Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros
Zaakdossiernummer : **ZK24.02345**
Documentnummer : **2024.16200**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over vaststellen bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4'**
Beleidsprogramma	:	**3.3 Wonen**

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding

Met ingang van 21 december 2023 hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4' ter inzage gelegd. Dit plan betreft de laatste gebiedsdelen van het totale woongebied De Els. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van maximaal 66 woningen, variërend van vrijstaand, tweekappers, rijtjes- en patiowoningen. Eerder is medio 2021 op basis van een verleende bouwvergunning fase 3 feitelijk al gerealiseerd. Dit betreft de bouw van 22 woningen. De 44 woningen in fase 4 vormen het sluitstuk van de woningbouw in De Els. Met dit plan, dat nu ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd, wordt uiteindelijk gekomen tot afronding van het totale woongebied De Els.

Beslispunten

Wij stellen u voor:
1. het bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4' vast te stellen;

Beoogd effect

Met dit plan wordt gekomen tot het mogelijk maken en toevoegen van gedifferentieerde woningbouw en tot afronding van het woongebied De Els. Dit vloeit voort uit de met de ontwikkelaar gemaakte afspraken, zoals die eerder al zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Argumenten

1.1 Woningbouw
Om het gestelde onder de inleiding over de fasen 3 en 4 beeldend te maken onderstaand enkele visualisaties die een verhelderend inzicht bieden. Daaruit kunt u al afleiden dat met de afronding van de woningbouw met de bijbehorende inrichting van het openbaar gebied de kwaliteit toeneemt en, belangrijker nog, het woon- en leefklimaat voor de omwonenden sterk verbetert.



Begrenzing van het plangebied


Beelden van de huidige situatie

Het toekomstige bebouwingsbeeld is vertaald op de verbeelding van dit bestemmingsplan, waarbij de rode lijn de begrenzing vormt.



Om de gewenste woningbouw mogelijk te maken zijn met de eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw in de oksel van de Gasthuisstraat en de Marktstraat afspraken gemaakt over de maximaal toelaatbare gebruiksmogelijkheden. Daartoe zijn maatwerkvoorschriften opgesteld die de instemming hebben.
Voor specifiekere informatie verwijzen wij u naar het gestelde onder 3 in de nota van zienswijze en wijzigingen.

1.2 Zienswijze
Zoals aangegeven is tegen het ontwerp-bestemmingsplan één zienswijze ingediend. Deze heeft betrekking op de stalling van oldtimers (vrachtwagens) op het eigen terrein. Uit onderzoek is gebleken dat het een hobbymatige activiteit betreft als gevolg waarvan dit geen invloed heeft op de planontwikkeling binnen De Els.
De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voor de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de nota zienswijze en wijzigingen.

1.3 Kostenverhaal
De kosten voor dit initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de kosten is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, op basis daarvan worden de kosten verrekend.

Kanttekeningen

1.1 Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen
Zoals bij veel plannen en projecten hebben we ook bij dit bestemmingsplan te maken met diverse en soms tegengestelde (en individuele belangen) belangen. Wij zijn van mening dat sprake is van een goed plan dat de bouw van 66 woningen mogelijk maakt.
Vanuit tegengestelde belangen kan het vanzelfsprekend zijn dat derden zich niet kunnen vinden in de vaststelling van het plan.

Financieel

Met initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Daarvan is de planschadetegemoetkomingsovereenkomst een onderdeel. In die zin liggen afspraken vast en is van een financieel risico voor de gemeente geen sprake.

Voortgang

Het bestemmingsplan treedt een dag na het verstrijken van de termijn van ter inzage legging in werking. Indien een voorlopige voorziening wordt gevraagd, en toegewezen, wordt de werking van het bestemmingsplan opgeschort tot na uitspraak in de beroepszaak. Het bestemmingsplan is zes weken na publicatie onherroepelijk of indien beroep wordt aangetekend nadat uitspraak is gedaan in de beroepszaak.
Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt, waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Een kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan publiceren we op Overheid.nl (Gemeenteblad) en in De Duinkoerier. Daarna leggen we het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage en is het plan beschikbaar op www.omgevingsloket.nl

Bijlagen

1. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	Corsa nr. 2024.16845
2. Toelichting bestemmingsplan	Corsa nr. 2024.16688
3. Bijlagen plantoelichting	Corsa nr. 2024.16693
4. Regels bestemmingsplan	Corsa nr. 2024.16690
5. Verbeelding	Corsa nr. 2024.16689

Het college van burgemeester en wethouders;

de secretaris,	de burgemeester,
C.A. de Haas	H.A.G. Ronnes

Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 29 oktober 2024, nummer. 2024.13885

b e s l u i t :
1. het bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4' vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,