

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 november 2012, nummer 2012/58;

gelet op het advies van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu d.d. 27 november 2012;

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

dat burgemeester en wethouders voornemens zijn het plangebied Sweensstraat-West te Kaatsheuvel, globaal begrensd door de Rechtvaart, de Sweensstraat, de Erasstraat en de ten westen van dat gebied gelegen watergang, te ontwikkelen tot een woongebied met circa 450 woningen.

dat een structuurvisie is voorbereid die de hoofdlijnen van de gebiedsontwikkeling bevat voor het plangebied.

dat de structuurvisie tevens dient om het voor het plangebied gevestigde voorkeursrecht ter voldoening aan de Wet voorkeursrecht gemeenten met drie jaar te verlengen.

dat op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg is gevoerd met de betrokken overheidsorganen en met de klankbordgroep Sweensstraat-West en dat de resultaten hiervan zijn verwoord in het 'eindverslag vooroverleg en ambtshalve aanpassingen'.

dat de ontwerpstructuurvisie ter voorbereiding van 16 augustus 2012 tot en met 26 september 2012 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat de mogelijkheid voor iedereen bestond om over de ontwerpstructuurvisie zienswijzen bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

dat van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen, gebruik is gemaakt door:

- de heer E. Molenschot en mevrouw P. van Houtum, Sweensstraat 29 te Kaatsheuvel;
- de heer J. van Kuijk, Erasstraat 7 te Kaatsheuvel.

dat de ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de bij dit besluit behorende notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" en dat hieruit blijkt dat de zienswijzen ongegrond zijn en niet leiden tot aanpassing van de structuurvisie.

dat de in de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" opgesomde ambtshalve aanpassingen worden doorgevoerd in de vast te stellen structuurvisie.

b e s l u i t :

1. de over de ontwerpstructuurvisie "Sweensstraat-West" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" en op basis daarvan de ontvangen zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
2. de structuurvisie "Sweensstraat-West" - met inachtneming van de ambtshalve aanpassingen, zoals die zijn beschreven in de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" - vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 13 december 2012.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,



Preadvies

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

Datum collegebesluit : 6 november 2012

Corr. nr.: 2012.10618

Onderwerp : Voorstel inzake structuurvisie "Sweensstraat-West"

Programma : 11. Bouwen en wonen

Commissie : Fysieke Omgeving en Milieu

Agenda nr. : 10, 2012/58

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

De ontwerpstructuurvisie "Sweensstraat-West" heeft van 16 augustus 2012 tot en met 26 september 2012 ter inzage gelegen. Er is een tweetal zienswijzen kenbaar gemaakt. Met dit preadvies wordt een voorstel gedaan om die zienswijzen te beantwoorden en om de structuurvisie vast te stellen.

1. Inleiding

Uw raad heeft op 17 december 2009 diverse percelen binnen het plangebied Sweensstraat-West aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, om het woningbouwplan Sweensstraat-West te kunnen ontwikkelen. Het voorkeursrecht geldt voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf dagtekening van het besluit. Op 17 december 2012 verloopt het voorkeursrecht.

2. Wat willen we bereiken

Door het besluit tot aanwijzing is de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing. Die aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren en / of zakelijk gerechtigden van de in het besluit aangewezen gronden, wanneer zij hun eigendom of hun recht willen verkopen en leveren, dit eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden voordat verkoop aan anderen mogelijk is.

Gelet op de geplande ontwikkeling van Sweensstraat-West is een actief grondbeleid in de vorm van een voorkeursrecht nog steeds gewenst. Hierdoor behoudt de gemeente het eerste recht om eventueel aangeboden gronden te verwerven.

Om het voorkeursrecht te bestendigen, dient een bestemmingsplan vastgesteld te worden. Gelet op de status van de planvorming is dat voor 17 december 2012 niet haalbaar gebleken. Doelstelling is zodoende om het voorkeursrecht met drie jaar te verlengen door middel van het vaststellen van een structuurvisie. Daarbij geeft de structuurvisie tevens een inzicht in de hoofdlijnen van de voorgenomen planontwikkeling.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Uitgangspunt is om de structuurvisie zo flexibel mogelijk te houden, zodat maximaal kan worden ingespeeld op veranderende (markt)omstandigheden, eisen en wensen.

Conform de Wet ruimtelijke ordening gaat de structuurvisie tevens in op de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling wordt verwezenlijkt. Deze 'uitvoeringsparagraaf' is eveneens zo veel als mogelijk flexibel gehouden.

Het concept van de structuurvisie is ter advisering voorgelegd aan de wettelijke partners én aan de klankbordgroep Sweetsstraat-West. De resultaten van dit overleg en de naar aanleiding daarvan doorgevoerde aanpassingen (inclusief de ambtshalve doorgevoerde aanpassingen) zijn opgenomen in het bijgevoegde 'eindverslag vooroverleg en ambtshalve aanpassingen'.

Vervolgens is een ontwerpstructuurvisie ter inzage gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. In de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" is een voorstel gedaan voor het beantwoorden van deze zienswijzen. Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen inhoudelijk geen aanleiding vormen voor het doorvoeren van aanpassingen in de structuurvisie. Voorgesteld wordt derhalve om de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Ambtshalve is gebleken dat de ontwerpstructuurvisie op een aantal punten verbetering / verheldering behoeft. De door te voeren ambtshalve aanpassingen zijn eveneens opgenomen in de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen". Het betreft een tweetal verduidelijkingen in de tekst van de structuurvisie en een tweetal te herstellen omissies in de visiekaart. In onderstaande tabellen zijn de door te voeren aanpassingen weergegeven:

Aanpassingen in de toelichting

	<i>Onderdeel en motivatie</i>	<i>Aanpassing</i>
a.	Om te voldoen aan de provinciale beleidsregel rondom de kwaliteitsverbetering van het landschap is het duidelijk en zinvol om aan te geven onder welke categorie ruimtebeslag de planontwikkeling Sweetsstraat-West valt.	Pagina 7, eerste alinea, toevoegen zin: 'Verwijzend naar de provinciale handreiking wordt voor het plangebied Sweetsstraat-West uitgegaan van een 'stedelijke uitbreiding'.
b.	Fase 4 is, zoals de tekst doet vermoeden, niet alleen in beeld om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering landschap, maar is ook in beeld voor (bijzondere) woonfuncties.	Op pagina 7, in de laatste alinea, aangeven dat fase 4 in beeld is 'voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in combinatie met een (bijzondere) woonfunctie'. Vervolgens aangeven dat in deze zone 'een groenblauwe, gebiedseigen landschappelijke ontwikkeling in combinatie met een (bijzondere) woonfunctie wordt voorgestaan, die tevens dienst doet als recreatief uitloopgebied van de kern Kaatsheuvel en van de nieuwe woonbuurt'.

Aanpassingen in de visiekaart

	<i>Onderdeel en motivatie</i>	<i>Aanpassing</i>
c.	In de omzetting van concept- naar ontwerpstructuurvisie is verzuimd om de langzaam verkeersverbinding naar de Erasstraat over te nemen.	Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de beoogde langzaam verkeersverbinding naar de Erasstraat ingetekend.

d.	Op ruimtelijkeplannen.nl is bij de ontwerpstructuurvisie verzuimd om het reserveringsgebied groen / blauw binnen de plangrenzen te trekken.	Het reserveringsgebied groen / blauw is onderdeel van het plangebied en wordt verwerkt in de digitale visiekaart.
----	---	---

4. Wat gaat het kosten

De structuurvisie is opgesteld binnen het eerder door de gemeenteraad toegekende voorbereidingskrediet.

5. Communicatie

Gelet op het doel van het vaststellen van de structuurvisie - als instrument om het voorkeursrecht te bestendigen - is een uitgebreide communicatie niet noodzakelijk bevonden.

Wel is het concept van de structuurvisie ter advisering voorgelegd aan de wettelijke partners én aan de klankbordgroep Sweenstraat-West en heeft de ontwerpstructuurvisie vervolgens - na bekendmaking in de Duinkoerier, de Staatscourant en het Elektronisch Gemeentebled - gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden aan een ieder om zienswijzen kenbaar te maken. Ondanks dat het wettelijk niet verplicht is, was het ontwerp van de structuurvisie gedurende die periode tevens digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

6. Advies raadscommissie

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

De partijen geven aan dat voorzichtigheid is geboden met de ontwikkeling van gronden en drukt het college op het hart om niet te veel kosten te maken in dit kader.

In de commissie wordt afgesproken om het voorstel als akkoordstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 13 december 2012.

7. Voorgesteld wordt

1. de over de ontwerpstructuurvisie "Sweenstraat-West" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" en op basis daarvan de ontvangen zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;
2. de structuurvisie "Sweenstraat-West" - met inachtneming van de ambtshalve aanpassingen, zoals die zijn beschreven in de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" - vast te stellen.

8. Bijlagen

1. structuurvisie Sweenstraat-West bestaande uit een toelichting, de visiekaart en de bijlagen, te weten het "Eindverslag vooroverleg en ambtshalve aanpassingen" en de notitie "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" (ter inzage);
2. ingediende zienswijzen (ter inzage).