

Raadsvergadering d.d. 19 december 2024

Aan de raad,

### **Onderwerp**

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving'

### **Portefeuillehouder**

R.A.G. van den Berkmortel

### **Beslispunten**

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving' met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPLHBaverdestraat-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving';
3. in aanvulling op de welstandscriteria als opgenomen in de Welstandsnota 2012, paragraaf 2.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving' vast te stellen als gebiedsgericht beeldkwaliteitskader voor de ontwikkeling.

### **Samenvatting**

Er is een bestemmingplan voorbereid voor de realisatie van 38 nieuwe woningen aan de Baverdestraat en omgeving in Lieshout. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Aangezien het kostenverhaal anterior is geregeld, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

### **Aanleiding**

Woningcorporatie woCom is voornemens in samenwerking met de gemeente 38 nieuwe woningen te realiseren aan de Baverdestraat in Lieshout, verdeeld over 22 rijwoningen aan het bestaande lint, en 16 levensloopbestendige patiowoningen aan twee nieuwe woonhofjes. De bestaande 16 woningen aan de Baverdestraat 6 t/m 36, ook reeds grotendeels eigendom van woCom, worden gesloopt. Het betreft dus een netto toevoeging van 22 woningen. De rijwoningen betreffen sociale huurwoningen, de levensloopbestendige patio's zijn koopwoningen in het middeldure segment gericht op senioren.

Deze ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan binnen de mogelijkheden van vigerend bestemmingsplan 'Kom Lieshout'. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Dit bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van vrijdag 6 oktober 2023 tot en met donderdag 16 november 2023. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn inmiddels beantwoord, en waar nodig zijn de benodigde aanpassingen doorgevoerd in de planstukken. Omdat de procedure is gestart voor 1 januari 2024 is er nog sprake van een bestemmingsplan, in plaats van een omgevingsplan. U mag nu een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

## Beoogd effect en/of resultaat

Te komen tot een nieuw planologisch-juridisch kader voor de realisatie van de nieuwe woningen en bijbehorende openbare ruimte.

### Argumenten

#### *1.1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening*

De toelichting op het bestemmingsplan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is een vormvrije m.e.r. (milieueffectrapportage)-beoordeling opgesteld, waaruit blijkt dat significant nadelige milieueffecten op voorhand zijn uit te sluiten. De uitgevoerde onderzoeken op het gebied van flora en fauna, stikstofdepositie, bodem en geluid onderbouwen dit verder. Uit het archeologisch onderzoek blijkt ook dat de hoge verwachtingswaarde kan komen te vervallen. Die is daarom niet meer opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het bouwplan kent een dorpse uitstraling en bevat woningen die bestaan uit maximaal twee bouwlagen en passen binnen de stedenbouwkundige context van deze locatie in Lieshout.

Er is aanvullend onderzoek verricht naar de wijze waarop het hemelwater kan worden verwerkt. In Lieshout is sprake van hoge grondwaterstanden, waardoor de gebruikelijke wijze van hemelwaterinfiltratie met kratjes niet per definitie kan worden toegepast. Voor een goede waterhuishouding dienen er dus extra voorzieningen te worden getroffen, zoals aanleg van *raingardens*, gesloten voorzieningen voor de opvang van water en drainage. Deze voorzieningen vangen het water op en via de drainage en een nog aan te leggen hemelwaterafvoer wordt het overtollig water afgevoerd naar oppervlaktewater. Deze extra voorzieningen brengen extra kosten met zich mee. De maatregelen in het plangebied worden geschat op € 388.000,-. WoCom betaalt 40% van deze kosten op basis van de gesloten anterieure overeenkomst. Bij de actualisatie van de GREX in de Grondnota 2024 is al € 162.000,- meegenomen. De overige € 70.800,- voor maatregelen binnen het plangebied en de aanleg van de hemelwaterafvoer, welke wordt geraamd op circa €300.000,-, wordt verwerkt bij de Jaarrekening. Op deze wijze wordt wateroverlast ter plaatse en elders in Lieshout voorkomen, en kan toch bebouwing en verharding worden toegevoegd.

De ontwikkeling is verder in lijn met de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders en voldoet aan de relevante wet- en regelgeving. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren.

#### *1.2. Het plan levert een bijdrage aan lokale woningbouwdoelstellingen*

Met het voorliggende plan wordt een gedifferentieerd programma van grondgebonden woningtypologieën gerealiseerd; aaneengebouwde woningen voor de starters en patio-woningen voor senioren. Er worden dus verschillende doelgroepen bediend. Hiermee wordt voldaan aan de prioriteiten die zijn gesteld in de woonvisie, waaronder het realiseren van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen dat aansluit op de vraag.

In het Beleidskader Wonen is vooral ingezet op de betaalbaarheid van woningen waarvoor de taakstelling is opgenomen dat de minimaal 735 te bouwen woningen tot en met 2030 verdeeld zijn over de segmenten sociale huur (minimaal 30%), middel dure huur- en betaalbare koopwoningen (minimaal 37%) en dure huur- en koopwoningen (maximaal 33%); een streven van tweederde betaalbaar. Met betaalbaar wordt hier bedoeld de regionaal

overeengekomen prijsgrens voor betaalbare woningen; onder de categorie betaalbaar vallen sociale en huurwoningen tot € 1.123,13,- en koopwoningen tot € 390.000,-, prijspeil 2024.

Er worden 22 sociale huurwoningen gebouwd en 16 koopwoningen voor senioren. Voor deze koopwoningen wordt gestreefd naar woningen in het middeldure segment. Gelet op het de haalbaarheid komt dat neer op 9 stuks in het middeldure segment en 7 in het dure segment. Dit komt neer op 58% sociale huurwoningen. Het woningbouwprogramma wordt bekeken in relatie tot andere woningbouwontwikkelingen in Lieshout, dit wil zeggen dat de woningplannen integraal voor Lieshout worden bekeken.

### ***1.3. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het plan***

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat opgenomen en beantwoord in bijgevoegde Nota van zienswijzen, en geven op enkele onderdelen aanleiding tot aanpassing van verbeelding, regels en/of toelichting. De zienswijzen geven echter geen aanleiding om af te moeten zien van vaststelling van het bestemmingsplan. Bij dit raadsvoorstel treft u vertrouwelijk de niet-geanonimiseerde versie van de Nota van zienswijzen. Bij de toelichting op het bestemmingsplan is een geanonimiseerde versie bijgevoegd.

Ook zijn ambtshalve enkele gebreken en verouderde passages in de stukken van het ontwerpbestemmingsplan geconstateerd, die inmiddels zijn hersteld zoals weergegeven in de bijgevoegde Nota van wijzigingen. Het plan is daarmee klaar voor vaststelling.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gehouden. Hiervoor is onder andere een participatiegroep samengesteld, die vanaf 2017 op de hoogte is gebracht van de woningbouwplannen. In 2018 zijn hierop volgend bijeenkomsten georganiseerd om de leden van de participatiegroep op de hoogte te houden van ontwikkelingen rondom de woningbouwontwikkeling. Op 28 februari 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor alle omwonenden, inwoners van Lieshout en Laarbeek. De laatste bijeenkomst met de participatiegroep heeft plaatsgevonden op 29 maart 2023.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is de positie van de aansluiting van de twee hofjes op de Baverdestraat aangepast zodat deze niet tegenovergelegen woningen uitkomen. De beeldkwaliteitsnormen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgesteld rekening houdend met de opmerkingen vanuit de participatiegroep. Ook is op verzoek van de groep in het bestemmingsplan rekening gehouden met de privacy van de omwonenden.

### ***2.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd***

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. .... etc.

Bij deze ontwikkeling is sprake van dergelijk bouwplan, namelijk de realisatie van maximaal 38 woningen. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor de bouw van de woningen aan de Baverdestraat is het

kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is ter kennisgeving vertrouwelijk bijgevoegd. De kosten die gemaakt worden voor dit deel van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en heeft voor de gemeente Laarbeek geen financiële gevolgen.

De ontwikkeling van de kavels in het binnengebied en de inrichting van de openbare ruimte zijn in handen van de gemeente Laarbeek. De gemeente is zodoende volledig financieel verantwoordelijk voor deze uitvoering. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld. Het tekort op de ontwikkeling wordt gedekt vanuit de financiële reserve grondexploitaties. Het bestemmingsplan is gelet op het voorgaande financieel uitvoerbaar. De vaststelling van een exploitatieplan kan achterwege blijven.

### ***3.1. Aanvullend beeldkwaliteitskader zorgt voor gewenste ruimtelijke kwaliteit***

Momenteel is het lint van de Baverdestraat vrijgesteld van welstandstoetsing, het binnengebied is wel aan welstand onderhevig. Het is wenselijk om voor de gehele ontwikkeling een eenduidig kader te formuleren. In overleg met de supervisor ruimtelijke kwaliteit is er gewerkt aan een goed ontwerp voor het toekomstige woningen dat recht doet aan de ligging midden in Lieshout. Tijdens de behandeling van de omgevingsvergunning voor de woningen, is het straks voor de welstandscommissie en bouwplantoetsers belangrijk om over de juiste informatie te beschikken waaraan zij moeten toetsen.

