gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN
‘WETERINGSTRAAT 15B TE LOON OP ZAND’

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand op 11 februari 2021.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Weteringstraat 15B te Loon op Zand’ voorbereid. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een vrijstaande woning ten oosten van Weteringstraat 15A te Loon op Zand (kadastraal: gemeente Loon op Zand, sectie N, nummer 1615) planologisch mogelijk.

2. ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Weteringstraat 15B te Loon op Zand’ lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 30 april 2020 tot en met woensdag 10 juni 2020 voor iedereen ter inzage. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Iedereen kon gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze kenbaar maken bij de raad van de gemeente Loon op Zand.

2.1 ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

Van de volgende (rechts)personen is een zienswijze ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
MannaertsAppels namens Academia B.V., Weteringstraat 17A te Loon op Zand.	28 mei 2020

2.2 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In de onderstaande tabel is de ontvangen zienswijze samengevat en wordt een reactie op deze zienswijze gegeven. Vervolgens is de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.2.1 MannaertsAppels namens Academia B.V.

	Samenvatting zienswijze	Antwoord gemeente
a.	**Weteringstraat geen openbare weg** Academia is het niet eens met de beantwoording van de eerder ingediende inspraakreactie. Een gedeelte van de Weteringstraat bevindt zich op het perceel van Academia en dat gedeelte van de Weteringstraat is geen openbare weg, althans niet voor autoverkeer. Het mogen gebruiken van dat gedeelte van de Weteringstraat is dus enkel toegestaan met toestemming van Academia. Academia is niet bereid die toestemming te geven. Van deze bestrating mag gebruik worden gemaakt door het eigen perceel van Academia, de gebruikers van het perceel Weteringstraat 17A, 17B (erfdienstbaarheid gevestigd) en de gebruikers van de percelen kadastraal bekend	De gemeente persisteert bij haar standpunt dat, ondanks dat vrijwel de gehele Weteringstraat in particulier eigendom is, deze als een juridisch openbare weg in de zin van de Wegenwet gekwalificeerd moet worden. Dit aan de hand van het volgende: ▪ de weg bestaat uit een weggedeelte dat open is voor alle verkeer en waar de weg overgaat in een pad is het gesloten voor alle motorvoertuigen met het verkeersbord C12; ▪ de weg loopt vanaf het Oranjeplein / de Venloonstraat tot de Kamperfoelielaan (het laatste deel, ter hoogte van de begraafplaats, betreft een langzaam verkeer route); ▪ de weg is voor iedereen toegankelijk; ▪ de weg is ook een route voor het fietsverkeersexamen; ▪ de weg is al meer dan 10 jaar in onderhoud bij de gemeente;

	sectie N, nummers 1341 en 1342 (civielrechtelijke overeenkomst gesloten). Vóór het pad richting de Kamperfoelielaan is inmiddels een bord geplaatst dat weergeeft dat het daar gaat om privéterrein. Dat neemt sowieso elk doorgaand karakter weg, óók voor langzaam verkeer. Van een doorgang voor gemotoriseerd verkeer is nimmer sprake geweest. In het verleden bevond zich aan het begin van de Weteringstraat een bord dat duidelijk maakte dat de Weteringstraat bedoeld was voor bestemmingsverkeer en dus niet openbaar toegankelijk was. Niet duidelijk is wanneer dit bordje is verwijderd (foto's bijgevoegd bij de zienswijze). Uit een brief van de gemeente van 22 juli 2002 blijkt dat de Weteringstraat vanaf het perceel 17A niet openbaar is voor autoverkeer in de visie van de gemeente. Die visie wordt onder meer gebaseerd op de afwijkende bestrating.	▪ langs de gehele weg staan (genummerde) lichtmasten die op het openbare netwerk zijn aangesloten; ▪ in het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' heeft de weg de enkelbestemming 'Verkeer'. De gemeente merkt verder op dat, aangezien een groot deel van de Weteringstraat in particulier eigendom is (het gaat om meerdere eigenaren), Academia B.V. haar eigen terrein zelf ook uitsluitend kan bereiken door gebruik te maken van gronden die in andermans (particulier) eigendom zijn. Ten aanzien van de brief van de gemeente d.d. 22 juli 2002 het volgende. De brief moet aldus gelezen worden: vanaf het perceel 17A betekent het einde van het perceel daar waar het perceel van 17B begint. Daar ligt namelijk andersoortige bestrating, dat is niet het geval aan de voorzijde. Dat blijkt ook wel uit het volgende. Nu deze kwestie speelt heeft iemand (niet de gemeente Loon op Zand) in 2019 aan de net voor zijn perceel staande gemeentelijke lichtmast (nummer 5) een verkeersbord met onderbord gemonteerd. Het gaat om verkeersbord C12 (gesloten voor alle motorvoertuigen) en het onderbord luidt: "privé terrein". Het valt dan op zo'n geslotenverklaring voor iedereen heeft te gelden, behalve kennelijk voor de eigenaar/bewoner van 17B. Op diens erf wordt met auto's geparkeerd. De gemeente kan dat bewijzen met fotomateriaal. Tot slot: het aanbrengen van een bord (kenteken), terwijl de weg juridisch openbaar is in de zin van de Wegenwet, maakt niet dat deze daardoor niet meer juridisch openbaar zou zijn.
b.	**Onderhoud van de weg en lichtmasten** Het is volgens Academia niet juist dat de weg al meer dan 10 jaar in onderhoud is bij de gemeente. De bestrating is zichtbaar anders dan de bestrating van de rest van de Weteringstraat, is aangelegd door Academia en wordt door Academia onderhouden. De gemeentelijke riolering stopt ter hoogte van de poort van het perceel van Academia. Van enig onderhoud door de gemeente blijkt niets. Los daarvan, als er onverhoopt wél sprake zou zijn geweest van onderhoud, dan maakt dat nog altijd niet dat de weg openbaar zou zijn voor autoverkeer, nu de weg – naar eigen zeggen van de gemeente – enkel openbaar is voor fietsverkeer en voetgangers en dat onderhoud dus louter op dat gebruik betrekking kan hebben gehad. Het is niet duidelijk sinds wanneer er lichtmasten staan langs de gehele weg, zodat daaruit niets kan worden afgeleid met betrekking tot het al dan niet openbaar zijn van de weg. Los daarvan geldt dat de aanwezigheid van deze lichtmasten ten hoogste iets kan zeggen over het al dan niet	De verlichting in de Weteringstraat is, volgens de gegevens uit het beheersysteem van de gemeente, in 2004 geplaatst. De Weteringstraat staat van de Venloonstraat tot aan de Kamperfoellielaan op de beheer- en onderhoudskaart van de gemeente.

