COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Ferry Supusepa

Afdeling en team:
Fysieke Leefomgeving, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
11384

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Datum:
4 juli 2023

Onderwerp:
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan ‘Parklaan 104 A’

Afgestemd met:
Overige:
Omgevingsgtafel

Advies
1. In te stemmen met de aanvraag om het ontwerpbestemmingsplan ‘Parklaan 104 A’ en de aanvraag om omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden conform de Coördinatieverordening Soest 2014;
2. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan ‘Parklaan 104 A’
3. Het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen;
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan ter inzage leggen, het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Aanleiding
Bij besluit van 16 november 2021 heeft uw college ingestemd met de bouw van een woning op het perceel Parklaan 104 A (zie 1.a). Op de kavel staat een oud en relatief klein gebouw (voormalig kleuterschool/opvang). Het voornemen is om het bijgebouw te vervangen door een woning die qua footprint iets groter is dan het bestaande gebouw.
Het perceel Parklaan 104 A is gelegen in het bestemmingsplan 'De Eng'. Op het perceel rust de enkelbestemming 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachting'. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch planologisch kader waarbinnen de bouw van een woning op het perceel Parklaan 104 A mogelijk wordt gemaakt.

Beoogd resultaat
Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest.

Argumenten
1.1 Toepassen coördinatieregeling;
Uw college wordt geadviseerd om in te stemmen met de toepassing van de coördinatieregeling, zoals vastgesteld in de Coördinatieverordening Soest 2014. De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de besluiten bij een geplande ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Het gaat hierbij in dit geval om het bestemmingplan en de omgevingsvergunning.
De coördinatieprocedure levert tijdswinst op voor de initiatiefnemer. In plaats van het aanvragen van een omgevingsvergunning ná het vaststellen van het bestemmingsplan lopen beide procedures nu gelijktijdig op.
Een ander voordeel van coördinatie (voor initiatiefnemers en andere belanghebbenden) is dat er sprake is van één beroepsinstantie (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) als het bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden gecoördineerd in plaats van twee aparte, afwijkende beroepsprocedures.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Parklaan 104 A' voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders;
Het bestemmingsplan "Parklaan 104 A" is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Er zijn geen bezwaren tegen de planvorming. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. Kortom, de totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere groenstructuur, flora en fauna, verkeer en het belang van de omwonenden).

2.2 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het akkoord om een woning te realiseren op de plek waar nu een bijgebouw staat;
Op de plek staat nu een bijgebouw en dat wordt vervangen door een woning die qua footprint iets groter is dan het bestaande bijgebouw. Ook de maximale goot- en nokhoogte (3/6) zorgen ervoor dat de nieuwe woning ondergeschikt is aan de overige woongebouwen en men het zou kunnen zien als bijgebouw. De ruimtelijke beleving vanuit de openbare ruimte wordt niet aangetast omdat de woning qua massa en positie min of meer overeenkomt met het bestaande bijgebouw (1.b).

2.3 Bijbehorende bouwwerken worden uitgesloten;
Omdat het perceel smal is en daarmee dus ook de woning is in de regels opgenomen dat het oprichten van bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan.

2.3. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen);
In het kader van een voorgenomen bestemmingsplanwijziging is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren (1.c).

2.4 De bomen op het perceel blijven gehandhaafd;
Uit de BEA blijkt dat het effect van de voorgenomen werkzaamheden beperkt is. Boom nr. 1 staat dicht op de huidige gevel en van de nieuw te realiseren woning.. Men is echter voornemens om de huidige (beton)fundering te gebruiken voor de nieuwbouw. Hierdoor blijft het wortelpakket en de doorwortelbare ruimte nagenoeg hetzelfde. Omdat er al snoei is uitgevoerd aan de boom is alleen lichte snoei mogelijk van minder dan 15% van de boomkroon. Hierbij mogen geen gesteltakken met een doorsnee vanaf 20 centimeter worden verwijderd om de kans op aantastingen te minimaliseren. Voor de overige bomen is het effect van de voorgenomen werkzaamheden klein (1.c).

2.5 Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai vormen geen belemmering voor de nieuw te bouwen woning;
Voor de realisatie van een woning aan de Parklaan 104 A is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeers- en railverkeerslawaai.
Uit het onderzoek blijkt het volgende:
Wegverkeerslawaai:
De voorkeurswaarde van 48 dB wordt door de omliggende wegen, de Koningsweg, Nieuweweg en de Ossendamweg (N221), niet overschreden.
Railverkeerslawaai:
Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor een nog niet geprojecteerde woning binnen de zone van een spoorweg. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege een spoorweg op de gevel van een nog niet geprojecteerde woning bedraagt 68 d B. De geluidbelasting vanwege het spoorwegverkeer bedraagt maximaal Lden=62 dB op de zuidoostgevel van de te realiseren woning. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai wordt met 7 dB overschreden. Op de overige gevels bedraagt de geluidbelasting 48 tot 60 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op twee gevels dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de noordwestgevel van de toekomstige woning conform het gemeentelijk geluidbeleid geluidluw is. Het plan voldoet aan het hogere waarden beleid van de gemeente Soest (1.c).

2.6 Het plan is het met het oog op ecologie uitvoerbaar;
Uit de Quickscan natuurwaardenonderzoek komt het volgende naar voren:
a. Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura-2000 gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties;
b. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust of voortplantingsplaats in het plangebied (1.c).

2.7 De AERIUS-berekening vertoont met de ingevoerde waarden geen toename > 0,00 mol/ha/jaar in depositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden;
De instandhoudingsdoelen van de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van toegenomen stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase tijdens dit project komen niet in gevaar. Er zijn geen vervolgstappen nodig. De voorgenomen werkzaamheden aan de Parklaan104 A te Soest kunnen uitgevoerd worden zonder verdere noodzakelijke vervolgonderzoeken of natuurvergunningaanvraag inzake de stikstofdepositie (1.c).

3.1 Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning kunnen ter inzage worden gelegd nu voldaan wordt aan de wettelijke eisen;
Het ontwerpbestemmingsplan en in samenhang de ontwerp omgevingsvergunning tonen aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd;
De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Kosten, baten, dekking

Kosten
Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer. Uw college wordt hierover separaat geïnformeerd.

Baten
Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie
De besluiten op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning worden gezamenlijk voor een ieder ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht. Ingediende zienswijzen worden gewogen en het eventueel aangepaste ontwerpbestemmingsplan wordt dan aan het college gezonden zodat het college de raad het ontwerpbestemmingsplan ter vaststelling kan aanbieden.
Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Op 26 januari 2021 hebben buurtbewoners die direct zicht hebben op de planvorming de benodigde info gekregen over het voornemen om een woning te bouwen op het perceel Parklaan 104 A. De betreffende buurtbewoners waren niet zo enthousiast. De belangrijkste argumenten die men heeft aangevoerd zijn: spoorweglawaai, flora en fauna en de aanwezigheid van vleermuizen. Initiatiefnemer heeft ter zake onderzoek laten uitvoeren en de uitkomst van de betreffende onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluitvorming.

Documenten

1. Collegevoorstel terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Parklaan 104 A';
1.a B&W besluit d.d.16 november 2021;
1.b Tekening tbv de vergunning;
1.c Bijlage onderzoeken behorende bij het ontwerpbestemmingsplan;
1.d Reactie buurtbewoners;;
1.e Verbeelding;
1.f Regels bestemmingsplan.;
1.g Toelichting bestemmingsplan.