Raadsvergadering d.d. 22 augustus 2024

Aan de raad,

Onderwerp
Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan ’t Huukske Kapelstraat 5-7 Beek en Donk

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten
Het voorstel is voor de gemeenteraad om te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan Kapelstraat 5-7, Beek en Donk met planidentificatie NL.IMRO.1659.BPBDKapelstraat5-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 2 Nota van Zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplangebied.

Samenvatting
Het ontwerpbestemmingsplan Kapelstraat 5-7, Beek en Donk heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 18 zorgwoningen voor ouderen met een zorgindicatie van ZZP-4 tot 6VV mogelijk gemaakt, alsmede 3 grondgebonden woningen in het voormalige pand van café ‘t Huukske. Binnen de reactieperiode is 1 zienswijze ingediend. In de Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen wordt door de gemeente inhoudelijk gereageerd op deze zienswijze. De ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarom wordt de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Op 2 januari 2018 heeft uw college onder voorwaarden medewerking verleend aan het principeverzoek voor de ontwikkeling van woningen op het perceel Kapelstraat 5-7-9 in Beek en Donk. Het uitgangspunt van deze ontwikkeling is om 18 nieuwbouw woningen te realiseren in een gebouw met drie bouwlagen. De primaire doelgroep voor deze ontwikkeling zijn senioren met een zorgindicatie. Op 20 januari 2020 is de anterieure overeenkomst ondertekend voor deze ontwikkeling.

Beoogd effect en/of resultaat
Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan kunnen 18 zorgwoningen voor ouderen met een zorgindicatie van ZZP-4 tot 6VV worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij onze Structuurvisie 2010 en het Beleidskader Wonen 2023.

Argumenten
1.1 Er is 1 zienswijze ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan ‘Kapelstraat 5-7, Beek en Donk’ heeft van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze periode is 1

zienswijze ingediend. De zienswijze is als ontvankelijk aangemerkt. De zienswijze is in bijlage 2 'Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen' samengevat en beantwoord. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan. Indien het bestemmingplan wordt vastgesteld, ontvangt de reclamant ook schriftelijk de beantwoording van de ingediende zienswijze.

1.2 Ambtshalve wijzigingen noodzakelijk
Naast de zienwijze, is het plan op een aantal punten aangepast op basis van nader uitgevoerd onderzoek door initiatiefnemer. Zo zijn de resultaten van het infiltratie- en proefsleuvenonderzoek toegevoegd aan de toelichting en de bijlagen van het bestemmingsplan. Deze ambtshalve aanpassingen zijn vanaf pagina 10 te lezen in Bijlage 2 'Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen.'

2.1 Toevoeging van 18 zorgwoningen en 3 grondgebonden woningen aan de kern Beek en Donk
Het plan voegt 18 zorgwoningen toe in een appartementencomplex op de locatie van een voormalig zalencomplex van het café 't Huukske. In het voormalige café zijn reeds middels een tijdelijke vergunning 3 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het nieuw te bouwen complex wordt landschappelijk ingepast in de omgeving, waarbij zorgvuldig omgegaan wordt met het naastliggende Villa Leefdael en plantsoen daaromheen. De 18 nieuwe zorgwoningen voorzien in de toenemende vraag naar zorggeschikte woningen uit het Beleidskader Wonen 2023. Tot 2030 zal de behoefte aan dit soort woningen in Laarbeek namelijk toenemen met ongeveer 500 woningen. De grondgebonden woningen worden in dit bestemmingsplan positief bestemd en daarmee komt de dienstverleningbestemming in zijn geheel te vervallen.

2.2 Woonruimte creëren voor senioren met een zorgindicatie
De basis van de zorgwoningen in de ontwikkeling hebben een ZZP-4VV indicatie: 'beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging' (maximaal 17 uur per week zorg en begeleiding vergoed). Verder is het ook mogelijk om met een zwaardere indicatie te verblijven. ZZP-5 'Beschermd wonen met intensieve dementiezorg' en ZZP-6 'Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging' (maximaal 22,5 uur per week zorg en begeleiding vergoed).

