

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Zaakdossiernummer:
ZK18.05007

Documentnummer:

2019.32800

Onderwerp : Raadsvoorstel over vaststelling bestemmingsplan 'Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel'
Beleidsprogramma : 8. VHROSV

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

De afgelopen periode heeft het college van B&W het bestemmingsplan 'Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel' voorbereid. De procedure van het bestemmingsplan is inmiddels zover doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling ervan.

Het bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het perceel kadastraal bekend: gemeente Loon op Zand, sectie L, nummer 4627, plaatselijk bekend als Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel. Het huidige pand wordt met dit plan gesloopt en daarvoor in de plaats komen er 11 levensloopbestendige appartementen.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel', zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen;
2. het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen als er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van uw raad wordt gebracht en het college te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de AbRS.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan 'Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel' maken we de realisatie van 11 appartementen juridisch-planologisch mogelijk op de locatie aan de Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel. Deze appartementen komen in de plaats van de huidige bebouwing, die gesloopt wordt.

In het kader van de rechts- en belangenbescherming stelden we bij het ontwerpbestemmingsplan iedereen in de gelegenheid een zienswijze te geven op het plan. Na vaststelling kunnen deze personen eventueel beroep instellen bij de Raad van State.

Argumenten

1.1 Bij het bestemmingsplan is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De procedure van het bestemmingsplan is inmiddels zover doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling ervan. Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag ontvingen we één zienswijze, namens 10 omwonenden. Later gaf één familie aan de zienswijze in te trekken. De zienswijze, die is ingediend, is dus ingediend namens negen omwonenden.

Door de ingediende zienswijze stellen we uw raad voor het plan op enkele punten aan te passen:

- Paragraaf 4.5 (Bedrijven en milieuzonering) van de toelichting: aanpassing tekst over warmtepompen nu deze niet meer op het dak van het gebouw worden geplaatst.
- Paragraaf 4.8.2 (Parkeren): de parkeernorm van het definitieve bouwplan wordt opgenomen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen komt dan uit op 18,0 in plaats van 18,3. Van dat aantal kunnen 4,1 parkeerplaatsen worden afgehaald gelet op de twee bestaande appartementen. In totaal zijn dan 13,9 (afgerond 14) parkeerplaatsen nodig. Deze zijn inpasbaar op eigen terrein en in de directe omgeving, zonder dat dit een te hoge parkeedruk oplevert.
- Een bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. In de studie wordt geconcludeerd dat de belemmering van de potentiële zonlichttoetreding in de referentiewoningen en op de percelen van de referentiewoningen over het jaar gezien beperkt te noemen is.

Naast bovenstaande aanpassingen als gevolg van de zienswijze stellen we voor de planregels als volgt aan te passen: abusievelijk verwerkten we de vooroverlegreactie van Waterschap Brabantse Delta, dat water- en waterhuishoudkundige activiteiten ontbreken bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen', niet in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling stellen we daarom voor aan de artikelen 3.1 (bestemmingsomschrijving 'Groen') en 4.1 (bestemmingsomschrijving 'Wonen') in de planregels toe te voegen dat hier ook water- en waterhuishoudkundige activiteiten zijn toegestaan.

Alle aanpassingen zijn verwoord in de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.

Door ingekomen inspraakreacties zijn tussen het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Zo is de locatie van de toekomstige afvalcontainers verplaatst en voegen we extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte toe. Dit staat in het bijgevoegde 'Eindverslag inspraak en ambtshalve aanpassingen'.

2.1 De gemeenteraad 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 (AbRS). Het is de verantwoordelijkheid van uw raad te besluiten over de vaststelling van bestemmingsplannen en bij beroep een verweerschrift op te stellen en te verschijnen bij zittingen van de AbRS.

Voorgesteld wordt het college van B&W te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen als er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van uw raad wordt gebracht. Daarnaast stellen we voor het college van B&W te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de AbRS. Dit is overigens een bestendige en gebruikelijke lijn.

Kanttekeningen

1.1 Het is mogelijk dat er beroep wordt ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de AbRS.

Financieel

Met de initiatiefnemer is een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst afgesloten. Hiermee is geborgd dat de kosten, die gemaakt worden in het kader van dit project, voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Voortgang

Planning van vaststelling van het bestemmingsplan in uw raad is 18 mei 2020. Na vaststelling publiceren we het bestemmingsplan en leggen we het voor een periode van zes weken ter inzage. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen we de omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen verlenen.

Communicatie

Bij het ontwerpbestemmingsplan stelden we iedereen in de gelegenheid een zienswijze te geven op het plan. De indiener(s) van de zienswijze informeerden we schriftelijk over de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. Ook stuurden we de indieners van een zienswijze een conceptversie toe van de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door uw raad publiceren we het bestemmingsplan en leggen we het voor een periode van zes weken ter inzage. Personen die een zienswijze indienden kunnen eventueel beroep instellen bij de AbRS.

Bijlagen

- Toelichting ontwerpbestemmingsplan (2019.33059)
- Regels ontwerpbestemmingsplan (2019.33060)
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan (2019.33061)
- Bezonningsstudie (2020.08114)
- Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (2020.08179)
- Eindverslag inspraak en ambtshalve aanpassingen (2019.33585)

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 maart 2020, nummer 2020.06128.

b e s l u i t :

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel', zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen;
2. het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen als er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht en het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de AbRS.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 18 mei 2020.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,