	openbaar zijn voor fietsverkeer en voetgangers, niet voor autoverkeer, gelet op de inhoud van de brief van de gemeente aan Audax en Beatus.	
c.	**Gevaarlijke, onoverzichtelijke en onveilige situatie** Er ontstaan ter plaatse gevaarlijke, onoverzichtelijke en onveilige situaties gezien de aanwezigheid van de poort naar het terrein van Academia en de zeer geringe breedte van de bestrating ter plaatse. Hierdoor is het niet mogelijk om het perceel Weteringstraat 15B te ontsluiten, los van de daarvoor tevens benodigde (maar ontbrekende) toestemming van Academia. Het is Academia een raadsel hoe men vooruit het perceel zal afrijden. De gemeente baseert dat op de “toekomstige inrichting” van het perceel, maar die inrichting is bij Academia niet bekend en blijkt ook niet uit het bestemmingsplan. Het is juist logischer dat men achteruit het perceel af zal moeten rijden, om vervolgens pas – achteruit rijdend – te kunnen draaien op het punt waar de bestrating zich iets verbreedt. Daarbij zal gebruik moeten worden gemaakt van de poort van het pand van Academia. Dat is hoe dan ook niet mogelijk of toegestaan: de poort en de grond daar direct voor zijn hoe dan ook niet openbaar. Los daarvan geldt dat een specifieke inrichting van de inrit van het perceel niet uit het bestemmingsplan blijkt, daar dus ook niet door wordt voorgeschreven en een dergelijke inrichting dus ook niet waarborgt. Dat doet dus ook niets af aan de vrees en het bezwaar van Academia.	In de toelichting zijn afbeeldingen opgenomen van de gevels van de te bouwen woning. Daarop is te zien waar de carport komt voor het parkeren van twee voertuigen. Deze wordt zo gebouwd dat deze via aan uitrit aan de westzijde van het perceel bereikbaar is. Ook een derde parkeerplaats is op die manier bereikbaar. Met deze inrichting rijden de voertuigen vooruit het perceel op en af. Keren vindt plaats op eigen terrein. Deze toekomstige inrichting van het perceel Weteringstraat 15B maakt het voor de hand liggend dat voertuigen vooruit het perceel af rijden. Hierdoor heeft de bestuurder goed zicht op eventueel ander verkeer in de straat. De verkeersveiligheid komt daardoor niet in het geding. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten in de Weteringstraat, die doodloopt voor gemotoriseerd verkeer, erg laag.
d.	**Bestemmingsplan onuitvoerbaar** Academia is het niet eens met het bestemmingsplan en verzoekt het plan niet vast te stellen en de bestemming van de bewuste percelen (thans een agrarische bestemming) ongewijzigd te laten. Het bestemmingsplan is volgens Academia onuitvoerbaar is en alleen al om die reden in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Er geldt op dit moment geen agrarische bestemming, maar een woonbestemming zonder bouwvlak. Gelet op de bovenstaande beantwoording van de zienswijze is de gemeente van mening dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.
e.	**Overleg Academia met initiatiefnemer** Academia is bereid is geweest om te bezien of een minnelijke regeling met de initiatiefnemer mogelijk was. Er heeft het nodige overleg plaatsgevonden en in de visie van Academia is overeenstemming op hoofdlijnen bereikt. Desondanks heeft de initiatiefnemer er vervolgens voor gekozen om niet tot een minnelijke overeenstemming te willen komen en de gesprekken te beëindigen.	De gemeente vernam van de initiatiefnemers dat het overleg tussen initiatiefnemer en Academia is gestopt door de steeds meer gewenste verschuiving van de weg door Academia, welke onbespreekbaar waren voor de initiatiefnemer. Dit zou kostbare vierkante meters kosten.

	Het is Academia nog altijd een volstrekt raadsel wat daarvoor de reden was, nu de oplossing die in het verschiet lag – in de visie van Academia althans – een win-winsituatie voor alle betrokken partijen zou hebben betekend. Mocht initiatiefnemer alsnog het gesprek daarover willen aangaan, dan is Academia daar ook nog altijd toe bereid.	

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

- Toevoeging van de situatietekening waar in de toelichting in paragraaf 4.10 (Verkeer en parkeren) op pagina 27 naar werd verwezen, maar welke nog niet aanwezig was in de toelichting.