Zaaknummer: 24723-2021
Documentnummer: 24723-2021:510062

Raadsvergadering d.d. 27 januari 2022

Aan de raad,

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Brakenstraat 3-5 in Beek en Donk

Portefeuillehouder
A.J.L. Meulensteen

Beslispunten
1. Het ontwerpbestemmingsplan Brakenstraat 3-5 in Beek en Donk, vast te stellen, een en ander zoals in het raadsvoorstel is aangegeven en zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBDBrakenstraat3-VG01;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting
Dit bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van de bedrijfswoning Brakenstraat 3 naar "Wonen" De betreffende woning is niet meer in gebruik als bedrijfswoning, vandaar dat een "reguliere" woonbestemming passender is. Tegelijkertijd wordt het onmogelijk gemaakt dat bij het bedrijfspand aan Brakenstraat 5 een nieuwe bedrijfswoning kan worden toegevoegd.
Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en in deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Aanleiding
Omdat de woning Brakenstraat 3 niet meer wordt gebruikt als bedrijfswoning bij het bedrijfspand Brakenstraat, is door de eigenaar gevraagd of deze kan worden her bestemd naar "Wonen".

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

Argumenten
Betrokkene had voorheen op Brakenstraat 5 een autobedrijf. De woning Brakenstraat 3 deed daarbij dienst als bedrijfswoning. Inmiddels is betrokkene met zijn bedrijfsactiviteiten gestopt en verhuurt hij Brakenstraat 5 aan een autopoetsbedrijf.
Omdat hij zelf ter plaatse geen bedrijf meer heeft is bewoning van de bedrijfswoning Brakenstraat 3 strijdig met het bestemmingsplan Kom Beek en Donk. Immers volgens de begripsomschrijving in het bestemmingsplan moet de huisvesting noodzakelijk zijn gelet op de bedrijfsbestemming oftewel degene die er woont moet een relatie hebben met het bedrijf.

In eerste aanleg ligt het dan ook voor de hand om de bestemming van de bedrijfswoning Brakenstraat 3 te wijzigen in 'wonen'.

Naar aanleiding van een andere situatie (Leekbusweg 5 te Beek en Donk) is de vraag naar voren gekomen of het gewenst is om bedrijfswoningen op het bedrijventerrein bestemmingsplanmatig om te zetten naar wonen.
Uit een enkele jaren terug gehouden informatiebijeenkomst voor gebruikers van het bedrijventerrein is naar voren gekomen dat werken boven wonen gaat en daarom terughoudend met het wijzigen van de bestemming naar wonen moet worden omgegaan. Echter, de locatie Brakenstraat 3 is niet gelegen op het bedrijventerrein Bemmer maar ertegenaan. In het bestemmingsplan Kom Beek en Donk is zelfs een groenafscherming opgenomen tussen de percelen aan de Brakenstraat en het bedrijventerrein. Verder ligt het woonperceel/bedrijfsperceel in een straat met overwegend een woonfunctie. Omzetten naar "Wonen" ligt in dit geval dan ook voor de hand. Tegelijkertijd wordt de locatie Brakenstraat 5 in de bestemmingswijziging meegenomen door daarop aan te geven dat hier geen bedrijfswoning mag worden opgericht.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 september 2021 tot en met 14 oktober 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 geen gebruik gemaakt.
Een en ander betekent dat de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd kan vaststellen.

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
- Bestemmingsplan Brakenstraat 3-5 Beek en Donk

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek | de burgemeester van Laarbeek




J.W.M. van de Ven

F.L.J. van der Meijden