

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : 0809Z2401761
Documentnummer : 2025.01904



Onderwerp : Raadsvoorstel over ontwerp omgevingsvergunning Bloemwaard
Beleidsprogramma : 3.3 Wonen

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Ingekomen is een verzoek met kenmerk ZS00016680 voor de herontwikkeling van de verouderde wijk in West Kaatsheuvel gelegen aan de de Anjer-, Aster- en Sweensstraat. De bestaande situatie bevat opstallen in de vorm van 30 woningen in eigendom bij de woningbouwcorporatie Casade. Deze worden gesloopt waarvoor 87 woningen in de plaats komen. Het nieuwe woningaanbod zal bestaan uit rijwoningen en kleinschalige appartementsgebouwen uit zowel uit sociale als vrije sector. Op grond van uw besluit van 14 oktober 2021 (Lijst voor verzwaard adviesrecht, uitgebreide procedure en verplichte participatie) heeft uw raad een verzwaard adviesrecht alvorens het college de omgevingsvergunning op basis van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL), het oude 'goede ruimtelijke ordening', kan verlenen.



Afbeelding 1: impressie nieuwbouwsituatie Bloemwaard

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Een positief bindend advies te geven om voor het project Bloemwaard met een omgevingsvergunning en na het doorlopen van een zienswijzenprocedure af te wijken van het (tijdelijk) omgevingsplan.

Beoogd effect

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. In dit geval gaat het om zorgvuldig ruimtegebruik door het bouwen van woningen als herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Participatie

Casade betrok in een vroeg stadium al de bewoners en omwonenden bij de (mogelijke) toekomstontwikkelingen. Daarbij hebben belanghebbenden de mogelijkheid gekregen om via verschillende participatie-instrumenten hun vragen te stellen en hun belangen en wensen te delen. En dit gebeurt nog steeds.

Alle vragen en opmerkingen van belanghebbenden tijdens de verschillende bijeenkomsten zijn opgenomen in een verslaglegging (bijlage 4 en 5). Middels nieuwsbrieven en bijbehorende bijlagen, zijn alle stukken teruggekoppeld via de mail, post en/of projectpagina van Casade. Voor belanghebbenden die buiten de bijeenkomsten om nog vragen of opmerkingen hadden, was de mogelijkheid aanwezig om dit tijdens de verschillende huisbezoeken kenbaar te maken. Daarin was ook veel aandacht voor ieders persoonlijke situatie. Ook kon men wekelijks binnen het plangebied bij het informatiepunt van Casade terecht, om het gesprek aan te gaan met de initiatiefnemer(s). Op de omschreven wijze is er, vanuit het oogpunt van participeren, gedurende het proces voldoende aandacht en zorg besteed aan het participatietraject richting de opstart van de officiële ruimtelijke procedure. Belanghebbenden konden gedurende de voorbereidingsproces 'meeweten', 'meedenken' en waar mogelijk 'meebeslissen'. Ook heeft Casade zoveel mogelijk aanpassingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig ontwerp die voortvloeien uit de uitgebreide omgevingsdialoog en het algemene ontwerpproces. In het vervolg blijft Casade in gesprek met de belanghebbenden en zij worden meegenomen in het verloop van de ruimtelijke procedure. Op het momenten dat de officiële stukken bij de gemeente worden ingediend en de termijn van ter inzagelegging starten, worden belanghebbenden op de hoogte gehouden middels een nieuwsbrief en/of een inloopavond gedurende de ter inzage termijn.

Argumenten

1. Het initiatief is in lijn met het coalitie-akkoord

In het coalitie-akkoord wordt de wens uitgesproken om woningen te realiseren en deze duurzaam te bouwen. Door de oude woningen te vervangen met nieuwbouwwoningen die voldoen aan de huidige, moderne bouwtechnische eisen.

2. Het initiatief is in lijn met de woondeal (9 maart 2023) en gemeentelijke woonvisie 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand 2016-2025'

Door de gemeenten uit de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT), de woningcorporaties, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is de zogeheten woondeal gesloten met als doel het woningaanbod uit te breiden. Voor de gemeente Loon op Zand betekent dit concreet dat er 659 woningen moeten zijn toegevoegd aan de voorraad in 2026.

Er wordt met name voldaan aan de volgende doelen uit de gemeentelijke woonvisie:

- Het behouden en het aantrekken van starters en gezinnen;
- Voorkomen van krimp;
- Inspelen op toename van het aantal kleine en oudere huishouden.

