Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : **ZK23.00993**
Documentnummer : **2024.03388**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over vast te stellen bestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening'**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Landgoed ’t Onthaesten is gelegen ten oosten van de Eikendijk en ten noorden van de Van Haestrechtstraat te Kaatsheuvel. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie O, nr. 1079.

Het bestemmingsplan voorziet een wijziging van de maximaal toegestane inhoud van de woongebouwen zoals aangegeven in het bestemmingsplan ‘Landgoed ’t Onthaesten’. De woongebouwen mogen op basis van het bestemmingsplan ieder een inhoud van 1500 m^3 hebben. Initiatiefnemer is veranderd van inzicht en wil nu echter een woongebouw van 1800 m^3 en (op termijn) een woongebouw van 1200 m^3 bouwen meer specifiek op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie O, nummer 1079. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is vervolgens een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

De procedure van het bestemmingsplan is inmiddels zover doorlopen dat uw gemeenteraad een besluit kan nemen over de vaststelling ervan. Dit bestemmingsplan wordt op 16 mei 2024 vastgesteld door uw raad.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan ‘Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening' te Kaatsheuvel, onder instemming met de nota van zienswijze en wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan ‘Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening’ geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anders zijn verzekerd.
3. Het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling).

Beoogd effect

Het bevorderen van een zorgvuldige besluitvorming.
Bevorderd moet worden dat het gemeentebestuur goed inzicht krijgt in de belangen en ontwikkelingen die spelen in het plangebied. Dit vloeit onder andere voort uit de algemene onderzoekverplichting van art. 3:2 Awb en op de overlegverplichting van art. 3.1.1 Bro. Uiteindelijk moet de procedure de inhoudelijke uitkomst legitimeren.

Goede ruimtelijke ordening.
Met het bestemmingsplan streven we ernaar zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied, in dit geval voor de gewijzigde nieuwbouw van twee woongebouwen. Het voorliggend plan is ruimtelijk inpasbaar en wordt zorgvuldig ingepast. Het inrichtingsplan en het beplantingsplan zoals opgenomen in het moederplan geldt ook voor dit bestemmingsplan.

Rechts- en belangenbescherming van de burger.
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 belanghebbenden eventueel beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van 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 vinden dat met het bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 We beantwoordden de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.
In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag ontvingen we één zienswijze. In de bijgevoegde ‘Nota zienswijzen en wijzigingen’ is de zienswijze samengevat en per onderwerp voorzien van een antwoord.

De zienswijze geeft aanleiding de planregels en verbeelding (het juridisch bindende deel) van het bestemmingsplan aan te passen. Daarom stellen wij voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen’ zijn deze wijzigingen verwoord.

2.1 De kosten voor dit project zijn verzekerd en komen voor rekening van de initiatiefnemer.
Het vaststellen van een exploitatieplan is bij dit project niet aan de orde, omdat de kosten in de vorm van leges verhaald worden. Verder stelden wij een planschadeovereenkomst vast voor dit project.

3.1 We waarborgen op deze manier de rechts- en belangenbescherming van belanghebbenden.
De gemeente biedt belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te stellen tegen het voorgestelde plan.

Kanttekeningen

1.1 Op 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking.
Op basis van het overgangsrecht van de wet geldt de Wet ruimtelijk ordening voor het doorlopen van de procedure van een bestemmingsplan in geval het ontwerp van het bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage lag. Dit bestemmingsplan voldoet daaraan.

3.1 Het is mogelijk dat er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan.
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financieel

Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Verhaal van kosten voor het herzien van het bestemmingsplan gebeurt in de vorm van leges. Verder is een planschadeovereenkomst aangegaan.

Communicatie

Nadat uw raad het bestemmingsplan vaststelt publiceren we het bestemmingsplan en leggen we het 6 weken ter inzage. Hierbij is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling.

Bijlagen

Raadsvoorstel bestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening' (Corsanr. 2024.03388)
(Ontwerp)bestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening' inclusief bijlagen (Corsanr. 2024.03548)
Nota zienswijzen en wijzigingen (Corsanr. 2024.03442)

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
N. van Mourik	J. van Aart

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 maart 2024, nummer 2024.03388.

b e s l u i t :
1. Het bestemmingsplan ‘Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening' te Kaatsheuvel, onder instemming met de nota van zienswijze en wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan ‘Landgoed 't Onthaesten, 1e herziening’ geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anders zijn verzekerd.
3. Het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden de gelegenheid hebben beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,