

Gemeente LOON OP ZAND

Vergadering gemeenteraad

Datum: 24/5/2018

Goedgekeurd

Afgewezen

Voor kennisgeving aangenomen

Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Datum collegebesluit : 3 april 2018

Corr. nr.: 2018.08234

Onderwerp : Voorstel inzake bestemmingsplan 'Vromanshof'

Programma : 8. VHROSV

Agenda nr. : 12, 2018/29

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan 'Vromanshof' voorbereid. De bouw van drie nieuwe woningen en de omvorming van 2 bedrijfswoningen naar burgerwoningen op het perceel Hoge Steenweg 58-66 te Loon op Zand is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011'. Medewerking verlenen aan dit plan is wel mogelijk met een bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vromanshof' lag van donderdag 2 december 2017 tot en met woensdag 17 januari 2018 voor iedereen ter inzage. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Voorgesteld wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Vromanshof' 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 'Vromanshof' voorbereid. Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011'. De percelen hebben nu de bestemming 'Bedrijf'. Twee bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd. De herontwikkeling naar reguliere woningbouw is in strijd met het bestemmingsplan.

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 'Vromanshof' wordt een planologisch regime gecreëerd voor het realiseren van woningen

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

Volgens artikel 6.12lid 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 lid2 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 'Vromanshof' 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 'Vromanshof' lag van donderdag 2 december 2017 tot en met woensdag 17 januari 2018 voor iedereen ter inzage. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend, op basis daarvan kan 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

Vooroverleg

Bij het vooroverleg vroeg de gemeente relevante (overheids)instanties te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Alleen vanuit archeologie zijn opmerkingen gekomen. Deze opmerkingen hebben er toe geleid dat een dubbelbestemming in het plan is opgenomen ter bescherming van de (eventuele) archeologische waarden.

Inspraak

Op 11 mei 2016 is een eerste informatieavond voor alle omwonenden gehouden om ze op de hoogte te stellen van het initiatief. Met het concept ontwerpbestemmingsplan is op 22 maart 2017 een inspraakavond gehouden waarbij alle omwonenden zijn uitgenodigd. De plannen zijn toegelicht. Alle aanwezigen zijn blij dat de oude gebouwen zullen verdwijnen, dat de muren worden verstevigd en opgeknapt en dat het asbest wordt gesaneerd. Iedereen vindt het een mooi en een leuk plan en hoopt op spoedige realisatie.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vromanshof' lag vervolgens van donderdag 2 december 2017 tot en met woensdag 17 januari 2018 ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

6. Voorgesteld wordt

1. het bestemmingsplan 'Vromanshof' 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;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan 'Vromanshof' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de ABRS van de Raad van State;
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
5. het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRS.

7. Bijlagen

1. vast te stellen bestemmingsplan 'Vromanshof' (: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0809.BPVromanshof-ON01>).

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 27 maart 2018, nummer 2018/29;

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 ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 2 december 2017 tot en met woensdag 17 januari 2018 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 geen gebruik is gemaakt;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Vromanshof' 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;
2. ten behoeve van het bestemmingsplan 'Vromanshof' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de ABRS van de Raad van State;
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
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 24 mei 2018

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,