



Preadvies

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

Datum collegebesluit : 8 november 2011

Corr. nr.: 2011.12059

Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan
"Kom Loon op Zand 2011"

Programma : 11. Bouwen en wonen

Commissie : Fysieke Omgeving en Milieu

Agenda nr. : 11, 2011/76

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

0. Samenvatting

Wij hebben het bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" voorbereid. Het bestemmingsplan betreft de kern van Loon op Zand. Dit maakt onderdeel uit van een totaal actualisatietraject om voor de gehele gemeente te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

Het bestemmingsplan is vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken, wordt aan de raad voorgesteld het bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" gewijzigd vast te stellen. De procedure voor dit bestemmingsplan is inmiddels zodanig gevorderd dat de raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

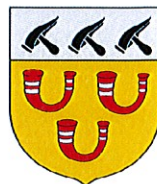
1. Inleiding

Op 12 oktober 2006 heeft het college van de gemeente Loon op Zand besloten om in te stemmen met het Projectplan actualisatie bestemmingsplannen. Voordat daadwerkelijk gestart kon worden met de actualisatie van de bestemmingsplannen is een handboek opgesteld. Dit handboek is door het college op 8 oktober 2009 vastgesteld.

Conform de huidige wetgeving is het van belang dat bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn geworden vóór 1 juli 2003 herzien moeten worden, vastgesteld vóór 1 juli 2013. Anders mogen er geen leges meer worden geheven voor die delen van het grondgebied van Loon op Zand.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de kern van Loon op Zand. Dit maakt onderdeel uit van een totaal actualisatietraject om voor de gehele gemeente te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen. Het voorontwerpbestemmingsplan Kom Loon op Zand 2010 heeft van 27 mei 2010 tot en met 7 juli 2010 ter inzage gelegen op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening. Tegelijkertijd is het plan tijdens deze periode voorgelegd aan de wettelijke vooroverlegpartners. Uit het vooroverleg is naar voren gekomen dat nader onderzoek naar de Externe Veiligheidseffecten van de hoge drukgasleiding nader onderzocht moest worden.

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 augustus 2011 voor een periode van zes weken ter visie te leggen. De procedure is inmiddels zo ver doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.



2. Wat willen we bereiken

Het bestemmingsplan betreft de kern van Loon op Zand. Het doel van deze actualisatie is te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente.

De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

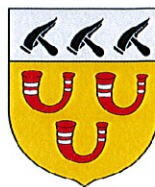
Het bestemmingsplan is vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Tijdens de ter inzage legging zijn er 11 zienswijzen ingediend. 2 zienswijzen zijn ingediend door dezelfde (rechts)persoon en identiek en worden daarom als 1 zienswijze beschouwd. Daarnaast is 1 zienswijze buiten de termijn ingediend. Deze is niet ontvankelijk en is niet in behandeling genomen. De zienswijzen zijn samengevat en becommentarieerd in de nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011".

Hierna een beknopte samenvatting van de ingediende zienswijzen die leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Per zienswijze is kort weergegeven wat er is aangepast. Daarachter is opgenomen of de aanpassingen effect hebben gehad voor de Toelichting (TOE) de Regels (REG) of de Verbeelding (TEK). Voor een overzicht van alle zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

Wijzigingen als gevolg van zienswijze			TOE	TEK	REG
	reactienr.				
Z1	1	Oranjeplein 20 bestemming Horeca wijzigen naar Dienstverlening, conform huidige legale gebruik.		x	
Z2	6	Oranjeplein 32 de bestemming aanpassen naar Gemengd, op basis van huidige bestemmingsplan is daar een winkel gevestigd.		x	
Z3	7	Kloosterstraat 3, 5 en 7 aanpassen op basis van bij zienswijze ingediende tekening. Dit conform huidige legale gebruik		x	
Z4	8	Kerkstraat 17 bestemmen als Dienstverlening, conform laatste legale gebruik.		x	
Z5	10	Kasteellaan 20, inhoudsmaat verwijderen bij bestemming Gemengd-2. Huidige inhoud is al meer als opgenomen inhoudsmaat.			artikel 11.2.2 onder f.
Z6	10	Kasteellaan 20, gebruiksregel ten aanzien van m ² aan huis gebonden beroep verwijderen. Conform regelgeving uit eerder opgestelde, maar niet in procedure gebrachte, ontwerpbestemmingsplan Hollandiaterrein.			artikel 11.5 onder eerste b
Z7	10	Kasteellaan 20, aanduiding [bg] opnemen op de tekening		x	

Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan verbetering en aanpassing behoeft. In het navolgende overzicht wordt weergegeven welke ambtelijke aanpassingen worden doorgevoerd en wat hiervoor de motivatie is. Per aanpassing is kort weergegeven wat er is aangepast. Daarachter is opgenomen of de aanpassingen effect hebben gehad voor de Toelichting (TOE), de Regels (REG) of de Verbeelding (TEK). Indien nodig is naar een bijlage verwezen. Ambtelijke wijzigingen komen voort uit de extra interne toets die is gedaan door de BAG gegevens digitaal te vergelijken met de verbeelding.



Door de langere looptijd van het bestemmingsplan en de handmatige veldinventarisatie zijn daar discrepanties uit naar voren gekomen.

Ambtelijke wijzigingen		TOE	TEK	REG
A1	Waarde archeologie 1 alleen locatie rondom witte kasteel(zie vooroverleg reactie+ memo bijlage A)	Op basis van bijlage A	x	1m ²
A2	Waarde archeologie 2 resterende deel van Loon op Zand verwijderen	Op basis van bijlage A	x	
A3	Locatie Oranjeplein 42, aanpassen aan feitelijk gebruik. Daarbij ook graag de panden 22 t/m 40 controleren op basis van luchtfoto. Gebleken is dat private percelen nu en al sinds lange tijd worden gebruikt als trottoir, derhalve worden die ook conform feitelijk gebruik bestemd.		x	
A4	Regels uitbreiden bij villa Castellanie (Kasteellaan 20), zodat galerie en edelsmid mogelijk is, 80 m ² . Dit verzoek is eerder bij de gemeente binnengekomen en positief beoordeeld. Dit dient nu ook in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.			x
A5	In artikel 10 onder i, staat een verwijzing naar een aanduiding 'horeca uitgesloten' komt deze nog voor op de verbeelding, zo niet dat graag verwijderen uit de regels.		x	x
A6	Kerkstraat 62, bestemming wijzigen naar 'Detailhandel' hier blijkt een outletshop te zitten		x	
A7	Bergstraat 2, bestemming wijzigen van Wonen naar Maatschappelijk. Gebruik op dit moment niet bekend, dus bestemmen conform vigerend bestemmingsplan.		x	
A8	Weteringstraat 16,17A en 17B wordt niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan, aangezien hiervoor een separate procedure is opgestart.		x	
A9	Plangebied Elzenpad dit plangebied wordt verwijderd uit het vast te stellen bestemmingsplan aangezien hiervoor separate procedure is opgestart.		x	
A10	Fietspad nabij begraafplaats wordt opgenomen onder de bestemming Verkeer, conform huidig gebruik.		x	
A11	Weteringstraat 20, bestemming wijzigen naar Bedrijf, hier is sinds langere tijd een bedrijf gevestigd. Uit het verslag van de milieucontrole (5/8/2008) blijkt dat het hier om een kleinschalig bedrijf gaat. In het bedrijf wordt niet gelast; er zijn geen grote industriële machines in gebruik. Gezien de aard en omvang van de bedrijfsvoering kan worden gesteld dat het metaalbedrijf aan de Weteringstraat kleiner is dan gemiddeld. Het bedrijf kan worden gezien als een milieucategorie 2 bedrijf met een daarbij behorende richtafstand van 30 meter tot de gevel van de dichtst bijgelegen woning. Hieraan wordt voldaan.		x	
A12	Plangrens is op enkele plaatsen aangepast, zodat naadloos wordt aangesloten op aangrenzende bestemmingsplannen		x	



A13	Een gedeelte van de openbare ruimte ter hoogte van Hertog van Brabantweg 1, bestemming wijzigen naar Groen om daarmee een betere aansluiting te hebben op de bestemmingsplan Buitengebied.		x	
------------	--	--	---	--

Op basis van bovenstaande overzicht van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen wordt aan de raad voorgesteld het bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" gewijzigd vast te stellen.

De aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn beperkt en hebben naar onze mening geen effecten op 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 wij van mening zijn dat er geen wijzigingen zijn doorgevoerd die het Rijks- of provinciaal belang schaden, stellen wij voor, om middels een brief aan beide partijen toestemming te vragen het besluit al binnen deze zes weken te publiceren.

3. Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" vormt de komende jaren het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden in de kern Loon op Zand. 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

In april 2005 heeft de raad het standaard budget van € 20.000,00 voor de bestemmingsplannen verhoogd met € 50.000,00 om de actualisatieslag op te starten. Per jaar is er voor de externe kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan een budget van € 72.873,00. Voor 2011 is in de Bestuursrapportage opgenomen dat er als gevolg van extra werkzaamheden voor het bestemmingsplan "Buitengebied" een overschrijding van dit budget is. De externe kosten voor het opstellen van bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" zijn destijds geoffreerd voor € 23.880,00. In de afgelopen periode is voor een bedrag van € 1.245,00 aan meerwerk gevraagd. Dit betreft extra werkzaamheden als gevolg van aanpassingen in de standaardregels, extra zienswijze en een extra aanpassingen ronde voor het ontwerpbestemmingsplan.

5. Communicatie

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, zijn in het kader van het vooroverleg de relevante (overheids)instanties aangeschreven om inhoudelijk te reageren op het voorontwerp. Daarnaast zijn de informele reacties die tijdens de informatieavond zijn ingediend door ons voorzien van een antwoord. De resultaten van deze informele inspraak en het vooroverleg zijn verwoord in de betreffende verslagen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, nadat een vooraankondiging en de formele publicatie in de Duinkoerier zijn geplaatst. Ook is voor het bestemmingsplan een publicatie op de website van de Staatscourant en onze gemeente geplaatst. Als laatste is de publicatie ook opgenomen in het Elektronisch GemeenteBlad (EGB).

Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zullen we dit ook middels een publicatie in de Duinkoerier, het EGB en de Staatscourant kenbaar maken.



6. Advies raadscommissie

Dit voorstel is besproken in de vergadering van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu van 29 november 2011.

De griffier heeft ons over de bespreking het volgende bericht:

"Het voorstel gaf de commissie geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Afgesproken is om het voorstel als akkoordstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 15 december 2011."

7. Voorgesteld wordt

1. het bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" gewijzigd vast te stellen, zoals dat op grond van artikelen 3.8 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
2. middels een brief aan het Rijk en de provincie toestemming te vragen het onder 1. genomen besluit eerder te publiceren;
3. 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 "Kom Loon op Zand 2011" (ter inzage);
2. nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen (ter inzage);
3. memo ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" (ter inzage).



Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2011, nummer 2011/76;

gelet op het advies van de commissie Fysieke Omgeving en Milieu d.d. 29 november 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 in het kader van het actualisatietraject voor de Kom 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 er tijdens de ter inzage legging op grond van de gemeentelijke inspraakverordening inspraakreacties zijn ingediend, waarvan de beantwoording is opgenomen in het bestemmingsplan;

dat het ontwerpbestemmingsplan en op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 11 augustus 2011 tot en met 21 september 2011 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens de ter inzagelegging er 11 zienswijzen zijn ingediend;

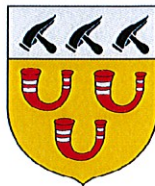
dat 2 zienswijzen zijn ingediend door dezelfde (rechts)persoon en identiek zijn en daarom als 1 zienswijze worden beschouwd;

dat 1 zienswijze buiten de termijn is ingediend en deze niet ontvankelijk is;

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 een aantal punten wordt 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. het bestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" met inachtneming van de ambtshalve aanpassingen, zoals verwoord in de memo d.d. 21 november 2011, gewijzigd vast te stellen, zoals dat op grond van artikelen 3.8 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
2. middels een brief aan het Rijk en de provincie toestemming te vragen het onder 1. genomen besluit eerder te publiceren;
3. 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 15 december 2011.

De raad voornoemd,


voorzitter,


griffier