

Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Datum collegebesluit : 11 augustus 2015

Corr. nr.: 2015.11178

Onderwerp : Voorstel inzake bestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" en exploitatieplan "Sweensstraat-West fase 1"

Programma : 3. Woon- en leefomgeving

Agenda nr. : 11, 2015/43

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben wij het bestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" voorbereid. Het plan maakt gefaseerd de bouw van in totaal circa 270 woningen mogelijk ten westen van de kern van Kaatsheuvel. Het bestemmingsplan is globaal en flexibel van opzet.

De bouw van de woningen is in strijd met de geldende ruimtelijke plannen. Medewerking verlenen aan dit plan is wel mogelijk met een bestemmingsplanprocedure. De procedure voor het bestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" is inmiddels zodanig gevorderd dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

Voor het project "Sweensstraat-West" is ook een exploitatieplan opgesteld. Uw raad wordt gevraagd ook een besluit te nemen over de vaststelling van het ontwerpexploitatieplan "Sweensstraat-West fase 1".

1. Inleiding

Op dit moment gelden voor het plangebied verschillende ruimtelijke plannen. De percelen hebben nu voornamelijk een agrarische bestemming. De bouw van in totaal circa 270 woningen is in strijd met deze ruimtelijke plannen. 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 "Sweensstraat-West fase 1 en 2" wordt een planologisch regime gecreëerd. Het plan maakt gefaseerd de bouw van in totaal circa 270 woningen mogelijk ten westen van de kern van Kaatsheuvel. Het bestemmingsplan is globaal en flexibel van opzet.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" 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.

4. Wat gaat het kosten

Het bestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" is een onderdeel van het project "Sweensstraat-West". Kosten die in het kader van dit bestemmingsplan gemaakt worden, komen ten laste van het project "Sweensstraat-West" in het gemeentelijk grondbedrijf.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt ook een exploitatieplan vastgesteld. Hierdoor wordt voldaan aan hetgeen is beschreven in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierin staat namelijk dat de gemeente verplicht is een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de gewenste ontwikkeling anderszins is verzekerd. Het anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld door het uitgeven van grond door de gemeente en het vooraf afsluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieure grondexploitatieovereenkomst). Bij dit project is hiervan geen sprake, waardoor het noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen, waarin de juridische basis wordt gelegd voor het kostenverhaal.

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. De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn verwoord in de betreffende verslagen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Een publicatie over het ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan is geplaatst in de Duinkoerier, het Elektronisch Gemeenteblad (EGB), de Staatscourant en op www.loonopzand.nl. De plannen zijn vervolgens ter inzage gelegd in de gemeentewinkel. Ook zijn de plannen beschikbaar op www.loonopzand.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan hebben van donderdag 2 april 2015 tot en met woensdag 13 mei 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzageligging was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen.

Zienswijzen en aanpassingen

Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het ontwerpexploitatieplan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Eén zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen. Dit heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast vindt er een ambtelijke wijziging van de waterparagraaf (en het waterhuishoudingsplan) plaats in de toelichting ten aanzien van de nieuwe Keur van het Waterschap. De toelichting van een bestemmingsplan maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is daardoor niet aan de orde. Tot slot is in de bijlagen een rapport met ecologische veldonderzoeken flora en fauna toegevoegd.

Nadat het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn vastgesteld, worden de plannen gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

6. Voorgesteld wordt

1. de over het ontwerpbestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden, zoals weergegeven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
2. het ontwerpbestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
3. het ontwerpexploitatieplan "Sweensstraat-West fase 1" vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
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.

7. Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" (ter inzage);
2. nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2";
3. ontwerpexploitatieplan "Sweensstraat-West fase 1" (ter inzage).

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 augustus 2015, nummer 2015/43;

b e s l u i t :

1. de over het ontwerpbestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden, zoals weergegeven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
2. het bestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
3. het ontwerpexploitatieplan "Sweensstraat-West fase 1" vast te stellen, zoals dat op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
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 24 september 2015.

De raad voornoemd,


voorzitter,


griffier,