Zaaknummer: 24728-2021
Documentnummer: 24728-2021:012006

Raadsvergadering d.d. 21 juli 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling ontwerpbestemmingsplan Bijenweg 2 - Pater van der Burgtweg 3, Beek en Donk.

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Verklaren dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan, conform de weerleggende reactie in de Responsnota;
2. Het bestemmingsplan "Bijenweg 2 – Pater van der Burgtweg 3, Beek en Donk" met planidentificatie NL.IMRO.1659.BPBGBijenweg2-VG01 (na voorafgaande behandeling in de commissie Ruimtelijk Domein) gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Voor de Bijenweg 2 en Pater van der Burgtweg 3 in Beek en Donk wordt een bestemmingsplan voorbereid. Ter plekke is een agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen gevestigd. Het plan voorziet in het afsplitsen van de tweede bedrijfswoning met adres Bijenweg 2 en deze te herbestemmen tot Wonen. Het overblijvende deel behoudt de bestemming Agrarisch bedrijf waarbij nu slechts één bedrijfswoning is toegestaan, gevestigd aan de Pater van der Burgtweg 3 in Beek en Donk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 april 2022 voor zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode is door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingebracht.
Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van paragraaf 3.2.3 van de toelichting. Hierin wordt een verschrijving hersteld en aangevuld met de berekening in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).
Derhalve wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Bij het agrarische bedrijf aan de Pater van de Burgtweg 3 is een tweetal bedrijfswoningen aanwezig. De tweede bedrijfswoning, gelegen aan de Bijenweg 2 is al langere tijd niet meer als bedrijfswoning in gebruik. Namens de familie is het verzoek gekomen om deze tweede woning af te splitsen van het agrarisch bedrijf en te bestemmen tot burgerwoning. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld wat vanaf 15 april 2022 voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Beoogd effect en/of resultaat

Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor het bouwen en gebruiken van gebouwen en gronden.

Argumenten

1.1 Voorgeschiedenis

De woning Bijenweg 2, is in het verleden gebouwd als tweede bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf Pater van de Burgtweg 3. Het gaat hier om een melkvee -en akkerbouwbedrijf. De tweede bedrijfswoning is niet meer nodig en wordt al enige tijd niet meer als zodanig gebruikt. Er is al langere tijd overleg tussen de eigenaren van de woning en de gemeente over de juiste herbestemming van de woning aan de Bijenweg. Eerder is gesproken om de bestemming te wijzigen in en plattelandswoning. Na verschillende overleggen is door de eigenaren besloten om hiervan af te zien en de woning te laten herbestemmen als burgerwoning.
Dit is wat ons betreft een betere oplossing en heeft ook onze voorkeur. Door de bestemmingswijziging worden de mogelijkheden van omliggende bedrijven niet verder belemmerd. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat er ter plekke sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor is het beter om het feitelijke gebruik als burgerwoning, ook als zodanig te bestemmen.
Het herbestemmen van de bedrijfswoning naar wonen past binnen de bepalingen van de Interim Omgevingsverordening van de Provincie. Voorwaarde is wel dat de betreffende woning alleen als zodanig mag worden gebruikt. Andere functies dan wonen zijn niet toegestaan. Tegelijkertijd zal worden zeker gesteld dat er geen nieuwe (tweede) bedrijfswoning op het overblijvende agrarisch bouwvlak van het bedrijf Pater van de Burgtweg 3, kan worden gebouwd.
Een en ander is verder uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan wat nu ter vaststelling voor ligt.

1.2 De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze van de provincie bestaat uit drie onderdelen waarvan er één leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreft het opnemen van een foutieve categorie in het kader van de kwaliteitsverbetering van het buitengebied conform artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (IOV).
Het klopt dat de betreffende wijziging een categorie 3 ontwikkeling betreft in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Dit is abusievelijk verkeerd opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze zal hierop worden aangepast.
Overigens is er bij de berekening van de bijdrage aan kwaliteitsverbetering conform art.3.9 van de IOV uitgegaan van een categorie 3 ontwikkeling.
In dit kader is een landschapsinvesteringsovereenkomst met initiatiefnemer gesloten, waarin is afgesproken dat deze, conform de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Laarbeek, een financiële bijdrage van €52.500,- stort in het Fonds reserve kwaliteitsverbetering buitengebied. Een en ander is dus privaatrechtelijk verzekerd. De overeenkomst is als bijlage toegevoegd. De berekening zal worden toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan.

1.3 De andere onderdelen uit de zienswijze leiden niet tot aanpassing

de andere twee punten hebben enerzijds betrekking op de planregels, waar een discrepantie zou zitten in de systematiek voor bouwvlakken voor de bestemmingen Wonen en Agrarisch bedrijf. Hier wordt echter de systematiek gebruikt die ook in het onderliggende bestemmingsplan, ook wel moederplan genoemd, Buitengebied Laarbeek uit 2010, wordt gebruikt. Wij zien geen aanleiding om dit aan te passen. Daarnaast wordt aangegeven dat in paragraaf 1.3 van de toelichting niet de juiste kadastrale percelen zijn genoemd. Na controle is gebleken dat wel de juiste perceelnummers zijn opgenomen. Ook dit leidt dus niet aanpassing van het plan.

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

Financieel: er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
Daarnaast is een bijdrage in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) verschuldigd. Uitgaande van een oppervlakte van 1.500 m2 van het perceel dat deel uitmaakt van het pand Bijenweg 2, bedraagt die bijdrage € 52.500,-.
Juridisch: verwezen wordt naar de regels van het bestemmingsplan.
Communicatie: de wettelijk verplichte publicaties voor de bestemmingsplanprocedure vinden plaats in de Mooilaarbeekkrant en het Gemeenteblad, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Raadsbesluit
- Zienswijzen
- Responsnota
- Overeenkomsten
- Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden