

*geamendeerd besluit 15 voor
2 tegen*

Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks
Datum collegebesluit : 9 september 2014

Corr. nr.: 2014.11886

Onderwerp : Voorstel tot het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan
"Molenwijck-Zuid fase 3 en 4"
Programma : 11. Bouwen en wonen
Agenda nr. : 13, 2014/53

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Wij hebben het bestemmingsplan "Molenwijck-Zuid fase 3 en 4" voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de woningbouwontwikkeling fase 3 en 4 van Molenwijck-Zuid te Loon op Zand. Jansen Bouwontwikkeling wil hier circa 90 grondgebonden woningen realiseren.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende zienswijzen ingediend. Middels bijgevoegde conceptnota "Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassing" wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen. Op basis van de zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

De procedure voor dit bestemmingsplan is inmiddels zodanig gevorderd dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

1. Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Loon op Zand, direct ten zuiden van de Ambrosiusstraat en ten oosten van het Moleneind. Het plan voorziet in de bouw van maximaal 95 woningen.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Molenwijck-Zuid fase 3 en 4" heeft van 17 oktober 2013 tot en met 27 november 2013 ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening. Tegelijkertijd is het plan tijdens deze periode voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan "Molenwijck-Zuid fase 3 en 4" heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 27 maart 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De procedure is inmiddels zo ver doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de goede orde dient hierbij opgemerkt te worden dat op het onderhavige bestemmingsplan de bepalingen van de Crisis- en herstelwet van toepassing zijn. Dit betekent dat bij een beroepsbehandeling na de vaststelling van het bestemmingsplan allereerst wordt gezien of aangedragen bezwaren het directe belang treffen van indiener.

2. Wat willen we bereiken

Jansen Bouwontwikkeling wil direct aansluitend op het inmiddels gerealiseerde plangebied Molenwijck-Zuid fase 1 en 2 een nieuwe woonwijk realiseren.

Dit verzoek is niet passend binnen het bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011". Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel de door Jansen Bouwontwikkeling gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Naar aanleiding van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingekomen. In de bijgevoegde nota "eindverslag zienswijzenprocedure" zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Ook wordt in deze nota de gewenste ambtshalve wijziging besproken.

Hieronder worden kort de drie wijzigingen voortkomend uit de zienswijzen besproken.

Toevoegen bestemming "Groen" (aanpassing toelichting, planregels en verbeelding)

De zienswijze namens de boomkweker heeft als gevolg dat op de verbeelding en de planregels de bestemming "Groen" wordt toegevoegd. Hierdoor is het planologisch niet mogelijk om binnen de zogenaamde "spuitzone" langdurig verblijf van mensen toe te laten.

Aanpassen paragraaf Flora & fauna

Een aantal indieners van zienswijzen heeft vraagtekens gezet bij het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek. Derhalve is er een second opinion uitgevoerd naar dit onderzoek. Deze second opinion is toegevoegd aan het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan.

Aanpassen oppervlakte waterberging (aanpassing planregels)

Conform het beleid van het Waterschap Brabantse Delta wordt de minimale oppervlakte van de benodigde waterberging aangepast.

Ambtshalve wijziging

In de toelichting zijn teksten aangepast naar aanleiding van de vaststelling en inwerkingtreding van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Tevens heeft er een marginale aanpassing van het bouwvlak aan de noordzijde plaatsgevonden.

De voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan zijn beperkt en hebben geen effect op Rijks- of provinciaal beleid. Bij gewijzigde vaststelling moeten zowel het Rijk als de provincie hiervan direct op de hoogte worden gesteld. Daarna moet de gemeente 6 weken wachten met het publiceren van het besluit. In deze periode is het voor het Rijk en de provincie mogelijk alsnog te reageren op het plan. Omdat er geen wijzigingen zijn doorgevoerd die het Rijks- of provinciaal belang schaden, wordt uw raad voorgesteld om middels een brief aan beide partijen toestemming te vragen het besluit al binnen deze 6 weken te publiceren.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan "Molenwijk-Zuid fase 3 en 4" vormt de komende jaren het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden binnen de grenzen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de momenteel geldende wettelijke eisen. Dit betekent onder andere dat het plan volledig digitaal (via het internet) raadpleegbaar is.

4. Wat gaat het kosten

Het bestemmingsplan is opgesteld voor rekening van Jansen Bouwontwikkeling. De kosten van ambtelijke begeleiding worden vergoed, zodat er voor de gemeente geen kosten aan deze herziening van het bestemmingsplan zijn verbonden. Het verhalen van de kosten (ook de mogelijke tegemoetkoming in planschade) is gegarandeerd middels een anterieure overeenkomst.

5. Communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan "Molenwijk-Zuid fase 3 en 4" heeft van 17 oktober 2013 tot en met 27 november 2013 ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening.

Het ontwerpbestemmingsplan "Molenwijck-Zuid fase 3 en 4" heeft vervolgens op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 27 maart 2014 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De indieners van een zienswijze hebben wij een exemplaar van de nota "eindverslag zienswijzenprocedure" en dit preadvies doen toekomen. Na uw beslissing omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zullen de indieners van de zienswijzen daar schriftelijk van op de hoogte worden gesteld.

Een vastgesteld bestemmingsplan moet binnen 2 weken na de beslissing daartoe worden gepubliceerd. Uitzondering op die regel is de situatie dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld. Dan vindt publicatie plaats 6 weken na het besluit, tenzij door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op verzoek is verklaard dat er geen bezwaren bestaan tegen het eerder publiceren. Wij zijn voornemens een dergelijk verzoek aan Gedeputeerde Staten en andere bestuursorganen te richten.

Nadat het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan is gepubliceerd, ligt het plan 6 weken ter inzage. Gedurende die termijn kunnen de indieners van een zienswijze kenbaar en degenen, die bezwaar hebben tegen de bij de vaststelling aangebrachte wijzigingen, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Voorgesteld wordt

1. de met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Molenwijck-Zuid fase 3 en 4" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de nota "eindverslag zienswijzenprocedure" en op basis daarvan:
 - a. alle binnen gekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 - b. de zienswijze van De Omgevingsjurist namens V.O.T. Kwekerij Dingemans deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - c. de zienswijze van Waterschap Brabantse Delta deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - d. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan "Molenwijck-Zuid fase 3 en 4" vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen aan te brengen, zoals die zijn beschreven in de notitie "eindverslag zienswijzenprocedure";
3. vast te stellen dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal reeds via een anterieure overeenkomst is verzekerd;
4. het college te machtigen zowel 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, alsmede de vertegenwoordiging van de raad te regelen ten behoeve van in dat verband te houden zitting(en).

7. Bijlagen

1. ingediende zienswijzen (ter inzage);
2. nota "eindverslag zienswijzenprocedure";
3. bestemmingsplan "Molenwijck-Zuid fase 3 en 4" (ter inzage).

Geamendeerd besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 september 2014, nummer 2014/53;

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 een nieuwe woonwijk direct aansluitend op het woongebied Molenwijk-Zuid fase 1 en 2 in de kern Loon op Zand;

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 27 maart 2014 tot en met 7 mei 2014 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

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

dat van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen de volgende (rechts)personen gebruik hebben gemaakt:

1. Seta-wonen, Gildeweg 46, 5175 SB Loon op Zand;
2. A. Eijkemans en A. Bull, (mede) namens bewoners Ambrosiusstraat, Ambrosiusstraat 69, 5175 SV Loon op Zand;
3. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda;
4. H. Gelderblom, Ambrosiusstraat 65, 5175 SV Loon op Zand (gericht aan burgemeester en wethouders);
5. H. Gelderblom, Ambrosiusstraat 65, 5175 SV Loon op Zand;
6. De Omgevingsjurist, Postbus 24037, 3007 DA Rotterdam, namens V.O.F. Kwekerij Dingemans, Moleneind 7 te Loon op Zand;
7. DAS rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens C.C.F.M. van der Ven en C.H. van Hees, Ambrosiusstraat 55 te Loon op Zand;
8. D.M.J.M. Dekkers en B.M. van Klaveren, Ambrosiusstraat 37, 5175 SV Loon op Zand;

dat de ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de bij dit besluit behorende nota "eindverslag zienswijzenprocedure";

b e s l u i t :

1. de met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Molenwijk-Zuid fase 3 en 4" naar voren gebrachte zienswijzen te beantwoorden zoals weergegeven in de nota "eindverslag zienswijzenprocedure" en op basis daarvan:
 - a. alle binnen gekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;

- b. de zienswijze van De Omgevingsjurist namens V.O.F. Kwekerij Dingemans deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - c. de zienswijze van Waterschap Brabantse Delta deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
 - d. de zienswijze van Seta-wonen gedeeltelijk gegrond te verklaren ten aanzien van de mogelijkheid om gestapelde woningen toe te staan in het plangebied;
 - e. de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. aan de planvoorschriften een artikel toe te voegen dat de mogelijkheid geeft om af te wijken van de verplichting tot de bouw van grondgebonden woningen ten gunste van de bouw van gestapelde woningen (appartementen). Toegevoegd wordt het onderstaande artikel:

4.4.7 Afwijking appartementen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1, sub b, ten behoeve van het realiseren van appartementen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. *Er mogen binnen de aanduiding maximaal 10 appartementen gerealiseerd worden;*
 - b. *De appartementen mogen geclusterd in één bouwvolume worden gerealiseerd maar ook in afzonderlijke clusters van appartementen;*
 - c. *De bouwhoogte van de appartementen mag niet meer dan 11 meter bedragen;*
 - d. *De ontwikkeling dient stedebouwkundig inpasbaar te zijn;*
 - e. *De ontwikkeling dient te worden onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing met een concrete marktvrage ;*
 - f. *De overige bouwregels, zoals opgenomen in artikel 4, zijn van toepassing;*
 - g. *Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd om in de parkeerbehoefte te worden voorzien;*
 - h. *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;*
 - i. *Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.*
 - j. *De afwijkingsregels voor mantelzorg en Bed&Breakfast uit artikel 4.6 zijn niet van toepassing op appartementen.*
3. het bestemmingsplanvoorschrift artikel 1.8 appartementgebouw als volgt te wijzigen:

1.8 Appartementen

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

- 4. het bestemmingsplan "Molenwijk-Zuid fase 3 en 4" vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen aan te brengen, zoals die zijn beschreven in de nota "eindverslag zienswijzenprocedure";
- 5. vast te stellen dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal reeds via een anterieure overeenkomst is verzekerd;
- 6. het college te machtigen zowel 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, alsmede de vertegenwoordiging van de raad te regelen ten behoeve van in dat verband te houden zittingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 16 oktober 2014.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.