

Portefeuillehouder:

Karin Scholten

Zaaknummer:

1073495

Onderwerp:

Bouw van een woning aan de Lange Brinkweg 32C

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. De Nota van wijzigingen en het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lange Brinkweg 32C' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.TAMSOE003-0301 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp van dat plan vast te stellen;
2. In het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lange Brinkweg 32C' geen publiekrechtelijke regels omtrent kostenverhaal op te nemen, aangezien het kostenverhaal door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst is verzekerd.



Samenvatting

Het initiatief betreft het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel aan de Lange Brinkweg 32c. Op 14 oktober 2003 was voor deze locatie reeds een vergunning verleend voor de bouw van de woning. Aangezien het nieuwe bouwplan uitgaat van een situering meer centraal op het perceel en niet past binnen de verleende bouwvergunning is overleg gevoerd met de gemeente Soest. De gemeente heeft aangegeven dat zij positief staat tegenover het plan en bereid is onder voorwaarde medewerking te verlenen. Om dit plan juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

Aanleiding

Bij besluit van 17 december 2024 heeft het college ingestemd om het ontwerp wijziging TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lange Brinkweg 32C over de bouw van een schaapskooiwoning ter inzage te leggen. Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Soest en Midden Zuid' zoals vastgesteld op 15 december 2011. Binnen het omgevingsplan geldt de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak voor een schaapskooiwoning. Door een eerder toegepaste kavelsplitsing ligt het bouwvlak nu pal tegen de perceelgrens aan. Het voornemen om een nieuwe schaapskooiwoning midden op het perceel te bouwen is in strijd met het vigerende omgevingsplan, omdat de beoogde locatie niet op het huidige bouwvlak ligt. Voorliggend ontwerp wijziging omgevingsplan biedt het juridisch planologische kader om de voorgestane ontwikkeling op het perceel Lange Brinkweg 32C mogelijk te maken. Het ontwerp wijziging omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 december 2024 tot en met 28 januari 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het voorliggend TAM-omgevingsplan is het 1e TAM-IMRO plan dat onder de nieuwe omgevingswet is opgesteld en is getoetst binnen de gemeente Soest. Zodoende hebben we het plan extra laten checken door VNG en externe juridische adviseurs wat enkele aanpassingen aan de regels en wijze van formulering met zich mee heeft gebracht. Deze aanpassingen veranderen verder niets aan de ruimtelijke uitwerking van het plan.

Beoogd resultaat

Voorzien in de mogelijkheid een schaapskooiwoning te kunnen realiseren midden op het perceel van Lange Brinkweg 32C. Daarnaast het behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest.

Argumenten

1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het plan

1.2 De wijzigingen die zijn aangebracht in het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lange Brinkweg 32C' hebben geen invloed op de ruimtelijke uitwerking en motivatie.

Het voorliggend TAM-omgevingsplan is het 1e TAM-IMRO plan dat onder de nieuwe omgevingswet is opgesteld en is getoetst

binnen de gemeente Soest. Ter verificatie is het plan voorgelegd aan de VNG en een juridisch adviesbureau. De voorgestelde wijzigingen hebben verder geen invloed op de ruimtelijke uitwerking of de planinhoudelijke eigenschappen maar voorzien in een juridisch correct opgesteld TAM-IMRO plan waarin het beoogde resultaat alsmede de handhaafbaarheid juist is geborgd.

1.3 Het ontwerp wijziging 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lange Brinkweg 32C' voldoet aan de door uw raad vastgestelde kaders;

Het ontwerp wijziging 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Lange Brinkweg 32C' is tot stand gekomen na een zorgvuldig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Vanuit de diverse beleidsvelden zijn er geen bezwaren tegen de planvorming. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. De totstandkoming van de wijziging van het omgevingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen.

2. Het kostenverhaal is door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst verzekerd

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet is een bestuursorgaan verplicht de plankosten die gemaakt worden door dat bestuursorgaan te verhalen op degene voor wie een planologische procedure wordt doorlopen. In beginsel moet dit kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg plaatsvinden, door middel van het opnemen van regels voor dit kostenverhaal in het TAM-omgevingsplan. Daarvan mag worden afgeweken als er een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bestuursorgaan en de ontwikkelende partij.

Kanttekeningen

Geen

Kosten, baten, dekking

Kosten

Niet van toepassing

Baten

Leges conform de verordening

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak

1. Het plan wordt ter inzage gelegd

Na vaststelling van het ontwerp wijziging omgevingsplan door uw raad wordt het wijziging omgevingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Indien er geen beroep wordt ingesteld dan is het wijziging omgevingsplan onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

2. Bouwvergunning moet nog worden aangevraagd

Na het onherroepelijk worden van deze wijziging omgevingsplan dient de indiener nog een bouwvergunning voor de beoogde schaapskooiwooning aan te vragen.

3. Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld

Met initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waardoor de kosten (inclusief eventuele planschade) anderszins verzekerd zijn en deze ten laste komen van de initiatiefnemer.

Communicatie

Na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan wordt initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte gesteld. De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Soest.

(Uitkomsten) advies en inspraak

Er zijn geen negatieve reacties kenbaar gemaakt noch zijn er zienswijzen ingediend.

Wettelijke grondslag en/of kader:

- Conform artikel 2.4 onder e van de Omgevingswet beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van een omgevingsplan.
- Conform artikel 16.77b van de omgevingswet wordt wegens de doorgevoerde wijzigingen het TAM-omgevingsplan niet eerder bekendgemaakt dan nadat twee weken zijn verstreken sinds de dag waarop het TAM-omgevingsplan is vastgesteld
- Conform artikel 2 van de Omgevingswet is het concept-ontwerp van het plan voorgelegd aan relevante overheidsinstanties, nutspartijen en andere stakeholders

Beleidsvaluatie

Niet van toepassing

Referendum

Niet van toepassing

Ondertekening

Soest, 15-04-2025

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz