Zaaknummer: 5475-2021
Documentnummer: 5475-2021:780313

Raadsvergadering d.d. 24 juni 2021.

Aan de raad,

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Zorgboerderij Broek 4 en 6, Mariahout.

Portefeuillehouder
A.J.L. Meulensteen

Beslispunten
1. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van de zorgfunctie ter plaatse (Broek 4) alsmede het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een maatschappelijke bestemming (Broek 6). Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend (provincie en Gasunie) alsmede een reactie van het waterschap Aa en Maas. Deze zienswijzen/reactie geven aanleiding het plan gewijzigd door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Aanleiding
Vanwege de steeds maar toenemende vraag naar zorg heeft initiatiefnemer het plan om de zorgactiviteiten ter plaatse van Broek 4 uit te breiden met een zorgwoongebouw. Hiervoor wordt de mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning op die locatie ingewisseld.
Daarnaast heeft de locatie Broek 6 vanwege een verandering naar zorgactiviteiten een maatschappelijke functie gekregen en dient de bedrijfsbestemming in een maatschappelijke bestemming te worden gewijzigd.
Dit initiatief zoals dat al bestaat op meerdere locaties binnen Laarbeek, past binnen het Beleidsplan Sociaal Domein en is dan ook reden voor ons college geweest om daaraan onze medewerking te verlenen.
Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld waarin het plan van initiatiefnemer is verwerkt.

Beoogd effect en/of resultaat
Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor het bouwen en gebruiken van gebouwen en gronden.

Argumenten
Op 19 januari 2021 is het plan in het kader van het vooroverleg digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Daaruit bleek dat het plan niet hoefde te worden ingestuurd maar meteen als ontwerp ter inzage kon worden gelegd.

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 5 februari 2021 tot en met 18 maart 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond de mogelijkheid om zienswijzen tegen het bestemmingsplan bij de gemeenteraad in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch en de Gasunie te Groningen. Verder is er een ambtelijke reactie binnengekomen van het waterschap Aa en Maas.

Zienswijze provincie.
De provincie geeft aan dat er bij dit plan sprake is van een categorie 3-ontwikkeling waarbij voor de toevoeging van 475 m2 aan bedrijfsgebouwen een bijdrage moet worden berekend in het kader van de landschapsinvesteringsregeling (LIR-bijdrage).
Wij hebben eerder geredeneerd dat een eventuele bijdrage voor de toevoeging van een zorgwoongebouw wegvalt tegen het niet meer realiseren van een bedrijfswoning zodat er dus geen LIR-bijdrage nodig is. Een berekening hiervoor is echter niet opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De berekening zal alsnog bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Zienswijze Gasunie.
De Gasunie heeft een viertal opmerkingen:

- De functieaanduiding 'zorgboerderij' valt binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding. Dit is strijdig met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.
  antwoord: De functieaanduiding zal op de verbeelding uit de belemmeringenstrook worden gehaald.
- Er ontbreekt een voorrangsregeling tussen de verschillende (dubbel)bestemmingen. Deze dient alsnog te worden opgenomen waarbij de dubbelbestemming 'leiding' primair geldt ten opzichte van de andere bestemmingen.
  antwoord: Er zal een voorrangsregeling in het bestemmingsplan worden opgenomen (artikel 11.2).
- Bepaling 5.3 in het bestemmingsplan (afwijken bouwregels) dient anders te worden omschreven.
  antwoord: bepaling 5.3 zal worden omschreven met de tekst zoals aangeleverd in de zienswijze.
- In paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding hetgeen wettelijk verplicht is.
  antwoord: Er is inmiddels een rapport externe veiligheid aardgasleidingen opgesteld door een extern bureau. De conclusie daaruit is dat er geen belemeringen zijn voor de te realiseren ontwikkeling. In de toelichting zal een nadere uitleg worden gegeven over de externe veiligheidsrisico's op basis van het rapport. Het rapport wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Reactie waterschap.
Het waterschap geeft aan dat in de toelichting (paragraaf 4.12.1) wordt aangegeven dat de projectlocatie niet in een boringsvrije zone ligt. Dat is niet correct.
Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat de projectlocatie inderdaad in een boringsvrije zone ligt. De toelichting wordt hierop aangepast en de zone wordt alsnog op de verbeelding en in de bestemmingsregels van het plan opgenomen (artikel 9.1).

Gelet op het feit dat de ingekomen zienswijzen/reactie aanleiding geven het plan aan te passen, dient het bestemmingsplan gewijzigd door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

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, de Staatscourant, 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)
- conceptraadsbesluit
- overeenkomsten
- bestemmingsplan met bijlagen
- zienswijze provincie
- zienswijze Gasunie
- reactie waterschap

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,



F.L.J. van der Meijden