Door de beeldkwaliteitsparagraaf op deze manier vast te stellen, is enerzijds helder wat het tot nu toe overeengekomen resultaat voor de uitstraling van het plan is, en stellen we anderzijds zeker dat het plan ook zo wordt uitgevoerd.

## **Kanttekeningen**

### ***1. Het is een ontwikkeling van woCom én gemeente Laarbeek***

De gemeente heeft een actieve rol in deze gebiedsontwikkeling. Dat is gezien ons grondbeleid ongebruikelijk. Van de bestaande woningen aan de Baverdestraat die gesloopt gaan worden, waren er dertien in eigendom van woCom. Drie woningen waren particulier eigendom. Om een efficiënte herontwikkeling mogelijk te maken, dus met voldoende omvang, was het noodzakelijk om ook deze drie particuliere objecten bij het plangebied te betrekken. Daarom is destijds vanuit de gemeente het besluit genomen deze woningen aan te kopen, en zijn ook delen van de grote achtertuinen aangekocht bij omliggende woningen, om ruimte te krijgen voor nieuwe betaalbare woningen. Vandaar dat woCom aan de lat staat voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen in het lint van de Baverdestraat en de gemeente Laarbeek de verantwoordelijkheid draagt voor de ontwikkeling van de kavels op het binnengebied.

### ***2. De voorkeurswaarde voor geluid wordt overschreden bij enkele woningen***

Ten gevolge van de Baverdestraat is de geluidsbelasting op twee woonblokken (west- en oostzijde) met aangegebouwde woningen 53 dB, en daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Omdat op de Baverdestraat een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt, is de Wet geluidhinder niet van toepassing en kan geen hogere grenswaarde worden vastgesteld. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluidreducerende maatregelen gewenst.

Deze bron- en/of overdrachtsmaatregelen zijn echter niet doelmatig of uitvoerbaar gebleken, blijkt uit de afwegingen in het geluidonderzoek. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve

van de bouw van de woningen is dus een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk om te zorgen dat er in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gezien de beperkte overschrijding van de voorkeurswaarde en de geluidwering die met een gevel kan worden bewerkstelligd, worden daarbij geen moeilijkheden verwacht.

### **3. Steenmarter**

Ten behoeve van het bestemmingsplan is enige tijd geleden een quickscan flora en fauna uitgevoerd, opgevolgd door aanvullend onderzoek voor huismussen, dwergvleermuizen en gierzwaluwen (alle bijgevoegd bij het bestemmingsplan). Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming, met bijhorend Activiteitenplan, is reeds verleend in 2022. In september 2024 is echter door een bewoner van de Baverdestraat gemeld dat er mogelijk ook steenmarters aanwezig zijn. Ecologisch onderzoeksbureau Staro BV heeft dit vervolgens ook geconstateerd tijdens een veldbezoek, en maakt momenteel werk van een aanvulling op het Activiteitenplan en een aanvulling op de ontheffing Wet natuurbescherming. Met mitigerende en compenserende maatregelen is het aannemelijk dat de ontheffing zal kunnen worden verkregen, kijkend naar vergelijkbare cases; de toelichting op het bestemmingsplan bevat daarvoor een motivering. De aanwezigheid van de steenmarter en het feit dat de ontheffing Wnb nog niet is verkregen staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Doordat er nu al werk wordt gemaakt van het activiteitenplan wordt vertraging verderop in het proces voorkomen.

### **Vervolgstappen**

Na uw akkoord wordt het raadsbesluit aan u ter ondertekening aangeboden. Binnen twee weken na besluit wordt uw besluit gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. Belanghebbenden hebben vervolgens zes weken de tijd om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Mocht dit uitblijven, treedt het bestemmingsplan onherroepelijk in werking en kunnen de benodigde vergunningen voor de uitvoering worden aangevraagd.

### **Bijlagen**

1. VERTROUWELIJK - Anterieure overeenkomst woCom en gemeente Laarbeek ontwikkeling Baverdestraat;
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving', bestaande uit:
  - a. Verbeelding
  - b. Regels met bijlagen
  - c. Toelichting met bijlagen
3. VERTROUWELIJK - Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving' – niet-geanonimiseerd;
4. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving'.

Het college van burgemeester en wethouders,  
gemeentesecretaris

burgemeester

Zaaknummer: 39118-2023  
Documentnummer: 39118-2023:429320



J.W.M. van de Ven



Y.C.M.G. de Boer