

Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Datum collegebesluit : 14 november 2017

Corr. nr.: 2017.26811

Onderwerp : Voorstel inzake bestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25'

Programma : 8. VHROSV

Agenda nr. : 17, 2017/69

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' voorbereid. De bouw van commerciële ruimte ten behoeve van kleinschalige detailhandel en/of dienstverlening op de begane grond, het realiseren van woningen op de verdiepingen en het bouwen van 2 twee-onder-eenkapwoningen aan de Bogaert is in strijd met de geldende beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. Medewerking verlenen aan dit plan is wel mogelijk met een bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' lag van donderdag 31 augustus 2017 tot en met woensdag 11 oktober 2017 voor iedereen ter inzage. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Van deze mogelijkheid is door 3 partijen gebruik gemaakt. Echter 1 partij heeft zijn zienswijze weer ingetrokken en 1 zienswijze is te laat ingediend. Enkel de ontvankelijke zienswijze is opgenomen in de 'Nota zienswijze Kaatsheuvel Peperstraat 21-25'.

Voorgesteld wordt de het ontwerpbestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' met alle bijbehorende stukken ongewijzigd 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 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' voorbereid. Op dit moment geldt voor het plangebied de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. De percelen hebben nu verschillende bestemmingen, te weten de bestemming 'Horeca' en 'Cultuur en Ontspanning'. De herontwikkeling naar commerciële ruimten op de begane grond en wonen op de verdieping 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

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Door het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' wordt een planologisch regime gecreëerd voor het realiseren van woningen op de verdieping en commerciële ruimten ten behoeve van kleinschalige detailhandel en/of dienstverlening op de begane grond. Verder worden er aan de Bogaert nog 2 twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.

Instemmen met beantwoording op ingediende zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' zijn door 3 partijen zienswijzen ingediend. Echter 1 partij heeft de zienswijze na overleg met de initiatiefnemer weer ingetrokken, 1 zienswijze is buiten de termijn ingediend en een derde zienswijze is ontvankelijk. In de 'Nota zienswijze Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' is enkel de op tijd ingediende zienswijze formeel beantwoord. De indiener van de niet op tijd ingediende zienswijze zal formeel per brief op de hoogte worden gebracht van het feit dat de zienswijze te laat is ingediend.

Aan het advies om te komen tot een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ligt de beantwoording van de ingediende zienswijzen ten grondslag. Hierbij is ook bekeken of de te laat ingediende zienswijze bijvoorbeeld zou zorgen voor een ambtelijke aanpassing van het plan. Op basis van de ingediende stukken was er geen aanleiding het bestemmingsplan inhoudelijk te wijzigen. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast op 1 punt. Het actuele stedenbouwkundige plan met daarop de juiste locatie van de afvalcontainers is opgenomen. Dit zorgt echter niet voor een formele wijziging van het bestemmingsplan.

Wij adviseren u in te stemmen met de voorliggende 'Nota zienswijze Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' en op basis van deze nota het ontwerpbestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' ongewijzigd vast te stellen.

Instemmen met het niet vaststellen van een exploitatieplan omdat een exploitatieovereenkomst is afgesloten.

Volgens artikel 6.12 lid 1 Wro moet bij ieder bestemmingsplan, waarin wordt voorzien in de bouw van één of meer woningen, een exploitatieplan worden vastgesteld. Voor dit plan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat de uitzonderingsbepaling uit artikel 6.12 lid 2 Wro van toepassing is. Met de initiatiefnemer is namelijk een exploitatieovereenkomst aangegaan waarmee het kostenverhaal van de grondexploitatie over het plan anderszins verzekerd is. Dit houdt in dat aan de gestelde criteria van artikel 6.12 lid 2 sub a Wro wordt voldaan.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' 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 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' lag van donderdag 31 augustus 2017 tot en met woensdag 11 oktober 2017 voor iedereen ter inzage. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Eén ingediende zienswijze is weer ingetrokken en één was te laat ingediend. Door in te stemmen met de 'Nota zienswijze Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' kan de ingediende zienswijze worden beantwoord en kan op basis daarvan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

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 donderdag 13 april 2017 tot en met woensdag 24 mei 2017 ter inzage lag. De resultaten van het vooroverleg zijn verwoord in het Verslag vooroverleg, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De ingediende inspraakreacties zijn beantwoord in het eindverslag inspraak en ambtshalve wijzigingen Peperstraat 21-25. Ook dit verslag is als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' lag vervolgens van donderdag 31 augustus 2017 tot en met woensdag 11 oktober 2017 ter inzage. Eén zienswijze is daarbij op tijd ingediend. Deze zienswijze is beantwoord middels bijgevoegde 'Nota zienswijze Kaatsheuvel Peperstraat 21-25'. Een tweede zienswijze is te laat ingediend en is daarmee niet ontvankelijk.

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De beide indieners van een zienswijze (zowel degene die op tijd was als ook degene die te laat was) zullen middels een brief op de hoogte worden gebracht worden van deze vaststelling. Daarbij zal de conceptbeantwoording van de op tijd ingediende zienswijze worden meegestuurd. De indiener van de te laat ingediende zienswijze zal verteld worden dat zijn zienswijze niet ontvankelijk is. Wel zal antwoord gegeven worden op een aantal vragen (informatie opvragen) die hij gesteld had.

6. Voorgesteld wordt

1. in te stemmen met de 'Nota zienswijze Kaatsheuvel Peperstraat 21-25';
2. het bestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' met alle bijbehorende stukken ongewijzigd vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
3. ten behoeve van het bestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de Raad van State;
5. 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
6. het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRS.

7. Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25';
2. Nota zienswijze Kaatsheuvel Peperstraat 21-25;
3. ingediende zienswijze.

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2017, nummer 2017/69;

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 13 april 2017 tot en met 24 mei 2017 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode 8 inspraakreacties zijn ingediend;

dat deze inspraakreacties zijn beantwoord in een op 8 augustus 2017 vastgesteld Eindverslag inspraak en ambtshalve wijzigingen;

dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 31 augustus 2017 tot en met 11 oktober 2017 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

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

dat van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt en er door twee partijen een zienswijze is ingediend op het ontwerpbestemmingsplan;

dat in het bestemmingsplan de 'Nota zienswijze Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' is opgenomen (als bijlage), waaruit blijkt dat één zienswijze te laat is ingediend en dus niet ontvankelijk is;

dat uit de 'Nota zienswijze Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' blijkt dat er enkel een wijziging van de toelichting is 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. in te stemmen met de 'Nota zienswijze Kaatsheuvel Peperstraat 21-25';
2. het bestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' met alle bijbehorende stukken ongewijzigd vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
3. ten behoeve van het bestemmingsplan 'Kaatsheuvel Peperstraat 21-25' geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de Raad van State;
5. 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
6. 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 21 december 2017.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,