



Preadvies

Portefeuillehouder : R.A.J.M. van Eijkeren

Datum collegebesluit : 13 maart 2012

Corr. nr.: 2012.01792

Onderwerp : **Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Bebouwing noordwand Kasteelweide"**

Programma : **11. Bouwen en Wonen**

Commissie : **Fysieke Omgeving en Milieu**

Agenda nr. : **12, 2012/23**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben wij een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor het realiseren van acht woningen op enkele percelen aan de achterkant van de bebouwing aan het Oranjeplein, gelegen tegen de Kasteelweide te Loon op Zand. Deze ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening noodzakelijk is. Het bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de betreffende percelen.

De bestemmingsplanprocedure die dit mogelijk moet maken, is inmiddels zodanig gevorderd dat u een besluit kunt nemen over de vaststelling.

1. Inleiding

Op 3 mei 2010 heeft het college ingestemd met het herontwikkelen van enkele percelen aan de achterkant van de bebouwing aan het Oranjeplein, gelegen tegen de Kasteelweide te Loon op Zand. Het is niet mogelijk om op basis van het huidige bestemmingsplan de woningen te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Het bestemmingsplan "Bebouwing noordwand Kasteelweide" maakt de bouw van acht woningen mogelijk.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft eerst in het kader van de inspraak ter visie gelegen.

Gedurende die periode konden inspraakreacties worden gegeven. De ingekomen reacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2. Wat willen we bereiken

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een planologisch regime gecreëerd op basis waarvan de nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan "Bebouwing noordwand Kasteelweide" vormt de komende jaren het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden voor enkele percelen aan de achterkant van de bebouwing aan het Oranjeplein, gelegen tegen de Kasteelweide te Loon op Zand. Het plan voldoet aan de momenteel geldende wettelijke eisen voor bestemmingsplannen. Dit betekent onder andere dat het plan volledig digitaal (via het internet) raadpleegbaar is en dat het plan voldoet aan de laatste wetgeving beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).



4. Wat gaat het kosten

Het betreft een particulier initiatief. Middels het afsluiten van een grondexploitatieovereenkomst en een overeenkomst tegemoetkoming in planschade is gewaarborgd dat de kosten van dit project voor rekening van de aanvrager zijn.

5. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 8 december 2011 tot en met woensdag 18 januari 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage ligging was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze heeft echter niet geleid tot een wijziging van het plan.

6. Advies raadscommissie

De griffier meldt over de bespreking van dit voorstel het volgende:

De fractie van Pro3 heeft een aantal kritische vragen gesteld over de toekomstige bebouwing, groenvoorziening aan de Kasteelweide, parkeerproblematiek en de ontsluiting van de nieuwe huizen. De overige fracties geven aan dat zij blij zijn dat de initiatiefnemers het plan hebben doorgesproken met omwonenden en de planvorming hebben afgestemd op de reacties van deze omwonenden. Zij zijn van mening dat het plan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal verbeteren. De fractie van GemeenteBelangen vraagt zich wel af hoe het bouwverkeer zal worden ontsloten.

De wethouder heeft aangegeven dat het niet de bedoeling is om het plan te voorzien van een doorgaande weg. Een tweede ontsluiting van de toekomstige bebouwing wordt niet overwogen. De gemeente zal de groenstrook aanplanten met hoofdzakelijk struiken om de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk in tact te laten. De inrichting van het plan wordt, gelet op de schetsen die hij tot nu toe heeft gezien, erg ingetogen van karakter. Dit is echter in het bestemmingsplan niet verplichtend op te leggen. In het bestemmingsplan worden slechts de algemene kaders bepaald, niet het feitelijke ontwerp. De huizen worden voorzien van een parkeergelegenheid onder het pand. Een plint van 60 centimeter zal er voor zorgen dat deze parkeergelegenheid uit het zicht blijft. De inrichting van het bouwterrein zal nog volgen. Het ligt daarbij niet voor de hand om het bouwverkeer via de Kasteelweide te ontsluiten.

Gelet op de antwoorden van de portefeuillehouder op de vragen, heeft Pro3 de behoefte om dit voorstel intern voor te leggen aan de fractie. Ze is van mening dat bij het inrichten van de groenvoorziening ook gekeken moet worden naar de staat van het groen aan de zijden van de Kasteelweide die niet worden bebouwd. Afgesproken is het voorstel als bespreekstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 19 april 2012.

7. Voorgesteld wordt

1. de bijgevoegde nota zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Bebouwing noordwand Kasteelweide" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd;
4. het college te mandateren 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 het college te machtigen om de vertegenwoordiging van de raad te regelen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRS.

8. Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan "Bebouwing noordwand Kasteelweide" (ter inzage);
2. nota zienswijzen (ter inzage).



Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2012, nummer 2012/23;

gelet op het advies van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu d.d. 3 april 2012;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

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

dat burgemeester en wethouders een bestemmingsplan hebben voorbereid dat voorziet in het realiseren van acht woningen op enkele percelen aan de achterkant van de bebouwing aan het Oranjeplein, gelegen tegen de Kasteelweide te Loon op Zand;

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 burgemeester en wethouders op grond van de Inspraakverordening Loon op Zand inspraak hebben gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan en dat de resultaten hiervan zijn verwoord in de toelichting;

dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 8 december 2011 tot en met woensdag 18 januari 2012 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

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

dat er één zienswijze is ingekomen, maar deze zienswijze niet heeft geleid tot een wijziging van het plan.

b e s l u i t :

1. de bijgevoegde nota zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Bebouwing noordwand Kasteelweide" vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd;
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 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 19 april 2012.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,