

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros

Zaakdossiernummer : ZK20.04361

Documentnummer : 2023.02978



Onderwerp : Raadsvoorstel over gewijzigd vaststellen bestemmingsplan
'Buitengebied-herziening Duiksehoef 8 en 8A Loon op Zand'

Beleidsprogramma : 3.3 Wonen

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Afgelopen periode bereidden we het bestemmingsplan 'Buitengebied-herziening Duiksehoef 8 en 8A Loon op Zand' voor. Het plan voorziet in een bestemming 'Wonen-1' en 'Groen' van de bedrijfswoning, een bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' met onder andere een functieaanduiding 'Bedrijfswoning, uitgesloten' van het recreatiebedrijf en een bestemming 'Archeologie 2'.

De eigenaar van het recreatiebedrijf met groepsaccommodaties De Duikse Hoef op het adres Duiksehoef 8 en 8A in Loon op Zand wil de bedrijfswoning afsplitsen van het recreatiebedrijf. De afsplitsing stelt het exploiteren van het recreatiebedrijf veilig. Een verkoop van het bedrijf blijkt met de grote en dure bedrijfswoning niet haalbaar te zijn. Dat geldt temeer omdat zo'n woning naar de huidige inzichten voor de exploitatie niet nodig is. Het beheer kan op een andere manier geregeld worden. Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 19 mei tot en met 29 juni 2022. Er is één zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan ligt nu ter gewijzigde vaststelling aan uw raad voor.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Duiksehoef 8 en 8A Loon op Zand' onder instemming met de nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd 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 'Buitengebied-herziening Duiksehoef 8 en 8A Loon op Zand' geen exploitatieplan vast te stellen, temeer omdat geen sprake is van een aangewezen bouwplan.

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.

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.

Rechts- en belangenbescherming van de inwoners.

De wet biedt inwoners de mogelijkheid beroep in te stellen.

Argumenten

- 1.1 *Er is aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.*
De zienswijze staat in de nota van zienswijzen en wijzigingen en is grotendeels gegrond. De zienswijze is onder verwijzing naar deze nota aanleiding voor een wijziging van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Ook de toelichting van het plan bevat enkele wijzigingen. Uw raad stelt het bestemmingsplan -door instemming met deze nota en dus rekening te houden met deze wijzigingen- vast.
- 1.2 *Deze stap is 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 voorgestelde 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 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. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De gemeente verhaalt de kosten via leges en op basis van de planschadeovereenkomst, die zij aanging met de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

- 1.1 *De wettelijke termijn voor vaststelling van het bestemmingsplan is overschreden.*
Uw raad heeft na terinzagelegging van een ontwerp van een bestemmingsplan 12 weken de tijd om een bestemmingsplan vast te stellen. De termijn start direct na afloop van de inzageperiode (artikel 3.8, lid 1, onder e Wro). Deze termijn is geen fatale termijn. Dit betekent dat uw raad na de 12 weken bevoegd blijft om het bestemmingsplan vast te stellen. Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 19 mei tot en met 29 juni 2022. De termijn van 12 weken is dan ook verstreken. Dit heeft te maken met het bepalen van de methodiek om de waardevermeerdering te berekenen, de aanpassing van het landschappelijk inrichtingsplan en termijnen voor het aanleveren van stukken. Het verstrijken van de termijn betekent 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. Voor een gebruik van de bedrijfswoning als woning is bovendien geen omgevingsvergunning nodig.
- 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 komen via leges voor rekening van de initiatiefnemer. We sloten met hem een planschadeovereenkomst af.

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 en wijzigingen | (Corsanr. 2023.03172) |
| - | Bestemmingsplan geheel | (Corsanr. 2023.03544) |
| - | Toelichting bestemmingsplan | (Corsanr. 2023.03539) |
| - | Bijlagen toelichting bestemmingsplan | (Corsanr. 2023.03540) |
| - | Regels bestemmingsplan | (Corsanr. 2023.03541) |
| - | Bijlage regels bestemmingsplan | (Corsanr. 2023.03542) |
| - | Verbeelding bestemmingsplan | (Corsanr. 2023.03543) |

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 februari 2023, nummer 2023.01900

b e s l u i t :

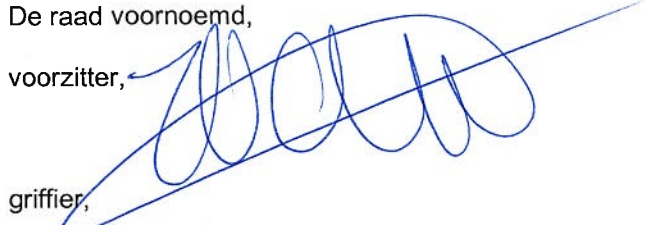
1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Duiksehoef 8 en 8A Loon op Zand' onder instemming met de nota van zienswijzen en wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
2. Het besluit op de gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen beroep in te stellen bij de 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 'Buitengebied-herziening Duiksehoef 8 en 8A Loon op Zand' geen exploitatieplan vast te stellen, temeer omdat geen sprake is van een aangewezen bouwplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 30 maart 2023.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,


 S. Maden.