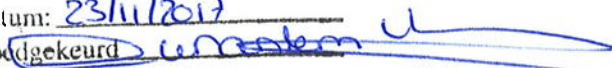


Gemeente LOON OP ZAND
Vergadering gemeenteraad
Datum: 23/11/2017
Goedgekeurd 
Afgewezen
Voor kennisgeving aangenomen

Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks
Datum collegebesluit : 17 oktober 2017

Corr. nr.: 2017.24449

Onderwerp : Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan
'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel'
Programma : 8. VHROSV
Agenda nr. : 10, 2017/55

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' voorbereid. Het bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van de Sint Jozefkerk en aangrenzende gronden. De kerk wordt, conform de omgevingsvergunning die is verstrekt en inmiddels onherroepelijk is, verbouwd tot medisch centrum. Aan de voorzijde (westzijde) van de kerk worden twee appartementengebouwen gerealiseerd met in totaal maximaal 24 appartementen. Eén gebouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de te slopen pastorie en één gebouw op de hoek Wilhelminaplein / Burgemeester van Besouwlaan. De ruimte tussen deze gebouwen en de kerk blijft open voor parkeren en groen. Ten zuiden van de kerk wordt een parkeerterrein gerealiseerd dat vanaf de Sint Josephstraat toegankelijk wordt.

Voorliggend plan is in strijd met de geldende beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. Medewerking verlenen aan dit plan is wel mogelijk met een partiële herziening van de beheersverordening (bestemmingsplanprocedure).

Bij het vooroverleg vroeg de gemeente relevante (overheids)instanties te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook was het mogelijk inspraakreacties kenbaar te maken op het voorontwerpbestemmingsplan dat van 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017 ter inzage lag. De resultaten van het vooroverleg en inspraak zijn verwoord in respectievelijk het 'Verslag vooroverleg' en 'Eindverslag inspraak en ambtelijke wijzigingen'. Deze documenten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' lag vervolgens van donderdag 6 juli 2017 tot en met woensdag 16 augustus 2017 ter inzage. Tijdens de terinzageliggings van het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' werd één zienswijze ingediend, maar deze zienswijze is later (d.d. 11 oktober 2017) schriftelijk ingetrokken. Hierdoor zijn er feitelijk geen zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

Voorgesteld wordt bij de vaststelling enkele ambtelijke aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan en het bestemmingsplan derhalve gewijzigd vast te stellen. De Nota ambtshalve aanpassingen wordt als bijlage bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' voorbereid. Op dit moment geldt voor het plangebied de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. De percelen hebben nu een maatschappelijke bestemming. Voorliggend plan is in strijd met de beheersverordening. Medewerking verlenen aan dit plan is wel mogelijk met een partiële herziening van de beheersverordening (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 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' wordt de herontwikkeling van de Sint Jozefkerk en aangrenzende gronden planologisch mogelijk gemaakt. Het ensemble van de Sint Jozefkerk is aangewezen als Rijksmonument. De kerk wordt, conform de omgevingsvergunning die is verstrekt en inmiddels onherroepelijk is, verbouwd tot medisch centrum. Dit is met een afzonderlijke ruimtelijke afwijgingsprocedure inmiddels vergund, maar wordt in voorliggend bestemmingsplan ook planologisch vastgelegd.

Aan de voorzijde (westzijde) van de kerk worden twee appartementengebouwen gerealiseerd met in totaal maximaal 24 appartementen. Eén gebouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de te slopen pastorie en één gebouw op de hoek Wilhelminaplein / Burgemeester van Besouwlaan. De ruimte tussen deze gebouwen en de kerk blijft open voor parkeren en groen. Ten zuiden van de kerk wordt een parkeerterrein gerealiseerd dat vanaf de Sint Josephstraat toegankelijk wordt.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' 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.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' werd één zienswijze ingediend, maar deze zienswijze is later (d.d. 11 oktober 2017) schriftelijk ingetrokken. Hierdoor zijn er feitelijk geen zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan

Voorgesteld wordt de volgende ambtelijke aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan:

Toelichting

- Geconstateerd is dat de richtafstand ten opzichte van de (rand van de) begraafplaats niet correct is weergegeven. Paragraaf 4.11.2 van de toelichting wordt hierop aangepast;
- het eindverslag flora en fauna (augustus 2017), opgesteld door BRO, wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen. De onderzoeksresultaten worden in de toelichting opgenomen;
- een nadere beschouwing wijst uit dat de berkenboom in de voormalige pastorietaan niet voorkomt op de lijst met waardevolle bomen van de gemeente Loon op Zand. De dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle boom' vervalt voor de berkenboom op de verbeelding. Ook wordt de toelichting hierop aangepast.

