

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Harrie Dijkhuizen

Zaaknummer:

100854

Onderwerp:

Collegevoorstel vaststellen bestemmingsplan Chalonhof

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de Nota van zienswijze Chalonhof vast te stellen;
3. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Chalonhof' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Chalonhof', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0059-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting gewijzigd vast te stellen conform de nota van zienswijzen.



Samenvatting

De raad stelt het ontwerpbestemmingsplan 'Chalonhof' vast. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bouw van 4 woningen mogelijk gemaakt.

Aanleiding

Op 20 april 2021 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het betreft de bouw van vier woningen op een perceel tussen de Chalonhof en de Beukenlaan. Het bouwplan gaat uit van twee vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kapwoning.

De grond van het plangebied was onderdeel van een groter perceel. In verband met een faillissement van de grondeigenaar is de grond verkocht aan twee verschillende ontwikkelaars. Voor het andere deel, bestaande uit 14 woningen, is inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan vastgesteld: 'Synergieplan Soest 2017'. Met het voorliggende concept bestemmingsplan kan het resterende deel alsnog ontwikkeld worden.

Beoogd resultaat

Het behoud en de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Soest door met een goede ruimtelijke inpassing de bouw van een vier woningen mogelijk maken.

Argumenten

1. De zienswijzen zijn ontvankelijk;

De vijf zienswijzen zijn tijdig aangeleverd en voldoen aan de inhoudelijke eisen.

2. De Nota van zienswijzen geeft antwoord hoe is omgegaan met ingediende zienswijzen;

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 6 mei 2021 tot en met woensdag 16 juni 2021 ter inzage ter inzage gelegen. Hierop zijn vijf zienswijzen ontvangen. In de Nota van zienswijzen 'Chalonhof' is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

Twee van de ingediende zienswijzen vormen aanleiding om de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De toelichting bevat onjuistheden. Aangezien de toelichting juridisch niet bindend is, blijft het bestemmingsplan overigens ongewijzigd.

Voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

3. Er is een anterieure overeenkomst gesloten;

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan te

worden vastgesteld. In artikel 6.12, lid 2, onder a Wro staat echter dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Voor het bouw van de vier woningen als een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van de initiatiefnemers.

4 Er zijn geen planologische bezwaren tegen dit bestemmingsplan;

Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

De wijzigingen zoals vastgesteld in de nota van zienswijzen worden overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Kanttekeningen

De indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen tegen het plan bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State.

Daarnaast bestaat er voor belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien deze 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 grondexploitatieplan is om die reden niet noodzakelijk.

Baten

Aan dit besluit zijn geen baten verbonden.

Dekking

N.v.t.

Aanpak (specifiek voor de raad)

Na de 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 de dag na het einde van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatie

De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd van uw besluit. Zij worden op de hoogte gebracht van de raadsvergaderingen.

(Uitkomsten) advies en inspraak

De initiatiefnemer heeft informatiebijeenkomsten gehouden op 12 maart 2019 en op 8 mei 2019. Bij de eerste bijeenkomst is het plan voor de ontwikkeling van de vier woningen gepresenteerd aan de aanwezigen. De verstrekte informatie had als doel om mee te denken met het plan, zodat op de tweede bijeenkomst de belangstellenden goed voorbereid zouden zijn op de mogelijke discussies.

Enige omwonenden hebben op 30 april 2019 een alternatief stedenbouwkundig plan aangeboden. Op de participatieavond is dit alternatief plan gepresenteerd. Het plan is niet integraal overgenomen, maar er zijn wel aanpassingen geweest:

- De parkeerplaatsen op openbaar gebied die in eerste instantie haaks op de openbare weg waren getekend zijn gewijzigd in langs parkeren.
- Eén van de woningen is uitgevoerd als lage woning in verband met de privacy.
- De buitenlijnen van de groene Eng blijven nu ongewijzigd.
- De ontsluiting van de Chalonhof naar woning 1 is gesitueerd tussen nr 128 & 126. Deze ruimte wordt nader uitgewerkt, de grondeigenaren/ontwikkelaar zijn bereid om mee te denken om de toegang naar de achtertuinen van 128 & 126 goed bereikbaar te houden alsmede ook het onderhoud aan de kozijnen op de erfgrans.
- Eventueel is grondruil en/of verkoop van een strookje grond naast nummer 130 bespreekbaar.

Wettelijke grondslag en/of kader:

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast op basis van artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro is geen exploitatieplan ter inzage gelegd.

Beleidsvaluatie

N.v.t.

Referendum

N.v.t.

Ondertekening

Soest, 23 september 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris,

de burgemeester

Koen van Veen

Rob Metz