Zaaknummer: 13157-2023
Documentnummer: 13157-2023:011096

Raadsvergadering d.d. 12 oktober 2023

Aan de raad,

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling (ex artikel 6:19 Awb) bestemmingsplan 'Lekerstraat ong., Beek en Donk'

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1) Het bestemmingsplan Lekerstraat ong., Beek en Donk' gewijzigd vast te stellen (ex artikel 6:19 Awb) zoals is opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBGLekerstrong-VG02;

Samenvatting

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het kader van de beroepsprocedure van het bestemmingsplan 'Lekerstraat ong., Beek en Donk' een zogenaamd herstelbesluit te nemen. Met het herstelbesluit wordt het oorspronkelijke plan op een aantal punten aangepast. Zo komt de loods van 1000m2 te vervallen en wordt de sloop van de bedrijfsopstallen aan de Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 planologisch geborgd.
Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren vanuit de buurt tegen het oorspronkelijke plan.

Aanleiding

Uw raad heeft op 21 juli 2022 het bestemmingsplan Lekerstraat ong., Beek en Donk vastgesteld. Dit plan voorzag in de bouw van een ruimte voor ruimte woning met bijgebouw en een loods van 1000m2.
Tegen dit bestemmingsplan is beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingesteld. Het bestemmingsplan is geschorst bij uitspraak (ECLI:NL:RVS:2022:3826 d.d. 21-12-2022) van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op het beroep is nog niet beslist. Artikel 6:19 Awb biedt de mogelijkheid om hangende het beroep gebreken uit het oorspronkelijke vaststellingsbesluit te herstellen in de vorm van het nemen van een zogenaamd herstelbesluit. Hiervoor is een gewijzigd ontwerp bestemmingsplan opgesteld, wat opnieuw voor 6 weken ter inzage heeft gelegen. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingekomen, die leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpherstelplan.

Beoogd effect en/of resultaat

Een aangepast bestemmingsplan vast te stellen waarbij tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van omwonenden.

Argumenten

1. *Het oorspronkelijk bestemmingsplan houdt waarschijnlijk geen stand bij behandeling van beroep.*
   Tegen het op 21 juli 2022 vastgestelde bestemmingsplan is beroep en tegelijkertijd ook verzoek om schorsing/voorlopige voorziening ingediend. Op 21 december 2022 is uitspraak gedaan op het verzoek om schorsing/voorlopige voorziening. Het bestemmingsplan is daarbij geschorst.
   In de uitspraak valt te lezen dat de voorzieningenrechter twijfelt of het plan in de bodemprocedure in stand zal blijven. "….Duidelijk is dat de loods die het plan mogelijk maakt bedrijfsmatig gebruikt zal gaan worden voor opslag en stalling. De raad heeft dit gebruik toegestaan in artikel 4.1, onder c van de planregels. De vraag ligt nu voor of het toestaan van een bedrijf van deze aard en omvang passend is in een woonbestemming. De voorzieningenrechter twijfelt daaraan.".

   Daarnaast is het de voorzieningenrechter niet duidelijk of het oorspronkelijke plan past in de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de Provincie Noord-Brabant.

   Gezien bovenstaande hebben we, samen met initiatiefnemer, geconcludeerd dat het plan in zijn oorspronkelijke vorm niet overeind kan blijven en sneuvelt bij de behandeling van het beroep. Daarom kiezen we ervoor om een herstelplan te maken waarin aan de bezwaren van de buurt tegemoet wordt gekomen en waarbij de door de voorzieningenrechter geconstateerde gebreken worden hersteld.

