# Raadsvoorstel

**Portefeuillehouder** : L.L.W.C. Laros
**Zaakdossiernummer** : **ZK18.00339**
**Documentnummer** : **2022.19570**

| | | |
|---|---|---|
| **Onderwerp** | : | **Raadsvoorstel over vaststelling bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 6' te Kaatsheuvel** |
| **Beleidsprogramma** | : | 8. VHROSV |

**Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,**

**Inleiding**
De afgelopen periode bereidden we het bestemmingsplan ‘Prins Hendrikstraat 6’ te Kaatsheuvel voor. De procedure van het bestemmingsplan is inmiddels zover doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling ervan.

Het bestemmingsplan ‘Prins Hendrikstraat 6’ biedt het juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie Prins Hendrikstraat 6 in Kaatsheuvel. Het plangebied ligt aan de zuidoostkant van Kaatsheuvel en binnen de ‘driehoek’ van de straten Gasthuisstraat, Prins Hendrikstraat en Leo XIII-straat. Het plangebied bestaat op dit moment uit bedrijfsbebouwing waar zich een zeefdrukbedrijf bevindt.

De initiatiefnemer wil het bedrijfsgebouw (Prins Hendrikstraat 6) slopen en daar 6 starterswoningen realiseren in de vorm van 1 twee-onder-één-kapwoning en 4 aaneengesloten grondgebonden woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van donderdag 24 maart 2022 tot en met woensdag 4 mei 2022 ter inzage. We ontvingen hierop 2 zienswijzen, namens 3 omwonenden.

In de aanloop en gedurende de procedure van het bestemmingsplan waren er vanuit de initiatiefnemer en de gemeente meerdere informatiebijeenkomsten om de omgeving te informeren. Meer hierover staat onder ‘Communicatie’.

<u>Coördinatieregeling</u>
In uw raadsvergadering van 14 oktober 2021 stond een raadsvoorstel op de agenda om de coördinatieregeling toe te passen bij dit project. 2 omwonenden spraken in tijdens deze avond. Met een raadsbreed ondertekend amendement voerde uw raad het voorstel van de agenda af en verzocht het college het voorstel opnieuw voor agendering aan te bieden, nadat de inspraakreacties zijn behandeld in het college en teruggekoppeld zijn aan de betrokkenen.
De initiatiefnemer besloot als gevolg van het ontbreken van draagvlak af te zien van de coördinatieregeling. We hanteren nu de ‘normale’ ruimtelijke procedure waarbij eerst het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd en de procedure voor de omgevingsvergunning pas start na de vaststelling van het bestemmingsplan.

**Beslispunten**

Wij stellen u voor:

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Prins Hendrikstraat 6’ te Kaatsheuvel, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage lag, gewijzigd vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan ‘Prins Hendrikstraat 6’ 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 (ABRvS).
4. 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 we dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van uw raad brengen en het college te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRvS.

**Beoogd effect**

Met het bestemmingsplan ‘Prins Hendrikstraat 6’ maken we de realisatie van 6 starterswoningen in de vorm van 1 twee-onder-één-kapwoning en 4 aaneengesloten grondgebonden woningen mogelijk. Deze woningen komen in de plaats van de huidige bedrijfsbebouwing 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 belanghebbenden eventueel beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

**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 het bestemmingsplan bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Het plan voorziet bovendien in starterswoningen waar in onze gemeente behoefte aan is.

Door een ingekomen zienswijze stellen we voor het bestemmingsplan aan te passen.
We maken in deze specifieke situatie een hogere erfafscheiding dan gebruikelijk mogelijk tussen het perceel Gasthuisstraat 129 en de planlocatie. Hiermee komen we op dit punt tegemoet aan de zienswijze. Door deze aanpassing stellen we uw raad voor het bestemmingsplan gewijzigd te stellen. Daarnaast is aan het akoestisch onderzoek (bijlage 8 van de toelichting) een losse berekening toegevoegd waarmee is aangetoond dat ook bij een bodemfactor van 0,5 voldaan wordt aan de geluidseisen.
De beantwoording van de zienswijzen en aanpassingen van het bestemmingsplan staan in de bijgevoegde ‘Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’.

Tussen het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan voerden we (mede) door inspraakreacties ook al de nodige aanpassingen door in het bestemmingsplan. Zo werd de afstand van het toekomstige hoofdgebouw tot de perceelgrens Prins Hendrikstraat 4 vergroot, voegden we een openbare parkeerplaats toe en haalden we 2 woningen (aan de Gasthuisstraat 125 en 127) uit het plan. De beantwoording van de inspraakreacties en aanpassingen staan in het bijgevoegde ‘Eindverslag inspraak en ambtshalve aanpassingen’.

*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 anders zijn verzekerd. Wij stelden een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst vast voor dit project. De initiatiefnemers en de gemeente ondertekenden de overeenkomsten. Hiermee zorgen we ervoor dat onze kosten voor dit project voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

*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.

*4.1 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 (ABRvS). 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 ABRvS.

Voorgesteld wordt 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 we dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van uw raad brengen. Daarnaast stellen we voor het college te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRvS. Dit is overigens een bestendige en gebruikelijke lijn.

**Kanttekeningen**
*4.1 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 ABRvS.

**Financieel**
Met de initiatiefnemer sloten we een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst af. Hiermee zorgen we er voor dat onze kosten voor dit project voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

**Voortgang**
Planning van vaststelling van het bestemmingsplan in uw raad is 13 oktober 2022. Na vaststelling publiceren we het bestemmingsplan en leggen we het 6 weken ter inzage.
Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen we de omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen verlenen.

**Communicatie**
In de aanloop en gedurende de procedure van het bestemmingsplan organiseerden de initiatiefnemer en/of de gemeente de volgende informatiebijeenkomsten:
- voorlichtingsavond initiatiefnemer in maart 2019;
- individuele gesprekken eind 2019;
- inloopavond eind augustus 2020;
- informatieavond eind maart 2022 (tijdens terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan).

Bij het ontwerpbestemmingsplan stelden we iedereen in de gelegenheid een zienswijze te geven op het plan. Op basis van een zorgvuldige beoordeling concludeerden we dat we niet aan alle zienswijzen tegemoet komen. Wel pasten we het bestemmingsplan gedurende de procedure op meerdere punten aan (zie hierboven onder ‘Argumenten’).

De indieners van een zienswijze nodigden we persoonlijk uit voor een mondelinge toelichting op de concept ‘Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’. Dit is een extra service richting deze belanghebbenden ten opzichte van onze gebruikelijke werkwijze waarbij we die mondelinge toelichting normaal niet geven. Een en ander gelet op de betrokkenheid en zorgen van belanghebbenden over het project. Ook informeerden we hen over de datum van behandeling van het bestemmingsplan in uw raad en stuurden we hen de concept ‘Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen’ toe.

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 ABRvS.

**Bijlagen**

- Toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan (2022.05639).
- Bijlagen bij de toelichting ontwerpbestemmingsplan (2022.05641).
- Akoestisch onderzoek met aanvullende berekening (2022.21422).
- Verbeelding ontwerpbestemmingsplan (2022.05640).
- Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (2022.19740).
- Eindverslag inspraak en ambtshalve aanpassingen (2022.05643).

# Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022, nummer 2022.19218.

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Prins Hendrikstraat 6’ te Kaatsheuvel, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage lag, gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan ‘Prins Hendrikstraat 6’ geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anders zijn verzekerd.
3. Het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).
4. 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 we dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van uw raad brengen en het college te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRvS.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 13 oktober 2022.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,