Raadsvergadering d.d. 25 april 2024

Aan de raad,

**Onderwerp**
vaststelling bestemmingsplan Bemmerstraat 6, Beek en Donk

**Portefeuillehouder**
R.A.G. van den Berkmortel

**Beslispunten**
1. Het bestemmingsplan Bemmerstraat 6, Beek en Donk met planidentificatie NL.IMRO.1659.BPBemmerstraat6-VG01 (na voorafgaande behandeling in de commissie Ruimtelijke Zaken) vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

**Samenvatting**
Het ontwerpbestemmingsplan Bemmerstraat 6 Beek en Donk, heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan voorziet op in de omschakeling van een bedrijf naar de functie wonen. De huidige bedrijfswoning zal worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Op de locatie van de huidige bedrijfsbebouwing komt een twee-onder-één-kapwoning in de vorm van een langgevelboerderij.
In het plan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De eerste gaat over het agrarisch perceel naast de huidige bedrijfsbestemming en kan onder voorwaarden worden omgezet naar één vrijstaande woning.
De tweede bevoegdheid gaat over de overzijde van de Bemmerstraat 6 en kan onder voorwaarden het agrarisch perceel worden gewijzigd naar drie woonkavels. De gemeente is eigenaar van deze gronden.
Gedurende de ter inzage periode is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) een zienswijze ingediend. Deze zienswijze ziet alleen in op de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel.
Derhalve wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

**Aanleiding**
In december 2019 heeft uw college besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het ontwikkelen van ruimte voor ruimte kavels aan de Bemmerstraat 6 in Beek en Donk. Aanvullend op dit verzoek heeft uw college besloten in november 2021 in principe medewerking te verlenen aan de bouw van drie ruimte voor ruimte woningen aan de Bemmerstraat 6. Waarbij één vrijstaande woning is toegestaan en de andere als tweekapper in de vorm van een langgevelboerderij. Het perceel tegenover is in eigendom van de gemeente, hier worden drie ruimte-voor-ruimte mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.
Het plan is verder uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan wat van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage heeft gelegen. In deze periode is door GS een zienswijze

ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing, derhalve dient het bestemmingsplan te worden vastgesteld.

**Beoogd effect en/of resultaat**
Mogelijk maken van een herontwikkeling van een voormalig bedrijf naar de bestemming wonen aan de Bemmerstraat 6 in Beek en Donk. Op het perceel tegenover worden drie ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt.

**Argumenten**

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

De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) heeft betrekking op het ontbreken van de ruimte-voor-ruimte (rest) titel. Voor het toestaan van een nieuwe burgerwoning in het landelijk gebied op basis van artikel 3.78 IOV moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd. De fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij de realisatie van een woning, moet gelijk zijn qua omvang aan de tegenprestatie voor een RvR-titel. Voor een gedeelte worden sloopmeters ingezet als fysieke tegenprestatie. Voor het overige bedrag wordt een resttitel aangeschaft. Dit certificaat is bij het ontwerp nog niet toegevoegd.
Het certificaat is inmiddels toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.

*2. Een exploitatieplan is niet nodig.*

Omdat het kostenverhaal anders is verzekerd, middels de leges, is het niet nodig om uw raad een exploitatieplan vast te laten stellen.

**Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten**
Financieel: er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, in dit geval middels de leges.
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 en het Omgevingsloket.

**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
- Zienswijze GS
- Ontwerpbestemmingsplan Bemmerstraat 6 Beek en Donk
- Overeenkomsten (geheim)

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