplan wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden en niet-belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. Niet-belanghebbenden kunnen beroep instellen, mits vooraf een zienswijze kenbaar is gemaakt.

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

- Bestemmingsplan (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen);
- Nota van beantwoording.

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,



Y.C.M.G. de Boer