

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros

Zaakdossiernummer : ZK22.06505

Documentnummer : 2024.09029



Onderwerp : Raadsvoorstel over vast te stellen bestemmingsplan 'Wielstraat 16 Kaatsheuvel'

Beleidsprogramma : 3.3 Wonen

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Door de eigenaar van het perceel Wielstraat 16 is een plan ontwikkeld dat voorziet in het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een (vervangende) vrijstaande grondgebonden woning met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 en 11 meter (één bouwlaag met kap) en een inhoud van maximaal 3.500 m³. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie O, nummers 651 en 45.

Het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap en is een omgevingsdialoog gevoerd.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan 'Wielstraat 16 Kaatsheuvel' gewijzigd vast te stellen met de daarbij 'Nota van zienswijze en wijzigingen'.
2. Voor het bestemmingsplan 'Wielstraat 16, Kaatsheuvel' geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied. Uit het bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en wordt het plangebied op basis van een landschappelijk inpassingsplan ingepast.

Rechts- en belangenbescherming van de inwoner.

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 (Afdeling).

Argumenten

1.1 *Bij het bestemmingsplan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

De procedure van onderhavig bestemmingsplan is inmiddels zover doorlopen dat de gemeenteraad een besluit kan nemen over de vaststelling ervan. Zoals eerder aangegeven, zijn wij van mening dat het bestemmingsplan voldoet en bijdraagt aan 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. De zienswijze gaat in hoofdzaak over het landschappelijk inpassingsplan en de berekening die hieraan ten grondslag ligt, de omvang en ligging van de woon- en tuinbestemming en het ontbreken van een gemeentelijke langere termijn ontwikkelingsvisie op het gebied waarbinnen het plangebied ligt.

In de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' is de zienswijze samengevat en per onderwerp voorzien van een antwoord. De gronden van de zienswijze hebben geleid tot enkele aanpassingen op de toelichting, regels, verbeelding en het landschappelijk inpassingsplan welke onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij de regels.

Daarom stellen wij voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' zijn deze wijzigingen verwoord.

1.3 *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 (Wro) voor het doorlopen van de procedure van een bestemmingsplan in geval het ontwerp van het bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage lag. Onderhavig bestemmingsplan voldoet daaraan.

1.2 *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 sprake van een aangewezen bouwplan. De kosten verhalen we op basis van een grondexploitatieovereenkomst waarin ook verhaal kosten planschade geregeld is.

Communicatie

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, publiceren we het bestemmingsplan in de Duinkoerier en op www.overheid.nl en leggen we het voor een periode van 6 weken ter inzage.

Bijlagen

- Toelichting vastgesteld bestemmingsplan (Corsanr. 2024.09032)
- Toelichting Bijlage 1_Bodem- en asbestonderzoek (Corsanr. 2024.09040)
- Toelichting Bijlage 2_Akoestisch onderzoek (Corsanr. 2024.09044)
- Toelichting Bijlage 3_Quickscan flora en fauna (Corsanr. 2024.09045)
- Toelichting Bijlage 4_Stikstofonderzoek (AERIUS-berekening) (Corsanr. 2024.09046)
- Toelichting Bijlage 5_Archeologisch onderzoek (Corsanr. 2024.09048)
- Toelichting Bijlage 6_Omgevingsdialoog (Corsanr. 2024.09049)
- Toelichting Bijlage 7_Nota vooroverleg (Corsanr. 2024.09057)
- Toelichting Bijlage 8_Nota van zienswijzen (Corsanr. 2024.09065)
- Regels vastgesteld bestemmingsplan (Corsanr. 2024.09035)
- Regels Bijlage 1_Overzicht te slopen bebouwing (Corsanr. 2024.09067)
- Regels Bijlage 2_Landschappelijk inpassingsplan (Corsanr. 2024.09068)
- Regels Bijlage 3_Staat van bedrijfsactiviteiten (Corsanr. 2024.09069)
- Verbeelding vastgesteld bestemmingsplan (Corsanr. 2024.09037)
- Nota van zienswijzen en wijzigingen (Corsanr. 2024.09031)

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris,

de burgemeester,

N. van Mourik

J. van Aart

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 juni 2024, nummer. 2024.09027

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Wielstraat 16 Kaatsheuvel' gewijzigd vast te stellen met de daarbij 'Nota van zienswijze en wijzigingen'.
2. Voor het bestemmingsplan 'Wielstraat 16, Kaatsheuvel' geen exploitatieplan vast te stellen.

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,