RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Zaaknummer:
256711

Onderwerp:
Vaststellen 'Partiële herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, bestemmingsplan Lange Brinkweg 87'.

Voorgesteld raadsbesluit
1. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan ‘Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, Lange Brinkweg 87' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. Het bestemmingsplan ‘Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, Lange Brinkweg 87’, met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0046-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting vast te stellen.

Samenvatting
De raad stelt het bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, Lange Brinkweg 87 ' vast. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt mogelijk dat de varkensfokkerij en -houderij aan de Lange Brinkweg 87 wordt beëindigd en in plaats daarvan 3 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Aanleiding
Op het perceel Lange Brinkweg 87 was een intensieve veehouderij (een varkenshouderij) gevestigd welke inmiddels is gestopt. Het bestemmingsplan voorziet in een functieverandering van het agrarisch bedrijf naar een woonlocatie. De bestaande stallen worden gesloopt en de nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van provinciale functieveranderingsregeling. De initiatiefnemer doet ook mee aan de landelijke 'saneringsregeling intensieve veehouderij'.
Met het plan wordt het volgende gerealiseerd:
•de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning;
•de aanwezige bedrijfsbebouwing met een totale oppervlakte van 3.449m² wordt gesloopt (excl. twee schuren achter de schaapskooi die in eigendom zijn van derden);
•3 nieuwe woningen worden gerealiseerd volgens het boerenerf-principe met een uitstraling als zijnde 'schuurwoningen'.
•de schaapskooi blijft behouden ivm de cultuurhistorische en monumentale waarde;
•Een versterking van de landschappelijke inrichting van het terrein met aanleg van nieuwe beplanting, boomgaard en sloten op basis van de gebiedskenmerken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de tervisielegging zij er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat
Met het bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridische basis vastgelegd die de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk maakt na beëindiging van de intensieve veehouderij aan de lange Brinkweg 87.
Met dit plan vindt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaats door sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en versterking van de landschappelijke inrichting.

Argumenten
1. 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 betreffende perceel aan de Lange Brinkweg 87 is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van verzoeker.
2. Het bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk gebed, Lange Brinkweg 87', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0046-0301, bevat geen onoverkomelijke bezwaren.
Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

Kanttekeningen
Er zijn geen zienswijzen ingediend maar er bestaat voor een belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend toch de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingediend.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Het kostenverhaal is verzekerd omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten met aanvrager. De initiatiefnemer vergoed de ambtelijke kosten en eventuele planschade. Het opstellen van een grondexploitatieplan is om die reden niet noodzakelijk.

Baten
Aan dit besluit zijn geen baten verbonden.

Dekking
Niet van toepassing.

Aanpak
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.

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

(Uitkomsten) advies en inspraak
In april 2020 heeft de initiatiefnemer een participatie met de buurt gedaan. Uit de rondgang in de buurt is positief gereageerd. De voor het toenmalige plan voor 5 woningen opgestelde stedenbouwkundige visie is destijds aan omwonenden toegezonden waarbij gevraagd is naar ideeën en suggesties. De enige opmerking was toen van een omwonende dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden hetgeen ook zal gebeuren. Ook de provincie heeft ingestemd met het voornemen tot bedrijfsbeëindiging en de bouw van de woningen. In het kader van het vooroverleg is de provincie het plan toegestuurd voor een reactie. Aangegeven is dat de provincie kan instemmen met het plan, waarbij enkele opmerkingen zijn gemaakt. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, behalve de opmerkingen over de vormgeving van de woningen. Het ontwerp is nauwgezet afgestemd met de CRK, waar wij hen advies ook in hebben gevolgd. Wel is een compromis gemaakt in de rieten daken, waarbij de nokken van de woningen worden voorzien van geïntegreerde zonnepanelen. Zodoende wordt de rieten kap wat 'gebroken' uitgevoerd. Zie voor de beantwoording van de reactie van de provincie hoofdstuk 6.2 van het bestemmingsplan.

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.

Beleidsevaluatie
Niet van toepassing.

Referendum
Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 30-08-2022

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,	de burgemeester
Leontine Vermond	Rob Metz