Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : **ZK22.01325**
Documentnummer : **2024.02165**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over vast te stellen bestemmingsplan 'LeoHendrik' te Kaatsheuvel**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding
Het project ‘LeoHendrik’ betreft de ontwikkeling van 10 grondgebonden woningen en 14 appartementen in de sociale huur na sloop van 18 sociale huurwoningen aan de Leo XIII-straat te Kaatsheuvel.

De huidige sociale huurwoningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de nieuwe (technische en duurzame) eisen. Initiatiefnemer Casade heeft besloten de woningen te slopen en nieuwbouw te plegen.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is vervolgens een bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is de beoogde kwaliteit geborgd en zijn de opmerkingen uit de omgeving zoveel mogelijk meegenomen binnen de beoogde woningbouwontwikkeling. De procedure van het bestemmingsplan is inmiddels zover doorlopen dat uw gemeenteraad een besluit kan nemen over de vaststelling ervan.

Beslispunten
Wij stellen u voor:
1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘LeoHendrik’ te Kaatsheuvel, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan ‘LeoHendrik’ 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.

Zorgen voor voldoende – betaalbare en duurzame – huisvesting in onze kernen.
We streven naar een aantrekkelijk woonklimaat met gevarieerde woonwijken, levensloopbestendige woningen in een groene en veilige woonomgeving. Daarbij bouwen we voldoende woningen voor alle doelgroepen.

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 nieuwbouw van woningen.

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 (Afdeling).

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 8 zienswijzen. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' zijn de zienswijzen samengevat en per onderwerp voorzien van een antwoord.

De zienswijzen geven geen aanleiding de planregels en verbeelding (het juridisch bindende deel) van het bestemmingsplan aan te passen. Daarom stellen wij voor het bestemmingsplan – zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen – ongewijzigd vast te stellen.
Enkele zienswijzen geven wel aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. In de Nota zienswijzen zijn deze aanpassingen verwoord.

1.3 In een eerdere planfase voerden we diverse aanpassingen door als gevolg van inspraak.
Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure organiseerde Casade als start van de omgevingsdialoog meerdere klankbordgroepbijeenkomsten met vertegenwoordigers uit de omgeving. De gemeente was aanwezig bij deze bijeenkomsten. Verslagen van deze bijeenkomsten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Als gevolg van reacties uit de klankbordgroep voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure en inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan werden in een eerdere fase de volgende aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het gepresenteerde concept bouwplan:
- Appartementengebouw meer gecentreerd in de straat en deel van de derde bouwlaag is vervallen.
- Galerij tweede verdieping voorzien van een groene afscheiding.
- Weg en parkeren dichter bij het gebouw geplaatst aan de achterzijde.
- Geen parkeren tussen de blokken in. Mede hierdoor groen toegevoegd in de buitenruimte.
- Afvalverzameling door ondergrondse afvalcontainers.
- Bergingen verplaatst naar binnen het complex.
- Actualisatie stikstofberekening als bijlage bij het bestemmingsplan.
- Bezonningsstudie toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

1.4 Het plan voorziet in woningen waar behoefte aan is in onze gemeente.
De opmerkingen uit de omgeving die kenbaar zijn gemaakt voorafgaand aan de

bestemmingsplanprocedure zijn zoveel mogelijk meegenomen binnen de beoogde woningbouwontwikkeling. De zorgde al voor verschillende (deels forse) aanpassingen in het voorontwerpplan ten opzichte van het concept bouwplan. Daarnaast kijken we bij plannen en projecten naar het algemeen belang. Wij zien dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen en aan meer gelijkvloerse woningen. Het plan 'LeoHendrik' voorziet in de realisatie van extra sociale huurwoningen en draagt bij aan deze behoefte.

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.

Kanttekeningen

1.1 Er is ondanks de aanpassingen van het plan geen volledige steun bij de omgeving.
Ondanks de aanpassingen in het voortraject kan het plan niet op volledige steun rekenen bij de omgeving blijk uit de ingekomen zienswijzen. Dit heeft vooral te maken met de aanwezigheid van het appartementencomplex. De omgeving ziet hier liever grondgebonden woningen.

We merken op dat in het voortraject, en tijdens de bestemmingsplanprocedure, meerdere aanpassingen zijn doorgevoerd aan de plannen (zie 'Argumenten'). Ook zien we dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen en aan meer gelijkvloerse woningen. Het plan 'LeoHendrik' voorziet in de realisatie van extra sociale huurwoningen en draagt bij aan deze behoefte.

De ingekomen zienswijzen (en eerder ook de inspraakreacties) zijn volgens ons zorgvuldig en gemotiveerd beantwoord. Daarnaast blijven we bij de verdere uitwerking in gesprek met de klankbordgroep over het plan.

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

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

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.

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

- Ontwerpbestemmingsplan ‘LeoHendrik’ inclusief bijlagen (2023.22397).
- Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (2024.03121).
- Verslag inspraak (2023.21954).
- Verslag vooroverleg (2023.21955).

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 2024.02163

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan ‘LeoHendrik’ te Kaatsheuvel, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan ‘LeoHendrik’ 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,