



<i>Raadsvergadering</i>	: 17 juni 2021
<i>Kenmerk</i>	: 2319851
<i>Afdeling</i>	: Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 21-26
<i>Agendapunt</i>	: 3e
<i>Portefeuille</i>	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen;
3. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Eigendomweg 2a en 2c' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Eigendomweg 2a en 2c', met de identificatiecode NL.IMRO.0342. .BPSOE0062-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_ NL.IMRO.0342. .BPSOE0062-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Inleiding

Het Adres Eigendomweg 2a heeft op dit moment de bestemming Bedrijf, met een bedrijfswoning.

Op Eigendomweg 2 is de begane grond (2a) in gebruik als een praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke begeleiding. De eerste en tweede etage (2c) zijn in gebruik als bedrijfswoning. Om het gewenste gebruik van de praktijkruimte aan Eigendomweg 2a en de bestaande woning Eigendomweg 2c als 'burgerwoning' ook planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Omdat binnen één pand zowel een praktijkruimte als een woning gevestigd zijn, is gekozen voor de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn daarmee de vestiging mogelijk van een woning, van maatschappelijke voorzieningen en van dienstverlening. Er is uitsluitend sprake is van een functiewijziging. Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd en de bestaande gebouwen worden met dit bestemmingsplan niet uitgebreid.

Op 14 december 2020 heeft ons college besloten het ontwerpbestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Het ontwerp heeft van 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze van een omwonende ontvangen.

Sinds de start van het vooroverleg is er regelmatig contact geweest tussen initiatiefnemer en de omwonenden. De bezwaren van de meeste omwonenden zijn weggenomen. Er is één zienswijze ingediend.

Er is een Nota van zienswijzen opgesteld als reactie op de ingediende zienswijze. Wij hebben ingestemd met beantwoording van de zienswijze en bieden u hierbij het ontwerpbestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c aan ter vaststelling.

Beoogd resultaat

Het behoud en de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Soest.

Er wordt een gemengde bestemming mogelijk gemaakt voor een woning met praktijkruimte in plaats van de huidige bedrijfsfunctie met bedrijfswoning.

Argumenten

1. De ingediende zienswijze is ontvankelijk;

De zienswijze is ingediend binnen de gestelde termijn voor het indienen van zienswijzen en derhalve ontvankelijk.

2. De Nota van zienswijze gaat in op de zienswijze en voorziet deze van antwoord;

In de Nota van zienswijzen 'Eigendomweg 2a en 2c' is een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. De zienswijze bevat geen inhoudelijke bezwaren, maar meldt feitelijke onjuistheden in de juridisch niet bindende toelichting.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Voor de uitgebreide gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van zienswijze.

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 betreffende perceel aan de Eigendomweg 2a en 2c is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van verzoeker.

4. Het bestemmingsplan 'Eigendomweg 2a en 2c', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0062-0301, 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/risicobeheersing

De indieners van een zienswijze kunnen beroep instellen tegen het plan.

Daarnaast bestaat er voor belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingediend.

Bestuurlijke vernieuwing

Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering

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 onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

Communicatie en participatie

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden de aanvrager en de indiener van de zienswijze schriftelijk op de hoogte gesteld.

De aankondiging hiervan 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.

Participatie

Sinds de start van het vooroverleg is regelmatig contact geweest tussen initiatiefnemer en de omwonenden.

De initiatiefnemer heeft gedurende het proces oog gehad voor de belangen van omwonenden. De omwonenden zijn geïnformeerd en hebben in hoofdzaak positief gereageerd. Er zijn aanvankelijk zorgen geuit over de geplande uitbreiding met het achtergelegen Nieuweweg 64b, maar deze uitbreiding zal niet plaatsvinden.

Evaluatie en verantwoording

n.v.t

Kosten, baten, dekking

Kosten

Het kostenverhaal is verzekerd doordat er een anterieure overeenkomst is gesloten. De initiatiefnemer vergoed de ambtelijke kosten, de aanleg van een parkeervak in openbare ruimte en de eventuele planschade.

Het opstellen van een grondexploitatieplan is om die reden niet noodzakelijk.

Baten

Aan dit besluit zijn geen baten verbonden.

Referendabel ja/nee

Nee

Kernboodschap

De raad stelt het bestemmingsplan 'Eigendomweg 2a en 2c' vast en legt het plan zes weken ter inzage voor beroep.

Soest, 20 mei 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,

de burgemeester,

Koen van Veen

Rob Metz