Raadsvergadering d.d. 1 februari 2024

Aan de raad,

Onderwerp
Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan De Tapperij, Kerkstraat 22.

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel.

Beslispunten
Het bestemmingsplan De Tapperij, Kerkstraat 22 met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBDdetapperij-VG01 vast te stellen.

Samenvatting
In 2022 is door de initiatiefnemer een bouwplan ingediend om de horecalocatie Kerkstraat 22 in Beek en Donk om te zetten naar een woongebouw met zes appartementen en een gemeenschappelijke ruimte. Omzetting van horeca naar wonen past binnen het transformatiebeleid omdat de locatie buiten het aangewezen centrumgebied (Heuvelplein) is gelegen. Het college heeft op 12 september 2023 ingestemd met de anterieure overeenkomst waarin de voorwaarden en afspraken omtrent het plan zijn vastgelegd.
Het ontwerp-bestemmingsplan De Tapperij - Kerkstraat 22 heeft nu voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen, noch ambtshalve reacties van andere overheden. De commissie Ruimtelijke Zaken heeft zich op 17 januari 2024 over het voorstel gebogen.

Aanleiding
In 2022 is door initiatiefnemer Schepers Vastgoed B.V. een bouwplan ingediend om de horecalocatie Kerkstraat 22 (café-zaal De Tapperij) in Beek en Donk om te zetten naar een woongebouw met zes appartementen en een gemeenschappelijke ruimte. Omzetting van horeca naar wonen past binnen het transformatiebeleid omdat de locatie buiten het aangewezen centrumgebied (Heuvelplein) is gelegen. Het college heeft op 19 juli 2022 ingestemd met het principeverzoek, mits het bouwplan wordt aangepast en zich organischer voegt in de directe omgeving. Het plan toonde zich aanvankelijk in zijn schaal te fors en massief in zijn context.
Het plan is in overleg met de gemeentelijk supervisor door de initiatiefnemer aangepast. De uitstraling van het gebouw kan nu de goedkeuring welstandshalve wegdragen.
Het college heeft op 12 september 2023 ingestemd met de anterieure overeenkomst waarin de voorwaarden en afspraken omtrent het plan zijn vastgelegd.

Beoogd effect en/of resultaat
Het bouwplan beoogt niet alleen een belangrijke bijdrage te leveren aan het Laarbeeks woningbestand (zes seniorenappartementen in een vergrijzende samenleving), maar ook de omgeving te revitaliseren.

Argumenten

1. **Tegengaan verpaupering en verbetering beeldkwaliteit**
   De bestaande in ongebruik geraakte café-zaal verpaupert zienderogen. Een nieuw bouwplan revitaliseert de omgeving.

2. **Plan is aangepast en goedgekeurd**
   In goed overleg tussen de planarchitect en de gemeentelijk supervisor is gewerkt aan een plan dat zich natuurlijker voegt in het bebouwingslint Kerkstraat. Door de toevoeging van een tussenlid is meer het idee ontstaan van twee geschakelde woningen (in plaats van een wooncomplex).

3. **Omgevingsdialoog**
   De ontwikkelaar heeft de omgevingsdialoog conform de gemeentelijke leidraad opgepakt. Deze gesprekken hebben tot diverse aanpassingen geleid (verplaatsing van balkons en parkeerplaatsen van achterzijde naar voorzijde, loggia's in plaats van dakkappelen, het planten van leibomen op de achterste perceelsgrens). De afspraken tussen de omwonenden en de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst.

4. **Geen zienswijzen**
   Tijdens de tervisieligging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn vanuit de omgeving geen zienswijzen ontvangen.

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

Het woonprogramma (zes seniorenkoopappartementen in de hogere prijsklasse) voldoet niet aan de taakstellende woonopgave zoals geformuleerd in het op 12 oktober 2023 vastgestelde Beleidskader Wonen. Voor woningbouwontwikkelingen van 4 tot en met 14 woningen, geldt een inspanningsverplichting om de mogelijkheden tot het realiseren van sociale huur en middeldure huur- en koopwoningen te onderzoeken.
Omdat het college reeds op 19 juli 2022 respectievelijk 12 september 2023 heeft ingestemd met het principeverzoek en de anterieure overeenkomst, is de taakstellende woonopgave niet van toepassing op onderhavig plan. Bij herontwikkelingsopgaven zoals deze - waarbij dient te worden gestart met sloop van de bestaande opstallen - is het sowieso planeconomisch uitdagend c.q. onmogelijk om in deze aantallen in het betaalbare segment te bouwen.

De ambtelijke plankosten zijn verwerkt in de anterieure overeenkomst. Het college heeft op 12 september 2023 met deze overeenkomst ingestemd.

Vervolgstappen

Het bestemmingsplan is ter vaststelling geagendeerd voor de vergadering van de commissie Ruimtelijke Zaken d.d. 17 januari 2024 en de raadsvergadering van 1 februari 2024. Nadien zal het bestemmingsplan wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen in principe belanghebbenden en niet-belanghebbenden beroep instellen. Ten gevolge van een uitspraak van de Raad van State van 14 april 2021 is de beroepsgang immers verruimd. Voorheen was het voor niet-belanghebbenden niet mogelijk om de gang naar de Raad van State te maken. Inmiddels is dat wél mogelijk, mits vooraf een zienswijze is kenbaar gemaakt. Nu er geen zienswijzen zijn ontvangen, is de gang naar de Raad van State voor niet-belanghebbenden alsnog geblokkeerd.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)
Ontwerp-bestemmingsplan De Tapperij (verbeelding, regels en toelichting).

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden