

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

482538

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 126 Soest'

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 126, Soest';
2. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 126 Soest' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. Het bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 126, Soest', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0039-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.



Samenvatting

De raad stelt het bestemmingsplan ' Amersfoortsestraat 126 Soest 'vast. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de kantoorbestemming beëindigd. In plaats daarvan wordt de bestaande bebouwing gewijzigd in een woonbestemming voor het realiseren van 4 appartementen voor maximaal 4 zelfstandige huishoudens.

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. De zienswijze is tijdig ingediend en deels gegrond.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot 5 oktober 2022 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De ingediende zienswijzen vormen op één onderdeel aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Dit betreft het opnemen van een aanduiding voor de brandtrappen op de verbeelding. Voor de gemeentelijke reactie wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 126 Soest'.

2. Het bestemmingsplan geeft aanleiding tot een ambtelijke wijziging.

Vanwege actualiteit en verduidelijking worden een aantal aanpassingen doorgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het provinciale beleid geactualiseerd. De bestemming 'wonen' wordt gewijzigd in 'wonen - gestapeld' omdat het appartementen betreft. In de verbeelding wordt ter verduidelijking het maximaal aantal woningen opgenomen. 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. 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 Amersfoortsestraat 126 is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van verzoeker.

4. Het bestemmingsplan ' Amersfoortsestraat 126, Soest', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0039-0301, 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.

Het gebouw ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Amersfoortsestraat. De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt hoogstens 53 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

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 wegverkeerslawaaï.

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.

De provincie Utrecht kan instemmen met dit bestemmingsplan in het buitengebied van Soest. Het voorliggende bestemmingsplan geeft voor de provincie geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

Kanttelingen

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

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. 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 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.

(Uitkomsten) advies en inspraak

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 zelfstandige huishoudens. Dit is vastgelegd in de begrippen van de regels met bepalingen voor huishouden, wonen en woning.

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

Niet van toepassing

Referendum

Niet van toepassing

Ondertekening

Soest, 21-02-2023

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,

de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz