

## Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Datum collegebesluit : 24 januari 2017

Corr. nr.: 2017.01390

---

Onderwerp : Voorstel inzake bestemmingsplan 'Driestapelenhof'

Programma : 8. VHROSV

Agenda nr. : 9, 2017/13

---

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

### 0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan 'Driestapelenhof' voorbereid. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Kaatsheuvel. Met het bestemmingsplan worden maximaal 22 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het gaat om een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Een deel van de woningen is direct aan de Driestapelenstoel te Kaatsheuvel gesitueerd. De overige woningen worden bereikbaar gemaakt via een aan te leggen insteekweg naar een hofje vanaf de Driestapelenstoel. De bestaande woning aan de Driestapelenstoel 16 is ook opgenomen in het bestemmingsplan.

De bouw van de woningen is in strijd met de geldende beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. Medewerking verlenen aan dit plan is wel mogelijk met een bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Driestapelenhof' lag van donderdag 1 december 2016 tot en met woensdag 11 januari 2017 voor iedereen ter inzage. Ook het voornemen hogere waarden vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan lag in die periode ter inzage. Op beide plannen kon iedereen in de genoemde periode zienswijzen indienen, maar hiervan is geen gebruik gemaakt.

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Driestapelenhof' met alle bijbehorende stukken vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

### 1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben het ontwerpbestemmingsplan 'Driestapelenhof' voorbereid. Op dit moment geldt voor het plangebied de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. De percelen hebben nu een agrarische bestemming. De herontwikkeling naar woningen is in strijd met de beheersverordening. Medewerking verlenen aan dit plan is wel mogelijk met een bestemmingsplanprocedure.

De procedure is inmiddels zo ver doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 2. Wat willen we bereiken

Door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Driestapelenhof' wordt een planologisch regime gecreëerd.

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Kaatsheuvel. Met het bestemmingsplan worden maximaal 22 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het gaat om een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Een deel van de woningen is direct aan de Driestapelenstoel te Kaatsheuvel gesitueerd. De overige woningen worden bereikbaar gemaakt via een aan te leggen insteekweg naar een hofje vanaf de Driestapelenstoel. De bestaande woning aan de Driestapelenstoel 16 is ook opgenomen in het bestemmingsplan.

### **3. Wat gaan we daarvoor doen**

Het bestemmingsplan 'Driestapelenhof' vormt het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden in het plangebied. Het plan voldoet aan de wettelijke eisen voor bestemmingsplannen. Dit betekent onder andere dat het plan via internet raadpleegbaar is.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Driestapelenhof' lag van donderdag 1 december 2016 tot en met woensdag 11 januari 2017 voor iedereen ter inzage. Ook het voornemen hogere waarden vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan lag in die periode ter inzage. Op beide plannen kon iedereen in de genoemde periode zienswijzen indienen, maar hiervan is geen gebruik gemaakt.

### **4. Wat gaat het kosten**

Tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is een exploitatieovereenkomst gesloten. Deze is door beide partijen ondertekend. Hierin is opgenomen dat de kosten voor dit project voor rekening van de initiatiefnemer komen.

### **5. Communicatie**

Bij het vooroverleg vroeg de gemeente relevante (overheids)instanties te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook was het voor iedereen mogelijk een inspraakreactie kenbaar te maken op het voorontwerpbestemmingsplan dat van 11 augustus 2016 tot en met 21 september 2016 ter inzage lag. De resultaten van het vooroverleg zijn verwoord in het Verslag vooroverleg, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Er werden geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Driestapelenhof' lag vervolgens van donderdag 1 december 2016 tot en met woensdag 11 januari 2017 ter inzage. Hierop zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Nadat uw raad het bestemmingsplan (ongewijzigd) heeft vastgesteld publiceren we het plan en leggen we het voor een periode van zes weken ter inzage.

### **6. Voorgesteld wordt**

1. het bestemmingsplan 'Driestapelenhof' met alle bijbehorende stukken vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan 'Driestapelenhof' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de Raad van State;
4. het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht; en
5. het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRS.

### **7. Bijlagen**

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Driestapelenhof' (zie [http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen\\_p?planidn=NL.IMRO.0809.BPDriestapelenhof-ON01](http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0809.BPDriestapelenhof-ON01)) (ter inzage).

## Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2017, nummer 2017/13;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

o v e r w e g e n d e :

dat burgemeester en wethouders met de ontwikkelende partij een overeenkomst hebben gesloten over de vergoeding van de plankosten;

dat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend;

dat deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een "anterieure overeenkomst", zoals bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening;

dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg hebben gevoerd met de betrokken overheidsorganen en dat de resultaten hiervan zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingplan;

dat het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 11 augustus 2016 tot en met 21 september 2016 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode geen inspraakreacties zijn ingediend;

dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 1 december 2016 tot en met 11 januari 2017 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode de mogelijkheid bestond tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan;

dat in het bestemmingsplan geen wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Driestapelenhof' met alle bijbehorende stukken vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan 'Driestapelenhof' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de Raad van State;
4. het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht; en
5. het college te machtigen om de 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 30 maart 2017.

De raad voornoemd,



voorzitter,



griffier,