De begeleiding en zorg die voor deze indicaties nodig zijn, wordt verzorgd door de initiatiefnemer. De insteek is dat de zorgbehoevenden zoveel mogelijk zelfstandig kan blijven wonen, terwijl benodigde zorg en aandacht dichtbij is. Aangezien de zorg zelf door initiatiefnemer wordt verzorgd, wordt ook voldaan aan de zorgplicht uit het Beleidskader Wonen.

Er is een groeiende behoefte aan dit typen woningen, door de dubbele vergrijzing in de gemeente Laarbeek en de stop op het ontwikkelen van verpleeghuizen. In het Beleidskader Wonen is dan ook aangegeven dat het ontwikkelen van seniorenwoningen een prioriteit is.

2.3 Ruimtelijke ondersteuning aan de naastliggende Villa Leefdael
Naast het plangebied bevindt zich de Villa Leefdael en het Leefdaelplantsoen. Hieronder valt ook het koetshuis van Villa Leefdael. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het te ontwikkelen complex de omliggende, cultuurhistorische en monumentale, omgeving niet mag overschreeuwen. Er is daarom een zorgvuldig ontwerpproces voorafgegaan om het

appartementencomplex passend te laten zijn in de monumentale context en beeldkwaliteit. Qua uitstraling wordt het gebouw ingetogen en dienend aan de omgeving neergezet. Dit heeft tot doel om de uitstraling en beleving van de villa en het plantsoen te versterken.

2.4 Ontwikkeling van groen in het Leefdaelplantsoen
Het nieuw te bouwen appartementencomplex komt gedeeltelijk in, en verder aan, het Leefdaelplantsoen. In het de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat het plantsoen niet belast wordt door de ontwikkeling en dat de groene kwaliteit van de locatie behouden en versterkt dient te worden. Daarom is door de initiatiefnemers een landschappelijke inpassing opgesteld door H. Gruyters Tuin- en Landschapsarchitectuur. Deze is opgenomen in het bestemmingsplan in bijlage 10 'Landschappelijke inpassing zorgwoningen'. Met het ontwerp van de landschappelijke inpassing is aangesloten op het groenbeleids- en groenstructuurplan Laarbeek 2011. Aan de uitvoering en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting verbonden in het bestemmingsplan. Dit wordt benoemd in H2.7 van de toelichting. Hiermee wordt geborgd dat het ingeleverde groen ook daadwerkelijk wordt gecompenseerd en in stand gehouden.

2.5 Omgevingsdialoog is gevoerd
Op 3 februari, 6 april en 13 mei 2022 zijn er omgevingsdialogen uitgevoerd met belanghebbenden in de omgeving van het plangebied. Hierin zijn een tweetal ontwerpen van de ontwikkeling gepresenteerd en zijn vragen van de aanwezigen beantwoord. Omwonenden mochten hierin een voorkeur uitspreken voor één van de ontwerpen. Ook zijn de vragen van de omwonenden beantwoord door de initiatiefnemers. Deze gingen onder andere over de uitstraling van het gebouw, het aanwezige en toekomstige groen en de ontsluiting van het complex.

Kanttekeningen
1.1 Uitzonderingsgrond voor de toepassing van de differentiatie uit het beleidskader Wonen is van toepassing

Op 12 oktober 2023 is het Beleidskader Wonen 2023 vastgesteld. Hierin is de differentiatieverdeling uit de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant als norm gesteld voor nieuwbouw. Echter, is op 20 januari 2020 reeds een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Daarmee wordt voldaan aan de eerste uitzonderingsgrond uit het Beleidskader Wonen. Zodoende geldt de differentiatieverdeling van minimaal 2/3 betaalbaar met een minimum van 30 sociale huur niet voor deze ontwikkeling. Door de toevoeging van zorgwoningen, wordt bovendien doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Het bouwen van geschikte woningen voor ouderen draagt bij aan langere verhuisketens dan bouwen voor bijvoorbeeld starters. Hiermee draagt deze ontwikkeling bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

1.2 Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade
Iedereen die als gevolg van een nieuwe planontwikkeling schade lijdt, kan een verzoek doen om een tegemoetkoming van de geleden schade. Daarom worden bij facilitaire projecten als deze afspraken gemaakt over planschadeverhaal in de anterieure overeenkomst. Eventuele planschade kan daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Deze overeenkomst is dan ook in 2020 gesloten tussen gemeente en initiatiefnemers.

1.3 Tegen het raadsbesluit staat de mogelijkheid van beroep open
Uitgaande van vaststelling zal het bestemmingsplan wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden en niet-belanghebbenden beroep instellen. Ten gevolge van een uitspraak van de Raad van State van 14 april 2021 is de beroepsgang echter verruimd. Belanghebbenden kunnen zelfs zonder een eerdere zienswijze beroep instellen. Dit betekent concreet dat het aantal ingekomen zienswijzen helaas geen sluitende indicatie meer biedt voor het aantal te verwachten beroepschriften.

1.4 Voorrang aan Laarbekers als huurders van de woningen
Er zijn geen afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst over het voorrang geven aan Laarbekers zodra de zorgwoningen verhuurd gaan worden. In het bestuursakkoord 2022-2026 is aangegeven dat bij de toewijzing van koop- en huurwoningen ingezet zal worden op voorrang van de eigen inwoners, personen met een economische binding en spijtoptanten. Dit besluit is niet opgenomen in de onderhandelingen met de initiatiefnemer omdat de anterieure overeenkomst ondertekend is op 20 januari 2020.

1.5 Hoogte van de huren
Er zijn geen afspraken gemaakt over de hoogte van de huurprijzen. De prijzen zullen bepaald worden door de marktwerking, regels en beleid voor de regulering van huurprijzen en de bijdragen vanuit de zorgpakketten van de zorgbehoevenden.

1.6 De verticale tuinen op het gebouw
De landschappelijke inrichting staat beschreven in H2.7 'Landschappelijke inpassing' van de toelichting te vinden in bijlage 1 'Gewijzigd bestemmingsplan 'Kapelstraat 5-7, Beek en Donk.'' Hierin is onder andere vastgelegd hoe het groen op de locatie geplaatst en onderhouden zal worden. De geplande verticale tuinen voor op het gebouw horen daar ook bij. Er is een voorwaardelijke verplichting verbonden aan de landschappelijke inpassing, waarmee verzekerd wordt dat de landschappelijke inrichting wordt aangebracht en duurzaam in stand wordt gehouden conform bijlage 10 van de toelichting 'Landschappelijke inpassing zorgwoningen' bij het bestemmingsplan en de bijbehorende beplantingslijst.

1.7 Partners van overleden zorgbehoevenden
De zorgwoningen zijn primair bedoeld voor zorgbehoevende senioren, zoals benoemd in artikel 3 'uitgangspunten' van de anterieure overeenkomst, in bijlage 5 'anterieure overeenkomst'. Het is op dit moment niet duidelijk of partners van zorgbehoeven in de woning kunnen blijven wonen als de zorgbehoevende senior komt te overlijden.

Vervolgstappen
Indien het gewijzigde bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan wordt de vaststelling binnen twee weken gepubliceerd. De publicatie vindt plaats in de Mooi Laarbeek Krant en het Gemeenteblad, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Tenzij een voorlopige voorziening is aangevraagd.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)
1. Gewijzigd bestemmingsplan 'Kapelstraat 5-7, Beek en Donk' (verbeelding, regels en toelichting);

2. Nota van zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen (geanonimiseerd);
3. Eén zienswijze (geanonimiseerd);
4. Gesprekverslag veiligheidsregio (geanonimiseerd)
5. Anterieure overeenkomst (geheim)
6. Allonge op de anterieure overeenkomst (geheim)
7. Raadsbesluit genaamd Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Kapelstraat 5-7, Beek en Donk.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris van Laarbeek,

J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,

Y.C.M.G. de Boer