

Gemeente LOON OP ZAND

Vergadering gemeenteraad

Datum: 10-3-2016

Goedgekeurd algemene stemming

~~Afgevozen~~

Voor kennisgeving aangenomen

## Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Datum collegebesluit : 16 februari 2016

Corr. nr.: 2016.02764

---

Onderwerp : Voorstel inzake bestemmingsplan "Nieuwevaert"

Programma : 3. Woon- en leefomgeving

Agenda nr. : 9, 2016/10

---

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

### 0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben wij het bestemmingsplan "Nieuwevaert" voorbereid. Met het plan Nieuwevaert worden, inclusief de twee bijzondere woonvormen voor mantelzorg en de bestaande bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning, 77 nieuwe woningen op de planlocatie gerealiseerd. In de bestemmingsplanherziening wordt daarnaast de bestaande bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27 (her)bestemd.

De bouw van de woningen is in strijd met de geldende beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. Medewerking verlenen aan dit plan is wel mogelijk met een bestemmingsplanprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaert" lag van donderdag 3 december 2015 tot en met woensdag 13 januari 2016 ter inzage. Hierop zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zijn beoordeeld in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. De nota is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt de over het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaert" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen en het bestemmingsplan "Nieuwevaert" met alle bijbehorende stukken vast te stellen met daarin aangebracht de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, zoals beschreven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

### 1. Inleiding

Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaert" voorbereid. Op dit moment geldt voor het plangebied de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. De percelen hebben nu voornamelijk een bedrijfsbestemming en voor een deel een maatschappelijke bestemming. De herontwikkeling naar woningen is in strijd met de beheersverordening. 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 (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan.

## **2. Wat willen we bereiken**

Door het vaststellen van het bestemmingsplan "Nieuwevaert" wordt een planologisch regime gecreëerd. Met het plan Nieuwevaert worden, inclusief de twee bijzondere woonvormen voor mantelzorg en de bestaande bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning, 77 nieuwe woningen op de planlocatie gerealiseerd. In de bestemmingsplanherziening wordt daarnaast de bestaande bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27 (her)bestemd.

## **3. Wat gaan we daarvoor doen**

Het bestemmingsplan "Nieuwevaert" 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.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 3 december 2015 tot en met woensdag 13 januari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzageligging was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Tijdens de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaert" zijn drie zienswijzen ingekomen. In de bijgevoegde concept Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het juridisch bindende deel (planregels en verbeelding) van het bestemmingsplan. Wel wordt in de toelichting van het bestemmingsplan de term 'robuuste groenstructuur' verwijderd. Verder wordt de als bijlage bij de toelichting opgenomen waterparagraaf aangepast, evenals de in de toelichting opgenomen samenvatting van de waterparagraaf.

### **Ambtshalve aanpassing bestemmingsplan**

Op de verbeelding is de aanduiding zend- / ontvangstinstallatie opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied'. Abusievelijk zijn de planregels met betrekking tot deze aanduiding opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' in plaats van de bestemming 'Woongebied'. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan door de regels met betrekking tot deze aanduiding 'zend- / ontvangstinstallatie' ook binnen de bestemming 'Woongebied' op te nemen in plaats van binnen de bestemming 'Verkeer'.

## **4. Wat gaat het kosten**

Er is een exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin is opgenomen dat de kosten voor dit project voor rekening van de initiatiefnemer komen. Ook is in deze overeenkomst voorzien in de verkoop en overdracht van de voormalige Anton Pieckschool. In uw vergadering van 11 juni 2015 besloot uw raad de boekwaarde van de Anton Pieckschool af te waarden met een bedrag van € 179.000,00 ten laste van de algemene reserve, te effectueren bij de daadwerkelijke herontwikkeling van de Anton Pieckschool.

## **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 dat van 10 september 2015 tot en met 21 oktober 2015 ter inzage lag. De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn verwoord in de betreffende verslagen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaert" lag van donderdag 3 december 2015 tot en met woensdag 13 januari 2016 ter inzage. Hierop zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zijn beoordeeld in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen. De nota is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Nadat uw raad het bestemmingsplan (gewijzigd) heeft vastgesteld publiceren we het plan en leggen we het voor een periode van zes weken ter inzage.

**6. Voorgesteld wordt**

1. de over het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaart" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
2. het bestemmingsplan "Nieuwevaart" met alle bijbehorende stukken vast te stellen met daarin aangebracht de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, zoals beschreven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
3. ten behoeve van het bestemmingsplan "Nieuwevaart" geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de provincie te informeren over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuwevaart" en hierbij tevens het verzoek te doen om binnen de termijn van 6 weken na de gewijzigde vaststelling over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan;
5. het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de Raad van State;
6. 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
7. het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRS.

**7. Bijlagen**

1. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
2. ontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaart" (ter inzage).

## Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 2016, nummer 2016/10;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

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 bestemmingsplan;

dat het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 10 september 2015 tot en met 21 oktober 2015 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode schriftelijke inspraakreacties zijn ingediend, waarvan de beantwoording is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan;

dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

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

dat er 3 zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;

dat de ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de bij dit besluit behorende Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;

dat hierin tevens de ambtshalve aanpassingen ter verbetering van het bestemmingsplan zijn opgenomen;

dat het bestemmingsplan op één punt is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;

besluit:

1. de over het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaert" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
2. het bestemmingsplan "Nieuwevaert" met alle bijbehorende stukken vast te stellen met daarin aangebracht de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, zoals beschreven in de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
3. ten behoeve van het bestemmingsplan "Nieuwevaert" geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de provincie te informeren over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuwevaert" en hierbij tevens het verzoek te doen om binnen de termijn van 6 weken na de gewijzigde vaststelling over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan;
5. het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de Raad van State;
6. 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
7. 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 10 maart 2016.

De raad voornoemd,

  
voorzitter

griffier,

