COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Alex Testor

Afdeling en team:
Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
355479

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Datum:
21 februari 2023

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 126 Soest''

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Afgestemd met:
Overige:
Grondzaken
Vergunningen
Verkeer

Advies
1.In te stemmen met de behandeling van de zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Amersfoortsestraat 126 Soest;
2.In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ''Amersfoortsestraat 126 Soest';
3.De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd;
4.Het ontwerpbestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 126 Soest' en de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen 'Amersfoortsestraat 126 Soest' ter vaststelling aanbieden aan de raad.

Aanleiding
Het initiatief betreft de wijziging van een kantoorbestemming naar een woonbestemming aan de Amersfoortsestraat 126 in Soesterberg.
Het plangebied ligt in het landelijk gebied (voorheen buiten de rode contour) in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Daar heeft het betreffende pand de bestemming kantoor met een aanduiding voor een bedrijfswoning. Het pand is al lang niet meer in gebruik als kantoorpand en is in het verleden onder meer gebruikt voor illegale bewoning.
Met het voorliggende ontwerp wordt de bestaande kantoorvilla getransformeerd in een woongebouw met vier appartementen vanaf 65 m2 tot en met 190 m2, ieder bestemd voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden. Het uiterlijk van de villa blijft gelijk, er wordt slechts intern verbouwd.

Beoogd resultaat
Behouden van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het buitengebied van Soest en het voorkomen van illegale bewoning.

Argumenten
1.1 De zienswijzen zijn tijdig aangeleverd en voldoet aan de inhoudelijke eisen;
1.2. De Nota van zienswijzen geeft antwoord hoe is omgegaan met ingediende zienswijzen;
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 25 augustus 2022 tot en met woensdag 5 oktober 2022 ter inzage ter inzage gelegen. In de Nota van zienswijzen is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen richten zich op het feit dat is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure, het provinciale beleid en diverse technische zaken.
De ingediende zienswijze vormen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt voor brandtrappen een aanduiding opgenomen. Voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen.
2.1. Het bestemmingsplan geeft aanleiding voor ambtshalve wijziging;
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt paragraaf 3.3, de beschrijving van het provinciale beleid geactualiseerd. De bestemming 'wonen' wordt gewijzigd in "wonen - gestapeld' omdat het appartementen betreft. In de verbeelding wordt het maximaal aantal woningen aangegeven. Dubbele bijlagen worden verwijderd. In artikel 3 van de regels wordt de aanduiding bijgebouwen opgenomen met een verwijzing naar de verbeelding. In artikel 13 wordt 13.3 hardheidsclausule verwijderd omdat dit zich niet verdraagt met artikel 3.2.3 Bro.
3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten;
Initiatiefnemer heeft met de gemeente Soest een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn alle kosten voor het mogelijk maken

van deze ontwikkeling meegenomen. Ook toekomstige kosten, bijvoorbeeld door een verzoek om planschade, kunnen op deze wijze worden verhaald op de initiatiefnemer.
4.1 Er zijn geen planologische bezwaren tegen vaststelling van het bestemmingsplan;
Vanuit oogpunt van stedebouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur& landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan
4.2 Het plan voldoet aan de voorwaarden voor het verlenen een hogere grenswaarde;
Het gebouw ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Amersfoortsestraat. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de bedraagt hoogstens 53 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.
Uit onderzoek is gebleken dat de maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen bezwaren ontmoeten vanuit stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met toepassing van één geluidsluwe geveldeel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met ten hoogste 5 dB overschreden. De maximale grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder van 63 dB wordt niet overschreden. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft wegverkeerslawaai.
De voorwaarden voor het verlenen van een hogere grenswaarde staan beschreven in de Nota Geluidbeleid 2012 aangevuld met hogere waardenbesluit 2019. De vaststelling van een hogere grenswaarde voor deze locatie voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van hogere grenswaarden, zoals is vastgelegd in de Nota geluidbeleid.
4.3 Het plan houdt rekening met de wensen van omwonenden en belanghebbenden;
In april 2020 zijn omwonenden geïnformeerd. Het voorliggende plan voldoet grotendeels aan de wensen van omwonenden en belanghebbenden. Er zijn zienswijzen ontvangen die zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen. De zienswijzen gaan met name over technische aspecten ten aanzien van de later aan te vragen omgevingsvergunning.

Kanttekeningen
De indiener van de zienswijzen kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Daarnaast bestaat voor een belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend toch de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien deze belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingediend.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Het kostenverhaal is verzekerd doordat er een anterieure overeenkomst is gesloten. De initiatiefnemer vergoed de ambtelijke kosten en de

eventuele planschade.
Het opstellen van een exploitatieplan is om die reden niet noodzakelijk.

Baten
Niet van toepassing.

Dekking
Niet van toepassing.

Aanpak/evaluatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.
Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan een dag na het einde van de beroepstermijn onherroepelijk.

Participatie
Er heeft participatie plaatsgevonden met de omwonenden. Dit is schriftelijk gebeurt in verband met de corona.
De buurt heeft tegen een bestemmingswijziging van Kantoor naar Wonen, geen bezwaren. Wel is de buurt zeer alert op illegale bewoning. Ook heeft de buurt gereageerd op de feitelijke indeling van het gebouw. Deze indeling komt echter niet in het kader van het bestemmingsplan vast te liggen. In het bestemmingsplan wordt geborgd dat de vier appartementen bestemd zijn voor de huisvesting van maximaal vier zelfstandig huishoudens. Dit is vastgelegd in de begrippen van de regels met bepalingen voor huishouden, wonen en woning.

Communicatie
Na de vaststelling van het bestemmingsplan worden de aanvrager en de indieners van de zienswijze schriftelijk op de hoogte gesteld.
De aankondiging van de vaststelling verschijnt in de Soester Courant, de Staatscourant
Het plan is digitaal in te zien op de website van de gemeente Soest en op www.ruimtelijkeplannen.nl of analoog bij het gemeentehuis.n op de website van de gemeente Soest.

Bijlagen
bijlage 1 Amersfoortsestraat 126 planregels.pdf (original), bijlage 2 Amersfoortsestraat 126 Toelichting bestemmingsplan-gecomprimeerd.pdf (original), Bijlage 3 Amersfoortsestraat 126 Verbeelding.pdf (original), bijlage 4 Nota van zienswijze wen ambtshalve aanpassingen bp Amersfoortsestraat 126.pdf (original), bijlage 5 Besluit hogere waarden Amersfoortsestraat 126 Soesterberg 221125.pdf (original), Bijlage 6 Participatie Amersfoortsestraat 126 Soesterberg 200430.pdf (original), Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 126 ', Soest.pdf (original), Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Amersfoort 126.pdf (original), Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 126, Soest'.pdf (original)