2. *Er is een mogelijkheid om het bestemmingsplan te herstellen*
   De Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt de mogelijkheid om een reparatie van het bestemmingsplan vooraf aan de zitting van de Raad van State door te voeren. Door het gebruik van artikel 6:19 Awb wordt onnodige vertraging voorkomen. Daarbij wordt geen afbreuk gedaan aan de rechtsbescherming van derden, aangezien zij alsnog partij kunnen worden in de procedure tegen de wijziging. Artikel 6:19 lid 1 Awb bepaalt dat het bezwaar of beroep van rechtswege mede betrekking heeft op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben. Voor de toepassing van deze bepaling is vereist dat het nadere besluit voldoende samenhang vertoont met het in beroep reeds aanhangige besluit. Voldoende samenhang is bijvoorbeeld aanwezig wanneer een bestemmingsplan opnieuw wordt vastgesteld met het oog op het herstellen van gebreken in het oorspronkelijke bestemmingsplan en het dezelfde planologische ontwikkeling mogelijk maakt. Hier is dus sprake van.
   Hoewel het doel van het plan hetzelfde blijft, namelijk de bouw van een woning aan de Lekerstraat ong., maar nu zonder de loods, sloop van de bedrijfsopstallen aan de Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1, verandert het bestemmingsplan dermate dat niet kan worden volstaan met enkel hernieuwde vaststelling. Op de verbeelding worden nu immers twee locaties toegevoegd, waarvan de bestemming wijzigt. Daarom is het herstelplan eerst als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

3. *De wijzigingen komen tegemoet aan de bezwaren*
   Het grootste bezwaar van de omwonenden is gericht tegen de loods, met een omvang van 1000m2, voor stalling en opslag.

Daarnaast is de voorzieningenrechter van mening dat de koppeling tussen die loods en de sloop van bedrijfsopstallen aan de Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1, niet voldoende planologisch gewaarborgd.
Verder zou niet voldoende gemotiveerd zijn dat het plan past in de ontwikkelingsrichting van het gebied.
Omdat het beroep zich niet richt tegen de nieuwe woning, hebben we samen met de initiatiefnemer naar een oplossing gezocht. Die is nu gevonden in de bouw van de bedrijfsloods op een andere locatie, te weten aan de Schoondonkseweg. Deze locatie heeft al een positieve bedrijfsbestemming, de loods is daar rechtstreeks mogelijk. Daarmee komt de loods aan de Lekerstraat te vervallen en is daar dan alleen de woning met een bijgebouw van max. 150m2 voorzien.
De omwonenden hebben aangegeven dat zij wel in kunnen stemmen met deze wijziging en zullen hun beroep na vaststelling van het gewijzigde plan in kunnen trekken. Zij hebben daarover een vaststellingsovereenkomst met de initiatiefnemers gesloten.
Nu de loods aan de Lekerstraat vervalt, vervalt in principe daarmee de koppeling met de sloop van de stallen aan de Lekerstraat 10.
Omdat het wel wenselijk is om die stallen te saneren, koppelen we die sloop nu aan de bouw van de nieuwe woning aan de Lekerstraat ong. Die mogelijkheid biedt de maatwerkregeling van artikel 3.78 van de IOV. Op die manier wordt er toch aanzienlijke winst in dit gebied behaald, er verdwijnt bijna 1400 m2 aan bebouwing en de bestemming agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) vervalt. De locatie Lekerstraat 10 krijgt nu de bestemming “Wonen”.

Aanpassingen t.o.v. het oorspronkelijke plan:

- De loods van 1000m2 vervalt;
- De realisatie van de woning wordt niet langer mogelijk gemaakt met de zogenaamde ruimte-voor-ruimteregeling. Voor de realisatie van de woning wordt gebruik gemaakt van de Beleidsmaatregel maatwerk omgevingskwaliteit (artikel 3.78 IOV), die de ruimte-voor-ruimte-regel vervangt. Hiertoe wordt op een tweetal andere locaties, Pater van der Burgtweg 1 en Lekerstraat 10, bedrijfsgebouwen en erfverharding gesloopt annex verwijderd. De drie genoemde locaties worden samen als één plangebied aangemerkt. Op deze wijze wordt planologisch geborgd dat de sloop van de opstallen aan Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1 wordt uitgevoerd in relatie tot de ontwikkeling van een woning aan de Lekerstraat ong.;
- De bestemming van het perceel Lekerstraat 10 wijzigt van ‘Agrarisch bedrijf’ naar ‘Wonen’;
- De bestemming van het perceel Pater van der Burgtweg 1 wijzigt van ’Bedrijf’ naar ‘Agrarisch’.
- Daarnaast wordt beter gemotiveerd waarom de bouw van de woning past in de ontwikkelingsrichting van het gebied (paragraaf 3.2 en 3.3. van de toelichting).

4. *De zienswijze leidt niet aanpassing van het plan.*
Er is door de Dassenwerkgroep Brabant een zienswijze ingediend.
Appellant geeft aan dat er in directe omgeving van het plangebied een aantal dassenburchten aanwezig is en stelt daarmee dat het plangebied waarschijnlijk deel uit maakt van het functioneel leefgebied van de das. Derhalve zou verder

(veld)onderzoek noodzakelijk zijn om aan te tonen of dit daadwerkelijk het geval is. Bij de eerdere vaststellingsbesluit is al aangegeven dat uit de quickscan Flora en Fauna is gebleken dat in het plangebied geen sporen van dassen zijn aangetroffen en dat verder onderzoek op dat moment niet nodig was. Nu het bestemmingsplan op dit onderdeel niet is gewijzigd, is er geen reden om nu in het kader van dit herstelplan alsnog verder onderzoek te laten plaatsvinden.
Overigens merken we nog op dat in het kader van de ontwikkelingen inzake het landgoed Eykenlust en de mogelijke ontwikkeling van Bemmer V en de mogelijke aanpassing van de N279, (mede in overleg met de provincie) breder wordt gekeken naar de mogelijke looproutes van de dassen in het gebied. Daarbij wordt ook de passage van de Lekerstraat meegenomen.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. *Er is aanleiding voor een ambtshalve aanpassing*
   In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin wordt bepaald dat de gronden en de woning niet in gebruik mogen worden genomen voordat de opstallen aan de Lekerstraat 10 en de Pater van der Burgtweg 1, zijn gesloopt en de landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Deze bepaling, artikel 4.4.3. is echter wat lastig leesbaar. De bepaling wordt aangepast zodat deze wat duidelijker wordt.

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

Normaliter wordt een bestemmingsplan met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) voorbereid (in verband met artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, lid 1). Een besluit tot wijziging van een besluit dat is voorbereid conform afdeling 3.4 Awb, moet in beginsel ook met toepassing van die afdeling worden voorbereid. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen mogelijk (ABRvS 22 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV6546):

1. Er kan na vaststelling van het plan waarbij de zienswijze van een appellant niet (geheel) is gehonoreerd, alsnog besloten worden dat deze zienswijze dient te leiden tot een aanpassing van het plan, mits deze aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld.
2. Het wijzigingsbesluit bevat wijzigingen van ondergeschikte aard die de gemeenteraad zonder dat de tegen het ontwerpplan ingediende zienswijzen daartoe aanleiding gaven, in het plan wil doorvoeren.

Hoewel het doel van het plan hetzelfde blijft, namelijk de bouw van een woning aan de Lekerstraat ong., maar nu zonder de loods, sloop van de bedrijfsopstallen aan de Lekerstraat 10 en Pater van der Burgtweg 1, verandert het bestemmingsplan dermate dat hier geen sprake is van die uitzondering en dus niet kan worden volstaan met enkel hernieuwde vaststelling. Op de verbeelding worden nu immers twee locaties toegevoegd, waarvan de bestemming wijzigt. Daarom is het herstelplan eerst als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Vervolgstappen

Terinzagelegging

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De bezwaarmakers zijn reeds op de hoogte gesteld van het voorliggende herstelbesluit, zodat men op de hoogte is van de beoogde aanpassingen.

Het beroep van een appellant tegen het vastgestelde bestemmingsplan wordt geacht mede te zijn gericht tegen het wijzigingsbesluit. Dit beroep kan naar aanleiding van het wijzigingsbesluit dus nader worden uitgebouwd. Voor de belanghebbende die geen beroep heeft ingesteld en ook geen partij is in de lopende procedure, geldt een beroepstermijn van zes weken. Het beroep kan alleen worden gericht tegen de daadwerkelijke inhoud van het herstelbesluit.

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

1. Concept raadsbesluit
2. Uitspraak voorzieningenrechter, afdeling bestuursrechtspraak RvS
3. Responsnota
4. Zienswijze
5. Gewijzigd ontwerp bestemmingsplan Lekerstraat ong., Beek en Donk

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden