



Gemeente LOON OP ZAND

Vergadering gemeenteraad

Datum: 30/09/2010

Goedgekeurd unaniem 2010/52

Afgewezen

Voor kennisgeving aangenomen

Preadvies

Portefeuillehouder : RvE

Datum collegebesluit : 31 augustus 2010

Corr. nr.: 2010007315

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Willibrordusstraat 2010"
Programma : 1. Wonen
Commissie : Fysieke Omgeving en Milieu
Agenda nr. : 14, 2010/52

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben burgemeester en wethouders een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor de ontwikkeling van het terrein nabij de Willibrordusstraat te Loon op Zand. Casade Woondiensten wil op deze locatie in totaal 16 appartementen en 19 woningen realiseren. Het bestemmingsplan moet dit mogelijk maken. De procedure voor dit bestemmingsplan is inmiddels zodanig gevorderd dat de raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

1. Inleiding

Op 8 januari 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten een vrijstellingsprocedure op te starten op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het plan aan de Willibrordusstraat te Loon op Zand. In hetzelfde besluit is het voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 februari 2008 tot en met donderdag 20 maart 2008 ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan was ook meteen de ruimtelijke onderbouwing voor de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het gebied ten westen van de Willibrordusstraat, ingesloten tussen de Willibrordusstraat en de achterzijden van de woningen aan de Hoge Steenweg, ten zuiden van de Gerlachusstraat. Voorheen bevond zich op deze gronden een industrieel bedrijf (meubelfabriek). De gronden zijn in het verleden door het gemeentebestuur verworven met als doel de in milieuhygiënisch opzicht ongewenste situatie te saneren. Door de aanwezige bodem- en grondwaterverontreiniging heeft deze sanering enkele jaren geduurd. Het plangebied is nu beschikbaar voor woningbouw. Casade Woondiensten heeft vervolgens plannen ingediend voor het realiseren van woningen en appartementen op deze locatie.

De procedure voor het opstellen van het bestemmingsplan 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 wordt een planologisch regime gecreëerd, op basis waarvan de nieuwe woningen en appartementen gerealiseerd kunnen worden.



3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan "Willibrordusstraat 2010" vormt de komende jaren het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden voor de ontwikkelingslocatie Willibrordusstraat. 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.

4. Wat gaat het kosten

Ten aanzien van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied en het opstellen van het bestemmingsplan, hebben wij exploitatie- en planschadeovereenkomsten met de initiatiefnemers gesloten. Met deze overeenkomsten is verzekerd dat het opstellen van het bestemmingsplan en de bouw van deze woningen geen kosten met zich meebrengen voor het gemeentebestuur.

5. Communicatie

Inspraak en vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, is over het voorontwerpplan inspraak gehouden. Ook zijn de relevante (overheids)instanties gevraagd om in het kader van het vooroverleg te reageren op het voorontwerp. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn verwoord in de betreffende verslagen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 20 mei 2010 tot en met woensdag 30 juni 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Voor de wettelijke vooroverlegpartners liep de termijn van vrijdag 11 juni tot en met donderdag 22 juli 2010. Tijdens deze termijnen zijn 42 zienswijzen ontvangen. Een van de indiende zienswijzen was van de Monumentencommissie gemeente Loon op Zand. Zij hebben een zienswijze buiten de daarvoor bedoelde termijn ingediend. De zienswijze is binnengekomen op 3 augustus 2010. Omdat de zienswijze te laat is binnengekomen, moet deze niet ontvankelijk worden verklaard. De zienswijze is daarom ook inhoudelijk niet behandeld. De overige zienswijzen zijn wel ontvankelijk en zijn samengevat en besproken in de bij dit besluit behorende notitie "Beantwoording zienswijzen". De zienswijzen leiden naar ons oordeel niet tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.

6. Advies raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu van 14 september 2010.

De griffier heeft ons over de bespreking het volgende bericht:

"Verschillende fracties benadrukken dat de ontwikkeling van het terrein aan de Willibrordusstraat voor woningbouw het algemeen belang om te voorzien in de behoefte aan woningen dient. Concreet zullen er op het terrein woningen in het goedkopere segment worden gebouwd. Het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan voor deze al lang in beeld zijnde inbreidingslocatie verdient daarom in principe ondersteuning. Wel zijn er nog vragen/opmerkingen. Er wordt wat langer stil gestaan bij de volgende punten:

- geluid. Waarom is er in de berekeningen uitgegaan van de actuele situatie. Had er niet rekening moeten worden gehouden met de ombouw van de N261?
Portefeuillehouder de heer Van Eijkeren legt uit dat de extra geluidshinder ten gevolge van de ombouw van de N261 moet worden opgelost binnen het project N261. Uiteraard zal de N261 binnen de normen van de Wet Geluidshinder worden aangelegd;
- groen. Door bebouwing van het gebied verdwijnt er veel groen uit de woonomgeving. Is er geen mogelijkheid dit te compenseren.
De portefeuillehouder wijst erop dat het gebied in de vigerende juridisch planologische regeling ook geen groene invulling heeft;



- parkeren. Het plan voldoet aan de in het gemeentelijk verkeersplan opgenomen parkeernormering;
- zienswijzen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende zienswijzen ingediend. Eén van de indieners van een zienswijze, de heer H. Bruurs, heeft zijn zienswijze in de commissie tevens mondeling toegelicht. Uit de zienswijzen en toelichting van de heer Bruurs spreekt een gevoel van onmacht. De fractie Pro3 verzoekt de portefeuillehouder een gesprek aan te gaan met de heer Bruurs. De portefeuillehouder geeft aan hier graag bereid toe te zijn, maar benadrukt wel dat de gegeven reactie op de zienswijzen voor het college onverkort blijft staan.

Er wordt afgesproken om het voorstel als besprekstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 30 september 2010”.

7. Voorgesteld wordt

1. de over het ontwerpbestemmingsplan “Willibrordusstraat 2010” naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de notitie “Beantwoording zienswijzen” en op basis daarvan:
 - de zienswijze van de Monumentencommissie gemeente Loon op Zand niet ontvankelijk te verklaren;
 - alle overige ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - alle ontvankelijke zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
3. het bestemmingsplan “Willibrordusstraat 2010” vast te stellen zoals dat op grond van artikel 3.8 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.

8. Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan “Willibrordusstraat 2010” (ter inzage);
2. bijlagen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, te weten (ter inzage):
 - rapport akoestisch onderzoek met bijbehorend erratum (10 februari 2010, Jansen raadgevend ingenieursbureau);
 - archeologisch vooronderzoek (14 december 2007, uitgevoerd door Bilan);
 - archeologische proefsleuvenonderzoek (6 april 2010, uitgevoerd door Baac-Bilan);
 - beschikking Wet bodembescherming;
3. nota “Beantwoording zienswijzen” (ter inzage);
4. collegebesluit van 24 augustus 2010 betreffende vaststelling hogere waarden (ter inzage).



Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 31 augustus 2010, nummer 2010/52;

gelet op het advies van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu d.d. 14 september 2010;

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 de ontwikkeling van het terrein nabij de Willibrordusstraat met 16 appartementen en 19 woningen;

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 20 mei 2010 tot en met woensdag 30 juni 2010 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat het ontwerpbestemmingsplan voor de wettelijke vooroverlegpartners op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van vrijdag 11 juni 2010 tot en met donderdag 22 juli 2010 ter inzage heeft gelegen;

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

dat van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen 42 (rechts)personen gebruik hebben gemaakt. Een overzicht van deze (rechts)personen is terug te vinden in de notitie "Beantwoording zienswijzen".

dat de ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de bij dit besluit behorende notitie "Beantwoording zienswijzen" en dat hieruit blijkt dat:

- de zienswijze van de Monumentencommissie gemeente Loon op Zand niet ontvankelijk moet worden verklaard;
- alle overige ontvangen zienswijzen ontvankelijk moeten worden verklaard;
- alle ontvankelijke zienswijzen ongegrond worden verklaard.

dat het in verband met het onderhavig bestemmingsplan niet noodzakelijk is om op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;



besluit:

1. de over het ontwerpbestemmingsplan "Willibrordusstraat 2010" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de notitie "Beantwoording zienswijzen" en op basis daarvan:
 - de zienswijze van de Monumentencommissie gemeente Loon op Zand niet ontvankelijk te verklaren;
 - alle overige ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - alle ontvankelijke zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
3. het bestemmingsplan "Willibrordusstraat 2010" vast te stellen zoals dat op grond van artikel 3.8 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 30 september 2010.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,