Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : ZK20.05085
Documentnummer : 2023.11603

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Erasstraat 105-107 Kaatsheuvel'**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Op de percelen aan de Erasstraat 105-107 in Kaatsheuvel staan een voormalige keuterboerderij en vrijstaande woning. De keuterboerderij had in het verleden een monumentale status. De eigenaar van de percelen (*hierna:* initiatiefnemer) wil onder een gehele sloop van de bebouwing op de percelen vier nieuwe woningen bouwen. De te herbouwen keuterboerderij maakt daarbij onderdeel uit van een woning. Het initiatief is in strijd met de ‘Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel’. Er is voor dit initiatief een bestemmingsplan nodig dat voorziet in de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Agrarisch’ en ‘Archeologie’ met bouwaanduidingen. Voor het plan geldt een stedenbouwkundig ontwikkelkader met voorwaarden.
Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 16 maart tot en met 26 april 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling aan uw raad voor.

Beslispunten

Wij stellen u voor:
1. Het bestemmingsplan ‘Erasstraat 105-107 Kaatsheuvel’ onder instemming met de nota van zienswijzen ongewijzigd vast te stellen.
2. Het besluit op de gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.
3. Het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen bij een instellen van beroep tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat u dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ontvangt en het college te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.
4. Voor het bestemmingsplan 'Erasstraat 105-107 Kaatsheuvel' geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten op een andere manier zijn verzekerd.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ontwikkeling.
De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied. gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied. Er is onder een verbetering van de kwaliteit van

het gebied sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door inbreiding. De ontwikkeling houdt rekening met een behoud van cultuurhistorische waarden.

Het bevorderen van een zorgvuldige besluitvorming.
We bevorderen dat uw raad goed inzicht krijgt in de belangen en ontwikkelingen die spelen in het plangebied. Dit vloeit onder andere voort uit de algemene onderzoekverplichting van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en op de overlegverplichting van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uiteindelijk moet de procedure de inhoudelijke uitkomst rechtvaardigen.

Argumenten

1.1 Er is geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.
Er zijn onder verwijzing naar de door ons opgestelde nota geen zienswijzen ingediend. Er is geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Uw raad stelt het bestemmingsplan onder instemming met de nota ongewijzigd vast.

1.2 Deze stap ís nodig voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.
Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft aan dat uw raad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij u voor een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond aanwijst en met het oog op die bestemming regels geeft.

2.1 We waarborgen op deze manier de rechts- en belangenbescherming van de inwoners.
De wet biedt inwoners de mogelijkheid beroep in te stellen tegen het vast te stellen plan.

3.1 Uw raad 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. We stellen voor 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 u dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ontvangt. Daarnaast stellen we voor het college te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de AbRS. Dit is overigens een bestendige en gebruikelijke lijn.

4.1 De gemeente verhaalt de kosten voor dit initiatief op de initiatiefnemer.
De kosten voor dit initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente verhaalt de kosten via een grondexploitatieovereenkomst waarin ook verhaal van eventuele kosten tegemoetkoming planschade is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

Kanttekeningen

1.1 De wettelijke termijn voor vaststelling van het bestemmingsplan is overschreden
Uw raad heeft na ter inzagelegging van een ontwerp van een bestemmingsplan 12 weken de tijd om een bestemmingsplan vast te stellen. De termijn start direct na afloop van de inzagetermijn (artikel 3.8, lid 1, onder e Wro). De termijn van 12 weken is verstreken. Dit heeft te maken met gevoerd overleg over kostenverhaal en met de termijnen voor het aanleveren van stukken.
De termijn is geen fatale termijn. Dit betekent dat uw raad na de 12 weken bevoegd blijft om het bestemmingplan vast te stellen Het verstrijken van de termijn betekent wel dat we aanvragen voor een omgevingsvergunning met het oog op de nieuwe bestemming niet op

basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen aanhouden. Dat is nu geen probleem omdat initiatiefnemer belang heeft bij de te wijzigen bestemming. Hij dient een aanvraag in als het bestemmingsplan in werking is.

1.2 Het overgangsrecht van de Omgevingswet is van toepassing

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. Het ontwerp van het bestemmingsplan lag vóór deze inwerkingtreding ter inzage. Op het bestemmingsplan blijft daarom door het overgangsrecht van deze wet de procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

2.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABrS) en/of om een voorlopige voorziening vragen.

Financieel

De kosten voor dit initiatief worden verhaald via een grondexploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst is ook verhaal van kosten planschade geregeld.

Voortgang

Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk na het behandelen van een eventueel beroep.

Communicatie

We publiceren het bestemmingsplan na vaststelling en leggen dit 6 weken ter inzage.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen (Corsanr. 2023.11605)
- Toelichting bestemmingsplan (Corsanr. 2023.04888)
- Bijlage 1 toelichting akoestisch onderzoek (Corsanr. 2023.04891)
- Bijlage 2 toelichting bodemonderzoek Erasstraat 105 (Corsanr. 2023.04894)
- Bijlage 3 toelichting bodemonderzoek Erasstraat 107 (Corsanr. 2023.04895)
- Bijlage 4 toelichting bodemonderzoek Erasstraat 105 en 107 (Corsanr. 2023.04896)
- Bijlage 5 toelichting quick scan Wet natuurbescherming (Corsanr. 2023.04897)
- Bijlage 6 toelichting memo stikstof (Corsanr. 2023.04898)
- Bijlage 7 toelichting Aeriusberekening realisatiefase (Corsanr. 2023.04899)
- Bijlage 8 toelichting Aeriusberekening gebruiksfase (Corsanr. 2023.04900)
- Bijlage 9 toelichting verslag omgevingsdialoog (Corsanr. 2023.04901)
- Bijlage 10 toelichting verslag wettelijk vooroverleg (Corsanr. 2023.04902)
- Regels bestemmingsplan (Corsanr. 2023.04889)
- Bijlage 1 regels eisen beeldkwaliteit vervangende bouw (Corsanr. 2023.04893)
- Verbeelding bestemmingsplan (Corsanr. 2023.04890)

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2023, nummer. 2023.20343;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Erasstraat 105-107 Kaatsheuvel' onder instemming met de nota van zienswijzen ongewijzigd vast te stellen.
2. Het besluit op de gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.
3. Het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen bij een instellen van beroep tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat u dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ontvangt en het college te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.
4. Voor het bestemmingsplan 'Erasstraat 105-107 Kaatsheuvel' geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten op een andere manier zijn verzekerd.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 14 december 2023.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,