Regels en verbeelding

- Het bestemmingsplan heeft tot doel het door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geaccordeerde plan te realiseren. Dit plan gaat uit van twee appartementengebouwen met loggia's en geen uitpandige balkons. Uitpandige balkons worden in artikel 6.2 expliciet uitgesloten;
- het noordelijke bouwvlak wordt op de verbeelding naar aanleiding van het bouwplan geconcretiseerd. Aanpassingen zijn het aanpassen van het noordelijke bouwvlak tot de daadwerkelijk beoogde bouwcontouren en het aanbrengen van een differentiatie in de maximale bouwhoogte. Deze bedraagt na de wijziging aan de west- en zuidkant van het gebouw maximaal 10 in plaats van 13 meter;

- in artikel 6.2 wordt opgenomen dat dakterrassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouw- en gebruiksregels' niet zijn toegestaan;
- in de planregels is opgenomen dat het maximaal aantal woningen binnen de bestemming 24 bedraagt, verdeeld over beide appartementengebouwen. Gezien de concrete uitwerking van het bouwplan wordt het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak vastgelegd. De regels en verbeelding worden hiertoe aangepast;
- voor de strook direct ten noorden van het noordelijk appartementengebouw wordt de bestemming 'Groen' opgenomen in plaats van 'Verkeer';
- een nadere beschouwing wijst uit dat de berkenboom in de voormalige pastorietaan niet voorkomt op de lijst met waardevolle bomen van de gemeente Loon op Zand. De dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle boom' vervalt voor de berkenboom op de verbeelding. Ook wordt de toelichting hierop aangepast.

De Nota ambtshalve aanpassingen, waarin bovenstaande aanpassingen zijn verwoord, wordt als bijlage bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

4. Wat gaat het kosten

Tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat de kosten voor dit project voor rekening van de initiatiefnemer komen.

5. Communicatie

Voorontwerpbestemmingsplan

Bij het vooroverleg vroeg de gemeente relevante (overheids)instanties te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook was het mogelijk inspraakreacties kenbaar te maken op het voorontwerpbestemmingsplan dat van 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017 ter inzage lag. De resultaten van het vooroverleg en inspraak zijn verwoord in respectievelijk het 'Verslag vooroverleg' en 'Eindverslag inspraak en ambtelijke wijzigingen'. Deze documenten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' lag van donderdag 6 juli 2017 tot en met woensdag 16 augustus 2017 voor iedereen ter inzage. Op het plan kon iedereen in de genoemde periode zienswijzen indienen. Hiervan is door één persoon gebruik gemaakt, maar zoals beschreven is deze zienswijze later ingetrokken. Hierdoor zijn er feitelijk geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Vastgesteld bestemmingsplan

Nadat uw raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, publiceren we het plan in de Duinkoerier, het Elektronisch Gemeenteblad (EGB), de Staatscourant en op www.loonopzand.nl. We leggen het plan vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage. Het vastgestelde bestemmingsplan is dan te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl en via www.loonopzand.nl.

Mogelijkheden tot beroep tegen het bestemmingsplan

Personen die redelijkerwijs niet in de gelegenheid waren een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan, hebben in de periode dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Daarnaast kan iedereen beroep instellen tegen de aanpassingen die zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen zijn verwoord in de bijgevoegde 'Nota ambtshalve aanpassingen' (tevens een bijlage bij het bestemmingsplan).

Wij vragen uw raad 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 kennisname van de raad wordt gebracht en het college te machtigen om uw raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRS.

6. Voorgesteld wordt

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel', met alle bijbehorende stukken, gewijzigd vast te stellen;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' 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 in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennisname 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 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' (inclusief bijlagen), te raadplegen via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0809.BPwilhelminaplein2-ON01;
2. nota ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel';
3. vast te stellen bestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' (ter inzage).

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17 oktober 2017, nummer 2017/55;

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 het 'Verslag vooroverleg' dat als bijlage bij het bestemmingplan is gevoegd;

dat het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 29 december 2016 tot en met 8 februari 2017 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode zes inspraakreacties zijn ingediend;

dat de ingekomen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in het 'Eindverslag inspraak en ambtelijke wijzigingen';

dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 6 juli 2017 tot en met 16 augustus 2017 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat omwonenden gelet op de vakantieperiode hiervan ook per brief in kennis zijn gesteld;

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 enkele aanpassingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;

dat deze aanpassingen zijn verwoord in de 'Nota ambtshalve aanpassingen'.

besluit:

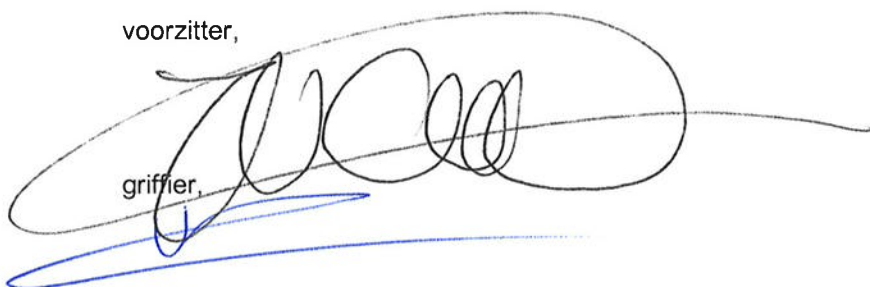
1. het ontwerpbestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel', met alle bijbehorende stukken, gewijzigd vast te stellen;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan 'Wilhelminaplein 2 te Kaatsheuvel' geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
3. het besluit op de gebruikelijke 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 in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennisname 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 23 november 2017.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,

The image shows two handwritten signatures. The top signature is in black ink and is quite large and stylized, with a long horizontal line extending to the right. The bottom signature is in blue ink and is smaller, located directly below the first one. Both signatures are written over the labels 'voorzitter,' and 'griffier,' respectively.