

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : ZK18.04766
Documentnummer : 2022.25769



Onderwerp : Raadsvoorstel over vaststelling bestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand
Beleidsprogramma : 3.3 Wonen

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

De afgelopen periode bereidde het college het bestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand voor. De procedure van het bestemmingsplan is inmiddels zover doorlopen dat uw raad dit bestemmingsplan kan vaststellen.

Het bestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand voorziet in de ontwikkeling van in totaal 94 woningen. Naast het voormalige Van Lierterrein maakt de agrarische bedrijfslocatie aan de Klokkenlaan 30-32 onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze locatie, waarop een paardenhouderij is gevestigd, vormt een belemmering voor de ontwikkeling van de woningen. In het nieuwe bestemmingsplan herbestemmen we de paardenhouderij naar wonen waardoor de bijbehorende geurcontour vervalt. Hierdoor wordt de woningbouw op deze locatie mogelijk.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het 'Van Lier Park' heeft het college een verzoek ingediend bij Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Brabant tot herbegrenzing van de aanduidingen 'Stedelijk gebied', 'Landelijk gebied' en 'beperkingen veehouderij' in de Interim Omgevingsverordening. GS hebben bij besluit van 10 oktober 2022 besloten bereid te zijn dit verzoek in te willigen en daartoe de relevante begrenzings in de Interim Omgevingsverordening aan te passen.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand inclusief bijlagen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen.
2. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins 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 (AbRS).
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 dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van uw raad wordt gebracht en het college te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de AbRS.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand maken we de ontwikkeling van in totaal 94 woningen mogelijk.

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 kan door belanghebbenden eventueel beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van het 'Van Lier Park' draagt bij aan het tegengaan van de krapte op de woningmarkt

De ontwikkeling van het Van Lier Park voorziet in de ontwikkeling van maximaal 94 woningen. Deze woningen worden uitgevoerd in verschillende categorieën. Zo is sprake van grondgebonden woningen en appartementen. In het plan is ook ruimte voor sociale huurwoningen. De toevoeging van een gevarieerd woningaanbod draagt bij aan het tegengaan van de krapte op de woningmarkt en in het bijzonder in Loon op Zand.

1.2 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 zijn van mening dat het bestemmingsplan bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan heeft op 13 januari 2022 een digitale inspraak- en informatieavond plaatsgevonden en heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen. Er waren in deze periode uiteindelijk 9 inspraakreacties ingediend. Deze zijn, in het kader van het ontwerpbestemmingsplan, samengevat en beantwoord. Het eindverslag vooroverleg & inspraakprocedure is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

1.3 Met de zienswijzen die ingediend zijn, hebben we het plan nog verder aangescherpt

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag ontvingen we drie zienswijzen. Eén van de zienswijzen is van de provincie Noord-Brabant. Een andere zienswijze is afkomstig van een eigenaar van gronden die direct grenzen aan het plangebied. De laatste zienswijze is afkomstig van een advocaat die zienswijzen indient namens verschillende bedrijven.

Door de ingediende zienswijzen stellen we uw raad voor het plan op enkele punten aan te passen:

- In de regels artikelen 8.1.1. sub 1 en artikelen 8.1.2. aan te vullen. De vereiste landschappelijke inpassing vindt namelijk plaats binnen de bestemming 'Groen'. Aanvullend wordt ook ter plaatse van de aanduiding 'landschap' voorzien in (extra) landschappelijke inpassing.
- De bestemming 'Groen' aan te passen waarbij geen bouwwerken, op de geluidafschermdende voorziening na, worden toegestaan. Daarnaast is de bestemmingsomschrijving toegespitst op het beoogde gebruik als landschappelijke inpassing.
- Het aanvullende verkeersonderzoek toevoegen als bijlage bij de toelichting.

Naast bovenstaande aanpassingen door de zienswijzen stellen we de raad voor het plan op enkele punten ambtshalve aan te passen:

- In de regels artikel 6.2.2. onder d aanpassen en toevoegen dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' voor maximaal 1/3 van het hele hoofdgebouw de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 14,0 m.
- In het bouwplan voor vier locaties toestaan dat een accent kan worden gerealiseerd bestaande uit 3 bouwlagen met plat dak. Hiervoor wordt aan artikel 6.2.2. onder c toegevoegd dat 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' de maximum goothoogte buiten beschouwing blijft. De genoemde aanduiding wordt ook op de verbeelding opgenomen.

- Per abuis is de maximum goothoogte van beide appartementengebouwen uit de digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan verwijderd. De maximum bouwhoogte van 11,0 m wordt daarom weer op de verbeelding toegevoegd voor beide gebouwen.
- Uit overleg met de huidige eigenaar van de Bergstraat 2 blijkt dat de bestaande bebouwing de bestemming 'Maatschappelijk' moet behouden. Het achterste deel van het perceel Bergstraat 2 (zonder bebouwing) heeft nog een bedrijfsbestemming. De bestemming van het onbebouwde deel zou echter gelijk moeten zijn aan die van het bebouwde deel. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt daarom toegevoegd aan de regels en de verbeelding.

Alle aanpassingen zijn verwoord in de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.

1.4 De beperkingen die er waren als gevolg van provinciale regelgeving zijn weggenomen

Ten behoeve van de ontwikkeling van het 'Van Lier Park' heeft het college een verzoek ingediend bij Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Brabant tot herbegrenzing van de aanduidingen 'Stedelijk gebied', 'Landelijk gebied' en 'beperkingen veehouderij' in de Interim Omgevingsverordening. GS hebben bij besluit van 10 oktober 2022 besloten bereid te zijn dit verzoek in te willigen en daartoe de relevante begrenzings in de Interim Omgevingsverordening aan te passen.

2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd

De kosten voor dit project komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met Jansen Bouwontwikkeling sloten we een exploitatieovereenkomst af gecombineerd met een overeenkomst planschadetegemoetkoming.

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 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.

Voorgesteld wordt het college te machtigen een verweerschrift op te stellen in te dienen als er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat het college dit verweerschrift zo spoedig mogelijk te kennis van uw raad brengt. 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.

Kanttekeningen

1.1 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 AbRS. De kans hierop hebben we beperkt door (deels) tegemoet te komen aan de binnengekomen zienswijzen.

Financieel

De kosten voor dit projecten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met Jansen Bouwontwikkeling sloten we een exploitatieovereenkomst af gecombineerd met een planschadetegemoetkomingsovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Voortgang

Planning van vaststelling van het bestemmingsplan in uw raad is op 15 december 2022. Na vaststelling publiceren we het bestemmingsplan en leggen we het voor een periode van 6 weken ter inzage.

Communicatie

Bij het ontwerpbestemmingsplan stelden we iedereen in de gelegenheid een zienswijze te geven op het plan. De indieners van de zienswijzen informeerden we schriftelijk over de behandeling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad. Ook stuurden we de indieners van een zienswijze een conceptversie toe van de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door uw raad publiceren we het bestemmingsplan en leggen we het voor een periode van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen eventueel beroep instellen bij de AbRS.

Bijlagen

- Toelichting en regels vast te stellen bestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand (2022.28852)
- Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand (2022.28853)
- Bijlagen bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand (2022.28854)
- Bijlagen bij de regels vast te stellen bestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand (2022.28855)
- Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (2022.28857)
- Notitie verkeersafwikkeling (2022.28859)

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 november 2022, nummer. 2022.25733

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand inclusief bijlagen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen.
2. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Van Lier Park' te Loon op Zand geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins 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 (AbRS).
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 dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van uw raad wordt gebracht en het college te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de AbRS.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 15 december 2022.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,