

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : ZK19.04925
Documentnummer : 2024.03099



Onderwerp : Raadsvoorstel over vaststellen bestemmingsplan 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel'
Beleidsprogramma : 3.3 Wonen

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Afgelopen periode bereidden we het bestemmingsplan 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel' voor. Het plan voorziet in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 2 in delen van het plangebied opgenomen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 140 woningen in het plangebied mogelijk. Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 14 september tot en met 25 oktober 2023. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling aan uw raad voor.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel' onder instemming met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen.
2. Het besluit op de gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
3. Voor het bestemmingsplan 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel' geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn door het sluiten van een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ontwikkeling.

De ruimtelijke ordening heeft als doel te zorgen voor zo gunstig mogelijke voorwaarden voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied. Het doel is om in het plangebied maximaal 140 woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. De 140 woningen worden verdeeld in 63 sociale huurappartementen en 76 koopwoningen in verschillende prijscategorieën. Het initiatief wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie in Kaatsheuvel en draagt bij aan de grote woningbouwopdracht die de gemeente heeft. Het initiatief kent een groot percentage van bijna 50% sociale huur waarmee ruim wordt voldaan aan de norm van 30% sociale huur zoals afgesproken in de woondeal voor de SRBT-Regio.

Het bevorderen van een zorgvuldige besluitvorming.

We bevorderen dat uw raad goed inzicht krijgt in de belangen en ontwikkelingen die spelen in het plangebied. Dit vloeit onder andere voort uit de algemene onderzoekverplichting van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en op de overlegverplichting van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uiteindelijk moet de procedure de inhoudelijke uitkomst rechtvaardigen.

Rechts- en belangenbescherming van de inwoners.

Eenieder is in de gelegenheid geweest om zienswijzen kenbaar te maken naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan. De wet biedt inwoners na vaststelling door uw raad de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hogere grenswaarden

Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan heeft er een ontwerpbesluit hogere grenswaarden voor geluid ter visie gelegen. Op de gevels van één woning vindt een overschrijding plaats binnen de maximale ontheffingswaarden voor geluid (maximale ontheffing 63 dB, gemeten waarde 61 dB). Tegen het ontwerp besluit zijn geen zienswijzen binnengekomen. Wel is er een nieuwe meting gedaan. Het oude akoestisch rapport was van 2021. Uit de nieuwe meting zijn geen hogere overschrijdingen naar voren gekomen dan naar aanleiding van de vorige meting. Alleen achter de komma zijn er wijzigingen maar de maximale geluidbelasting op de gevels van één woning is met 61 te hoog. Naar aanleiding van de ter visie legging en de nieuwe meting heeft het college besloten om het besluit hogere grenswaarden te nemen. Het besluit is als bijlage bij dit collegeadvies gevoegd. Het definitieve besluit vervangt het conceptbesluit bij de bijlage van de regels van het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 Zienswijzen

De naar aanleiding van het ontwerp kenbaar gemaakte zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen geven geen aanleiding om het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan aan te passen. De verbeelding en planregels worden bij de vaststelling niet gewijzigd. Wel wordt de toelichting op enkele punten aangepast en worden onderzoeken bij de toelichting aangevuld /geactualiseerd. Dit leidt echter niet tot gewijzigde vaststelling zoals wordt bedoeld in de wet, het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Beroep

De wet biedt inwoners de mogelijkheid beroep in te stellen tegen het voorgestelde plan. Op deze wijze worden de rechts- en belangenbescherming van onze inwoners gewaarborgd.

3.1 Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Uw raad is het bevoegd orgaan om een verweerschrift op te stellen en om te verschijnen bij zittingen van de Raad van State bij een beroep tegen een bestemmingsplan. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Het is de verantwoordelijkheid van uw raad te besluiten over de vaststelling van bestemmingsplannen. Ingevolge artikel 160, lid f van de Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten namens de gemeente, het college of de raad rechtsgedingen te voeren of handelingen ter voorbereiding daarop te verrichten, tenzij de raad, voor zover het de raad aangaat, in voorkomende gevallen anders beslist. Indien er beroep ingesteld wordt bij de AbRvS wordt uw raad daarbij vertegenwoordigd door het college.

4.1 Kostenverhaal

De kosten voor dit initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente verhaalt de kosten via leges, anterieure overeenkomst en op basis van de planschadeverhaalsovereenkomst, die zij aanging met de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 Zienswijzen en wijzigingen

De ingekomen zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen) hebben niet geleid tot een wezenlijke aanpassing van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen hadden hier waarschijnlijk wel op gehoopt. Het risico bestaat dat zij beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) en/of om een voorlopige voorziening vragen.

Financieel

1. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.
2. Op basis van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening moet bij het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst, hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Voortgang

Het bestemmingsplan treedt een dag na bekendmaking in werking. Indien een voorlopige voorziening wordt gevraagd, en toegewezen, wordt de werking van het bestemmingsplan opgeschort tot na uitspraak in de beroepszaak. Het bestemmingsplan is zes weken na publicatie onherroepelijk of indien beroep wordt aangetekend nadat uitspraak is gedaan in de beroepszaak.

Communicatie

Een kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan publiceren we op Overheid.nl (Gemeentebld) en in De Duinkoerier. Daarna leggen we het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage en is het plan beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

- | | |
|---|------------------|
| 1. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen | Corsa 2024.03100 |
| 2. Toelichting bestemmingsplan | Corsa 2023.17403 |
| 3. Bijlagen bij de toelichting | Corsa 2023.17406 |
| 4. Regels bestemmingsplan | Corsa 2023.17404 |
| 5. Bijlagen bij de regels | Corsa 2024.03104 |
| 6. Verbeelding bestemmingsplan | Corsa 2023.17408 |
| 7. Besluit hogere grenswaarden | Corsa 2024.03101 |

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris,

de burgemeester,

N. van Mourik

J. van Aart

Conceptbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024, nummer. 2024.03088

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel' onder instemming met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen.
2. Het besluit op de gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
3. Voor het bestemmingsplan 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel' geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn door het sluiten van een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,