Zaaknummer: 14389-2024
Documentnummer: 14389-2024:135092

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Principeverzoek Karstraat 10 Beek en Donk - bijzondere/alternatieve woonvorm

Datum

4 juni 2024

Toelichting

Het college heeft besloten om medewerking te verlenen aan het principeverzoek van Cedrus Vastgoed om op de locatie van een bestaand vleeskoeienbedrijf aan de Karstraat 10 te Beek en Donk de functie 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'intensieve veehouderij' om te zetten naar een woonfunctie en hierbij een bijzondere/alternatieve woonvorm te realiseren met 11 schuurwoningen die verhuurd gaan worden. Met deze medewerking mag dit plan verder uitgewerkt worden. Tegelijkertijd wordt dit plan als een Pilot aangemerkt.

Beschrijving ontwikkeling

Het gaat om een verzoek om herbestemming van de locatie hoek Karstraat en Lage Dijk, met adres Karstraat 10 in Beek en Donk. Op dit moment ligt er op de locatie een enkelbestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' met een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het gaat om een vleeskoeienbedrijf met 2 vleeskoeienstallen en een bedrijfswoning. De eigenaar is op leeftijd en bedrijfsopvolging ligt niet voorhanden.



De wens is om deze locatie om te zetten naar de functie 'Wonen' met een bijzondere woonvorm met 11 schuurwoningen.

De initiatiefnemer wil de woningen verhuren. Er wordt gedacht aan een brede doelgroep van jongeren en vitale senioren met eventueel een kleine zorgvraag.



Er zijn twijfels over de locatie met betrekking tot de kernrandzone en een gezond woon- en leefklimaat. Binnen de omgevingsvisie van het buitengebied in het Lintenlandschap zijn alternatieve woonvormen op deze locatie afweegbaar. Het verzoek sluit aan bij actuele vraagstukken in het landelijk gebied. Het verzoek kan daarom dienen als een pilotproject en is daarmee interessant om verder uit te werken.

We vinden het principeverzoek voorstelbaar en willen medewerking verlenen voor verdere uitwerking naar de omgevingstafel.

Argumenten

- De locatie ligt in het Lintenlandschap, waar onder voorwaarden mogelijkheden zijn voor alternatieve woonvormen. Het past daarmee in de omgevingsvisie Buitengebied.
- De locatie ligt weliswaar niet in de kernrandzone, maar de voorzieningen liggen wel op accepteerbare afstand (1-1,5 km).
- Met dit plan wordt het agrarisch bedrijf gesaneerd en wordt leegstand en verpaupering van agrarische bebouwing voorkomen. Het plan draagt daarmee bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit.
- Het initiatief zet in op een combinatie van jongeren en vitale senioren met eventueel een kleine zorgvraag en is daarmee passend binnen de beschrijving van kansen voor geclusterde woonvormen beschreven in de Omgevingsvisie Buitengebied.
- Uit een eerste omgevingsdialoog komt naar voren dat het initiatief positief wordt ontvangen door de directe omgeving
- Het plan dient als pilot voor concepten rondom erftransformaties en ruimtelijke vraagstukken in het buitengebied van de gemeente Laarbeek. Overigens heeft het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselveiligheid onlangs de Handreiking Planologische concepten erftransformaties opgesteld, wat hier mooi bij aansluit.

- In de verdere uitwerking zal onderzocht moeten worden of een gezond woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden in relatie tot de omliggende agrarische bedrijven.
- Door de vorm van het plan (bijzondere/alternatieve woonvorm) en de voorwaarden waar aan moet worden voldaan, met daarbij de status van Pilotproject, achten we de kans op precedentwerking klein. Het gaat hier immers niet om reguliere woningbouw.

Vervolgstappen

- Cedrus vastgoed werk het initiatief verder uit voor de omgevingstafel.
- Het plan wordt aangemeld voor de studio Omgevingskwaliteit van de Provincie Noord-Brabant.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris van Laarbeek,	de burgemeester van Laarbeek,
	
J.W.M. van de Ven	Y.C.M.G. de Boer