Zaaknummer: 12427-2022

Documentnummer: 12427-2022:745732

Raadsvergadering d.d. 21 juli 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Lekerstraat ong., 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 Lekerstraat ong., Beek en Donk met planidentificatie NL.IMRO.1659.BPBGLekerstrong-VG01 (na voorafgaande behandeling in de commissie Ruimtelijk Domein) gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Lekerstraat ong., Beek en Donk heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw en een loods van 1.000 m2 ten behoeve van opslag/stalling.
Gedurende de ter inzage periode is een zestal zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben tot enkele aanpassingen in het pan geleid. Derhalve wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Eerder heeft uw college in principe in gestemd met het verzoek om aan de Lekerstraat, naast nrs. 12 en 14, een RvR woning met een loods voor een aan huis gebonden bedrijf met een oppervlakte van 1000 m2 te bouwen. De betreffende woning en loods komen in de plaats van een bestaande woning met loods voor statische opslag aan de Pater van der Burgtweg 1 in Beek en Donk. Deze worden hier gesloopt vanwege de aanpassingen aan de provinciale weg N279. Het plan is verder uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan wat van 10 december 2021 tot en met 20 januari 2022 ter inzage heeft gelegen. In deze periode is een zestal zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen in het ontwerp, derhalve dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld

Beoogd effect en/of resultaat

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

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is planologisch aanvaardbaar

Eerder heeft uw college in principe in gestemd met het verzoek om aan de Lekerstraat, naast nrs. 12 en 14, een RvR woning met een loods voor een aan huis gebonden bedrijf met een oppervlakte van 1000 m2 te bouwen. De betreffende woning en loods komen in de plaats van een bestaande woning met loods voor statische opslag aan de Pater van de Burgtweg 1 in Beek en Donk. Deze worden hier gesloopt vanwege de aanpassingen aan de provinciale weg N279.

In bijgaande ruimtelijke onderbouwing, met bijbehorende onderzoeken is verwoord dat er vanuit planologisch en milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen zijn om mee te werken aan deze ontwikkeling. Met dien verstande dat tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan in het kader van de Wet geluidhinder een hoger grenswaarde wordt vastgesteld. Verderop ga ik hier verder op in.

1.2 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke en provinciale beleid.

De locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie, conform gemeentelijk en provinciaal beleid is het mogelijk om onder voorwaarden RvR woningen toe te voegen binnen dergelijke gebieden. Voor de RvR-woning zal bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) een titel worden aangekocht. Hiermee is de vereiste kwaliteitsverbetering voor de woning verzekerd. Voor de te bouwen loods is de LIR ook van toepassing. In de onderbouwing is hiervoor een landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Met de uitvoering van dit plan wordt voldaan aan de Landschap-investeringsregeling (LIR), het plan overschrijdt de vereiste bijdrage van €16.000,- met ruim €3000,-.

1.3 De ontwikkeling gaat gepaard met kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Met dit plan verdwijnen de woning, bijgebouwen en loods van 1600m2 aan de Pater van de Burgtweg 1. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming daar opgeheven en krijgt het hele perceel de bestemming Agrarisch. Het oppervlak aan bebouwing wat aan de Lekerstraat terugkomt is beduidend minder. Zo zal de loods maximaal 1000 m2 groot worden.

Daarnaast is de sloop van ruim 1400 m2 aan stalruimte op het perceel Lekerstraat 10, worden gesloopt, waarbij ook nog de bestemming van Agrarisch, intensieve veehouderij wordt omgezet naar Wonen. Doordat initiatiefnemer een RvR-titel verwerft bij de ORR, ontvangen wij van die ORR een bijdrage van € 50.000,-. Deze bijdrage wordt ingezet voor de sloop van die 1.400 m2 aan oude varkensstallen. Met de eigenaar van Lekerstraat 10 wordt op korte termijn een overeenkomst gesloten.

1.4 *De ontwikkeling maakt deel uit van afspraken tussen eigenaar, gemeente en provincie*

Door de aanpassingen aan de N279/N272 is het nodig dat de woning aan de Pater van de Burgtweg 1 wordt gesaneerd. De bijbehorende opslagloods valt buiten het plangebied voor de N279/N272 en zou daarom niet gesloopt hoeven te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter niet wenselijk om de loods te laten staan. Wij hebben dan ook uitdrukkelijk aangegeven aan de provincie dat de loods en de bedrijfsbestemming ter plekkemoet verdwijnen. Omdat de kosten van de sloop van de loods en het bestemmingsverlies wat hier mee gepaard gaat niet is opgenomen in het budget voor de ombouw N279-N272 en dus ook niet in de

afspraken met de eigenaar, is gezocht naar een ander manier om de kosten te compenseren. Dit lijkt te zijn gevonden in het beschikbaar stellen van een bouwkavel voor een ruimte voor ruimte woning aan de Bemmerstraat in Beek en Donk. Uw college heeft hier op 4 mei 2021 een besluit over genomen.
Omdat de loods deel uitmaakt van het bedrijf van de eigenaar (opslag/caravanstalling) en hij het bedrijf voort wil zetten willen we meewerken aan een nieuwe loods ten behoeve van de opslag/caravanstalling bij de nieuw te bouwen RvR woning. Deze loods wordt een stuk kleiner, namelijk max. 1000m2, ten opzichte van de huidige loods, die een oppervlak van 1600m2 heeft. Omdat het om een nieuwe situatie gaat is voor de loods de LIR van toepassing, zoals al eerder onder *1.2* aangegeven.

1.5 Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijzen richten zich vooral tegen de gewenste loods voor het bedrijf aan huis. Deze loods ten behoeve van stalling en opslag zal een oppervlak van 1000 m2 krijgen. Gesteld wordt dat een loods van deze omvang in strijd is met het provinciale beleid. Daarnaast wordt gesteld dat ten onrechte gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling voor de bouw van de woning en loods.
De provinciale verordening bepaalt niet dat maximaal 200 m2 aan bijgebouwen bij een ruimte-voor-ruimte-woning mag worden gerealiseerd. De zienswijze berust waarschijnlijk op een verkeerde lezing van de verordening. Deze vereist een ruimtelijke kwaliteitswinst waarbij tenminste 1.000 m2 aan agrarische bedrijfsgebouwen (van een of meer veehouderijen) wordt gesloopt, waarbij een minimum van te slopen bedrijfsgebouwen geldt van 200 m2 per te beëindigen veehouderijlocatie. Als de ruimte-voor-ruimte-titel is verkregen, is daaraan voldaan. Daarmee kan onderhavig plan worden gerealiseerd, ook met het bijgebouw van 1.000 m2.
Overigens merkt de provincie in haar zienswijze op dat deze locatie een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie betreft en er bovendien geen sprake is van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling, zodat wordt voldaan aan een aantal belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning. De provincie heeft het plan dus al in overeenstemming met artikel 3.80, lid 1, onder b, geoordeeld. Ook ten aanzien van de loods en de omvang daarvan heeft de provincie niet geoordeeld dat deze in strijd zou zijn met de Interim Omgevingsverordening.

<u>QuickScan Flora en Fauna</u>

Een andere zienswijze die vaak terugkomt betreft de vermeende aanwezigheid van dassen in het gebied, gesteld wordt dat het aannemelijk is dat het plangebied deel uitmaakt van het functionele leefgebied van dassen en dat niet zonder onderzoek of ontheffing van de verbodsbepaling tot verstoring met deze ontwikkeling worden ingestemd.
In de zienswijze wordt echter niet concreet benoemd waar/ welke dassenburchten er in de buurt van de planlocatie zouden zijn. Slechts in zijn algemeenheid wordt gesteld dat dit het geval zou zijn. De quick-scan flora en fauna van 29 april 2021 is daarentegen gebaseerd op daadwerkelijk onderzoek ter plaatse. Tijdens het

veldonderzoek is op de kavel en aan de randen van de kavel gezocht naar sporen van grondgebonden zoogdieren (zoals de das) in de vorm van holen, pootafdrukken, latrines, uitwerpselen en prooidieren. Hieruit is gebleken dat deze allen niet zijn aangetroffen.
In de quick-scan is nog opgemerkt dat het wel zo kan zijn dat de struweelhaag aan de oostzijde van het plangebied gebruikt wordt door de das om te foerageren of als dekking om van het ene naar het andere gebied te komen. Daarmee kan rekening worden gehouden door bij bouwwerkzaamheden in het donker de bouwverlichting af te wenden van de bestaande struweelrand om nadelige effecten voor de das tegen te gaan. Van een verstoring of benodigde ontheffing is echter geen sprake.

De overige ingebrachte zienswijzen houden, zoals al gezegd, vooral verband met de loods en het gebruik daarvan, maar deze kunnen worden weerlegd.

1.6 *Zienswijzen van provincie en waterschap leiden wel tot aanpassing*
De provincie geeft in haar zienswijze aan dat nog niet is voldaan aan de Interim Omgevingswet vanwege het ontbreken van de bewijsstukken voor de Ruimte voor Ruimte titel. Inmiddels is deze wel aanwezig en zal aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd. Daarnaast richt de zienswijze zich verder tegen artikel 3.1, onder b, van de planregels: de mogelijkheid om (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen binnen de bestemming agrarisch te realiseren. De gewenste plannen hebben geen betrekking op paden, wegen of parkeervoorzieningen op de bestemming “Agrarisch”. Die worden alle op de bestemming “Wonen” aangebracht. De agrarische bestemming voorziet alleen in de groene inpassing enz. Het is dan ook niet bezwaarlijk om deze bepaling te schrappen.

<u>Zienswijze Waterschap</u>
Waterschap Aa en Maas geeft aan dat bij de berekening van de grootte van de infiltratievoorziening is uitgegaan van de onjuiste gevoeligheidsfactor. Dit betekent dat de opgenomen infiltratievoorziening te klein is.
Paragraaf 6.5 van de toelichting wordt aangepast, waarbij wordt uitgegaan van een toename van het verhard oppervlak van 2020 m2 en zal worden gerekend met de juiste gevoeligheidsfactor van 1 voor de bepaling van de benodigde infiltratievoorziening. De benodigde compensatie (in m3) = 2.020 * 1 * 0,06 = 121,2 m³. Om dit volume aan hemelwater te kunnen bergen wordt een zaksloot gerealiseerd (met een diepte van 30 centimeter). Gelet op de GHG heeft de sloot een waterbergend vermogen van 20 centimeter. De zaksloot krijgt een oppervlakte van in totaal 606 m2 met een breedte van 3 meter aan de westelijke en oostelijke perceelsgrens en een breedte van 5 meter aan de zuidelijke perceelsgrens. De zaksloot is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan.

1.7 *Verzoek hogere grenswaarde Wet geluidhinder kan worden verleend*
Ter plaatse van de gevels van de woning wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet wordt overschreden kan ontheffing voor een hogere grenswaarde worden verleend. Het ontwerpbesluit hiervoor heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Dat betekent dat uw college positief kan beschikken op het verzoek om hogere grenswaarde.

Samenvattend

De zienswijzen van het waterschap en de provincie leiden tot een aanpassing van het plan in die zin dat de zaksloot ten behoeve van de waterberging zal moeten worden verdiept en vergoot (in oppervlakte) en dat de mogelijkheid tot aanleggen van paden, wegen en parkeervoorzieningen op de bestemming agrarisch (artikel 3.1, onder b) moet worden verwijderd.
Daarnaast wordt de toelichting uitgebreid met de bewijsstukken van aankoop van de Ruimte voor ruimte-titel. De overige zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan en staan niet aan vaststelling in de weg.

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

Financieel: er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
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
- Ontwerpbestemmingsplan Lekerstraat ong. Beek en Donk

Het college van burgemeester en wethouders,

de gemeentesecretaris van Laarbeek,	de burgemeester van Laarbeek,
	
J.W.M. van de Ven	F.L.J. van der Meijden
-	