Ook sluit het plan aan bij het doel om meer betaalbare woningen te realiseren met als streven om 30% uit te voeren als sociale huur. Het voorliggend plan betreft de realisatie van 87 woningen waarvan 11 koopwoningen in de vrije sector en 76 sociale huurwoningen. Dit betekent dat het plan voorziet in 87% sociale huur.

3. Het initiatief is in lijn met landelijke beleid m.b.t. 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Er ligt focus op inbreiden en herstructurering binnen de bebouwde kom waarbij efficiënt met ruimte wordt omgegaan.

4. Het initiatief is uitwerking van een eerder positief genomen principebesluit

In dit positieve principebesluit heeft voornamelijk een stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden, alsmede andere beleidsvelden als volkshuisvesting en infra. Het voorliggend plan is een verdere uitwerking van de eerder gemaakte stedenbouwkundige benadering.

Het voorgestelde plan voegt zich moeiteloos in de bestaande stedenbouwkundige structuur van deze naoorlogse buurt van Kaatsheuvel en voegt gelijktijdig ook nieuwe waarden en kwaliteiten toe. Dat laatste betreft vooral ook de grote centrale, groene autoluwe / autovrije ruimte in combinatie met de keuze om het merendeel van het parkeren in clusters achter de woningen op te lossen. De kwaliteit van wonen en de kwaliteit van openbare ruimten versterken elkaar op deze manier. Ook komt een verbinding voor langzaam verkeer waardoor een betere ruimtelijke ondersteuning en begeleiding ontstaat.

Kanttekeningen

1. Het plan is afhankelijk van de ontwikkelingen m.b.t. stikstof

Als gevolg van de uitspraak Amercentrale en Rendac van de Raad van State van 18 december 2024, zaaknummer (202201311/1) zijn alle projecten in Nederland vergunningsplichtig in het kader van natuur, die gebruik hebben gemaakt van intern salderen. De praktische consequentie van de uitspraak van de RvS is dat intern salderen weer vergunningplichtig is en dat ook daarvoor moet worden getoetst aan de additionaliteitsvereiste. Het nu aangeleverde stikstof onderzoek maakt voorlopig geen gebruik van intern salderen waardoor er geen natuurvergunningplicht aanwezig is.

Door de krappe tijdlijn is gekozen om het plan toch voor te leggen aan het college en vervolgens aan uw raad. Er is technisch de mogelijkheid tot een sluitende stikstofonderzoek en -berekening te komen tot vaststelling van uw raad. Verwachting is dat de ONWB vóór de behandeling in de raad met een reactie komt op het stikstofonderzoek.

2. Er moeten verdere procedures worden gevolgd

Na eventuele verlening van deze omgevingsvergunning, is een vervolg procedure noodzakelijk. Deze procedure omgevingsvergunning gaat enkel over het ruimtelijke aspect met op grond van artikel 5.1, lid 1, sub a Omgevingswet (Ow) met behulp van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hierop volgend zal ook een procedure voor o.a. het bouwtechnische moeten worden gevolgd op grond van artikel 5.1, lid 2, sub a Ow. Voor de vervolg procedure zal echter geen adviesrecht meer benodigd zijn en is sprake van de reguliere procedure (8+6 weken).

Financieel

Er is sprake van een aangewezen bouwplan. Hierbij is de gemeente verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, via een anterieure overeenkomst, is het uitgangspunt. In deze overeenkomst worden afspraken met elkaar gemaakt over onder andere de kosten. De initiatiefnemer is bereidwillig de overeenkomst aan te gaan. De overeenkomst zal voor het opstellen van het besluit worden afgesloten en tevens worden voorgelegd aan het college.

Voortgang

Om medewerking te kunnen verlenen aan de omgevingsvergunning met behulp van een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, is het noodzakelijk dat uw raad gebruik maakt van het verzwaard adviesrecht. Vervolgens wordt een ontwerpbesluit opgesteld die 6 weken voor zienswijze ter inzage wordt gelegd.

Communicatie

Een kennisgeving van de ontwerp omgevingsvergunning publiceren we op Overheid.nl en de Duinkoerier. Daarna leggen we de ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage.

Bijlagen

Ruimtelijke onderbouwing

2025.01927

Het college van burgemeester en wethouders;
de secretaris,

de burgemeester,

C.A. de Haas

H.A.G. Ronnes

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 februari 2025, nummer. 2025.01901

b e s l u i t :

Een positief bindend advies te geven om voor het project Bloemwaard met een omgevingsvergunning en na het doorlopen van een zienswijzenprocedure af te wijken van het (tijdelijk) omgevingsplan.

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,