COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Muammer Kurum

Afdeling en team:
Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
326800

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Datum:
20-12-2022

Onderwerp:
vaststellen bestemmingsplan Ganzetrek 20 A

Afgestemd met:
Team Ruimte

Advies
1. In te stemmen met de Nota van zienswijze Ganzetrek 20 A;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Ganzetrek 20 A, het raadsvoorstel en het raadsbesluit voor te leggen aan de gemeenteraad ter vaststelling;
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Aanleiding
Op 7 juni 2022 heeft uw college besloten om het ontwerpbestemmingsplan Ganzetrek 20 A ter inzage te leggen (1.a). Het betreft de bouw van een extra woning op deze plek. Het vigerende wijzigingsplan Ganzetrek heeft weliswaar een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak op dit deel van de verbeelding aangegeven. Het ontwerpbestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de bouw van een woning op het op het perceel mogelijk wordt gemaakt (1.b). De bestemmingsplanwijziging heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022.
Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend (1.c). De inhoudelijke reactie op de zienswijze treft u aan in de Nota van zienswijze. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd resultaat
Het behoud en de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Soest door met een goede ruimtelijke inpassing de bouw van een Woning op het perceel mogelijk maken.

Argumenten
1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen
In de Nota van zienswijzen Ganzetrek 20 A is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen (1.d). De indiener van de zienswijze heeft een aantal punten ingebracht, o.a. dat het voorgestelde woonhuis te dicht tegen de voorkant van hun perceel wordt geplaatst, zodat er sprake is van inbreuk op privacy en minder zonlicht. De gemeentelijke reactie is dat de woning zorgvuldig is ingepast in het bestaande stedelijk weefsel. Het perceel vormt in de huidige situatie echter als onbebouwd en onbenut stuk grond te midden van woningen een onlogisch hiaat in de invulling van het bebouwingscluster. Een woning die in afmetingen en bouwmassa aansluit op de aangrenzende en omliggende bebouwing is hier dan ook prima denkbaar. Wat betreft de situering sluit de woning aan op het getrapte ritme van de naastgelegen volumes en wordt er een grote voortuin gerealiseerd in aansluiting op het bestaande beeld aan de Ganzetrek. De woning zal daardoor niet te dominant in het straatbeeld overkomen en hier

passend op aansluiten. De inhoudelijke reactie op de overige zienswijzen treft u aan in de Nota van zienswijze. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Er zijn geen planologische bezwaren tegen dit bestemmingsplan;
Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

3.1 Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd;
Initiatiefnemer heeft met de gemeente Soest een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn alle kosten voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Kosten, baten, dekking

Kosten
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 de betreffende herontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van verzoeker.

Baten
Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie
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 onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

Participatie

Initiatiefnemers hebben zowel in het kader van het verzoek om vooroverleg als in het bestemmingsplantraject geparticipeerd met de omgeving. Naar aanleiding van de participatiebijeenkomst op 7 juli 2021 is naar voren gekomen dat omwonenden de beoogde woning meer naar de straat willen hebben. Redenen zijn o.a. meer privacy voor achterliggende woningen en om het straatbeeld af te maken. Hierdoor komen ook de woningen Ganzetrek 18 tot 22 trapsgewijs naar voren, wat een nette en afgewerkte straatbeeld creëert (1.d).

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, indiener zienswijze en ambtelijke organisatie. Doel van het gesprek was om initiatiefnemer toe te laten lichten wat het bouwplan exact inhoudt, inclusief een nadere toelichting van de gemeente op de beoogde bestemmingsregeling. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 12 september 2022. Hoewel het een constructief gesprek was heeft bezwaarmaker er niet voor gekozen om de zienswijze in te trekken.

Communicatie

Na uw besluitvorming worden initiatiefnemers en indiener zienswijzen geïnformeerd. Zij worden op de hoogte gebracht van de raadsvergaderingen.

Bijlagen

1.a: collegevoorstel ter inzage leggen ontwerpbestemmingplan d.d. 7 juni 2022;
1.b: ontwerpbestemmingsplan Ganzetrek 20 A;
1.c: ingekomen zienswijze;
1.d: Nota van zienswijze;
1.e: participatieverslag.