

* De heer Eggink spreekt in
naam van aantal inwoners
zwaarder (zie inspraaknotitie)
* fractie Pro3 gaat akkoord,
na afleggen stemverklaring



gemeente Loon op Zand

Gemeente LOON OP ZAND

Vergadering gemeenteraad

Datum: 22 september 2011

Goedgekeurd Algemeen Stimmend

Afgewezen Akkoord

Voor kennisgeving aangenomen

Preadvies

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

Datum collegebesluit : 23 augustus 2011

Corr. nr.: 2011.08839

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Kloosterstraat 20-24

Programma : 11. Bouwen en wonen

Commissie : Fysieke Omgeving en Milieu

Agenda nr. : 22, 2011/60

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben burgemeester en wethouders een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor de herontwikkeling van het terrein Kloosterstraat 20-24 in Loon op Zand. Het betreft de bouw van 14 woningen en de aanleg van openbare ruimte ten behoeve van die woningen. Deze ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening noodzakelijk is. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt. De procedure voor dit bestemmingsplan is inmiddels zodanig gevorderd dat de raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

1. Inleiding

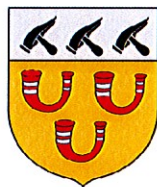
Momenteel wordt de herontwikkeling van de percelen Kloosterstraat 20-24 in Loon op Zand voorbereid. Het gebied zal worden ingericht met 14 woningen. Het gebied heeft op dit moment de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden" en "dienstverlening" met de nadere aanduiding "detailhandel". Het is niet mogelijk om op basis van het huidige bestemmingsplan woningen te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft eerst in het kader van de inspraak ter visie gelegen. Gedurende die periode konden inspraakreacties worden gegeven en in dat kader is een informatieavond gehouden. De ingekomen reacties hebben geleid tot een aanpassing van het plan in die zin, dat in plaats van de oorspronkelijk geplande zeven geschakelde levensloopbestendige woningen nu zes vrijstaande levensloopbestendige woningen worden voorzien en een blok van vier woningen is vervangen door twee aaneen gebouwde woningen. De vormgeving van die woningen is zodanig, dat ook aan de zijde van de Andromeda sprake is van een voorgevel, zodat het geheel beter past in het straatbeeld.

2. Wat willen we bereiken

Door het vaststellen van het bestemmingsplan Kloosterstraat 20-24 wordt een planologisch regime gecreëerd op basis waarvan de nieuwe woningen in het gebied gerealiseerd kunnen worden. In dit geval is er geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten, die er onder meer in voorziet dat:

- voor rekening van de initiatiefnemer een gewijzigd bestemmingsplan wordt opgesteld;
- de gemeente de inspanningsverplichting aangaat binnen de bestuurlijke kaders en verantwoordelijkheden het bestemmingsplan in procedure te brengen;
- voor de uitvoering van het plan een perceel aan de initiatiefnemer wordt verkocht;
- de nieuwe openbare ruimte wordt ingericht door en voor rekening van de initiatiefnemer en deze openbare ruimte aan de gemeente wordt overgedragen; en
- de kosten van eventuele planschade door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 april tot en met 8 juni 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage legging was het voor iedereen mogelijk een zienswijze kenbaar te maken. In dat kader is een negental zienswijzen ingekomen. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding u te adviseren het bestemmingsplan aan te passen.

In de toelichting is de tekst van paragraaf 7.2 (economische uitvoerbaarheid) aangepast aan de feitelijke omstandigheden.

Deze aanpassing is beperkt en heeft naar onze mening geen effecten voor eventueel Rijks- of provinciaal beleid. Formeel moet de gemeente bij een gewijzigde vaststelling zowel het Rijk als de provincie hiervan direct op de hoogte stellen. Daarna moet de gemeente zes 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, zullen beide instanties schriftelijk om toestemming worden gevraagd het vaststellingsbesluit al binnen deze zes weken te mogen publiceren.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan Kloosterstraat 20-24 vormt de komende jaren het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden voor dit gebied. 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

Zoals hiervoor bij punt 2 (wat willen we bereiken) al is aangegeven, is met de initiatiefnemer zowel een exploitatieovereenkomst als een planschadetegemoetkomingsovereenkomst afgesloten. Op deze wijze is gewaarborgd dat de kosten van dit project voor rekening van de aanvrager zijn.

5. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft uiteindelijk in ontwerp ter inzage gelegen, nadat een publicatie in de Duinkoerier en de Staatscourant is geplaatst. Ook is voor het bestemmingsplan een publicatie op de website van onze gemeente geplaatst. Als laatste is de publicatie ook opgenomen in het Elektronisch GemeenteBlad (EGB). Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken waren in te zien in de Gemeentewinkel en te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente.

Het preadvies strekt onder andere tot het gewijzigd vaststellen van de toelichting. In een dergelijke situatie moet met het publiceren van het besluit zes weken worden gewacht om Rijk en provincie in de gelegenheid te stellen hierop te reageren. Indien de wijziging geen Rijks- of provinciale belangen treft, kunnen die instanties verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen het eerder publiceren van uw besluit.

Nadat een beslissing is genomen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan, zal dit besluit op de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt en zullen de indieners van zienswijzen daarvan op de hoogte worden gesteld.

6. Advies raadscommissie

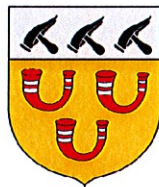
Dit voorstel is besproken in de vergadering van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu van 6 september 2011.

De griffier heeft ons over de bespreking het volgende bericht:

“Op het voorstel wordt ingesproken door de heer T.A.J. Egging. De heer Egging spreekt mede namens een groot aantal omwonenden. Inspreker geeft aan het plan niet passend te vinden op deze locatie. Hij verwijst wat dit betreft ondermeer naar het aantal en soort woningen en de regeling van de uitweg van het plangebied. Los daarvan zijn er ook nog een aantal andere zorgpunten (ondermeer hemelwaterafvoer en parkeren Kloosterstraat).

De commissie is overwegend positief over het plan. Overwogen wordt dat het binnen de bebouwde kom herontwikkelen van een bedrijvenlocatie naar woningbouw, een goede ontwikkeling is.

De commissie kan het billijken dat er - om reden om te komen tot een ruimtelijk acceptabele situatie - geen starterswoningen in het gebied worden gerealiseerd.



Op verzoek van de commissie legt portefeuillehouder de heer Van Eijkeren nog eens uitgebreid uit waarom een ontsluiting op de Kloosterstaat niet nodig en haalbaar is. Ook geeft hij aan dat de parkeersituatie in de Kloosterstraat niet verslechtert en dat de verkeerssituatie in het plangebied voldoet aan de gemeentelijk ontwerprichtlijnen.

De heer Van Eijkeren zegt toe nog met een nadere toelichting te zullen komen op hetgeen in hoofdstuk 5.6 van de bestemmingsplantoelichting is aangegeven over de waterafvoer en meer specifiek over de afvoer van de huisaansluitingen.

Op verzoek van de vertegenwoordiger van fractie Pro3 wordt afgesproken om het voorstel als besprekstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 22 september 2011."

Naar aanleiding van de raadscommissie Fysieke Omgeving en Milieu van 6 september 2011 wil het college nog graag de volgende aanvullende informatie aanreiken.

Conform ons water- en rioleringsplan (WRP) dient de ontwikkelaar het bouwplan "hydrologisch neutraal" te ontwikkelen. Concreet betekent dit dat er géén negatieve gevolgen mogen zijn op het gebied van water met betrekking tot de ontwikkeling van het plangebied. Er mag niet meer water afgevoerd worden via het rioelstelsel als in de huidige situatie. Voor de toename in verhard oppervlak (daken en terreinverhardingen) dient 780 m³ (780.000 liter) per hectare te worden gebufferd/geïnfiltreerd. Dit betekent dat een regenbui die theoretisch 1 keer per 100 jaar voorkomt, kan worden geborgen en niet leidt tot overlast.

De ontwikkelaar zal nog diverse onderzoeken en plannen moeten overleggen. De gemeente zal in de toetsing rekening houden met het feit dat er géén toename van hemelwaterafvoer mag plaatsvinden richting de Andromeda.

Wat van belang is, dat we toename hebben richting de Andromeda. Hier wordt in de huidige situatie géén hemelwater naar afgevoerd. De woningen/terreinverhardingen/wegverhardingen die zullen afwateren richting de Andromeda zullen dus altijd hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd.

Het rioelstelsel aan de Andromeda staat niet in verbinding met het rioelstelsel aan de Kloosterstraat (twee verschillende rioleringsgebieden). Hierdoor zal de uitbreiding aan de Andromeda hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd.

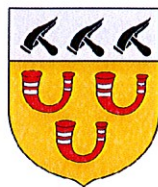
De woningen aan de Kloosterstraat moeten worden voorzien van gescheiden riolering en een gescheiden rioelaansluiting, waarmee ze afwateren op de Kloosterstraat. Hier hoeft géén bergingscompensatie plaats te vinden, omdat in de huidige situatie ook al 2.900 m² afwatert op het gemengde rioelstelsel. Compensatie is alleen nodig als het afvoerende verharde oppervlak toeneemt.

7. Voorgesteld wordt

1. de bijgevoegde nota zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Kloosterstraat 20-24 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd;
4. het Rijk en de provincie schriftelijk toestemming te vragen het onder punt 2 genoemde besluit eerder te mogen publiceren;
5. 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 Kloosterstraat 20-24 (ter inzage);
2. nota zienswijzen (ter inzage);
3. ingediende zienswijzen (ter inzage).



Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2011, nummer 2011/60;

gelet op het advies van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu d.d. 6 september 2011;

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 Kloosterstraat 20-24 met 6 (half)vrijstaande woningen, 6 levensloopbestendige woningen en 2 halfvrijstaande 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 het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 17 juni 2010 tot en met 28 juli 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen

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

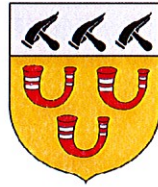
dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

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

dat er negen schriftelijke zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

b e s l u i t :

1. de bijgevoegde nota zienswijzen vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Kloosterstraat 20-24 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd;
4. het Rijk en de provincie schriftelijk toestemming te vragen het onder punt 2 genoemde besluit eerder te mogen publiceren;
5. 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 22 september 2011.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,