| | | |
|---|---|---|
| *Raadsvergadering* | *:* | 8 april 2021 |
| *Kenmerk* | *:* | 2445564 |
| *Afdeling* | *:* | Ruimte |
| *Nummer voorstel* | *:* | RV 21-06 |
| *Agendapunt* | *:* | 7 |
| *Portefeuille* | *:* | Harrie Dijkhuizen |

---

*Onderwerp:*
Vaststellen bestemmingsplan Koninginnelaan 81-83

---

Aan de gemeenteraad,

*Voorstel tot besluit*

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijze;
3. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Koninginnelaan 81-83' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Koninginnelaan 81-83', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0067-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_ NL.IMRO.0342.BPSOE0067-0301.dgn) en de regels, met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

*Inleiding*
Sinds 2006 is de eigenaar van het perceel Koninginnelaan 81\83\85 (Arend Textiel BV) zich aan het oriënteren op vertrek van zijn bedrijf naar een bedrijventerrein in Soest en de herontwikkeling van de achterblijvende bedrijfslocatie. In 2006 en in 2016 heeft de eigenaar de gemeente benaderd met een verzoek om vooroverleg om te komen tot een goede planologische invulling van het perceel. In beide gevallen ging het slechts om een schetsmatige oefening zonder daadwerkelijke concrete plannen. Beiden plannen zijn positief beoordeeld.

Op basis van een besluit tot principe medewerking van 27-09-2016 is, door initiatiefnemer, een nieuw plan ter beoordeling voorgelegd aan B&W. Om de bouw van 11 nieuwe woningen (7 appartementen en 4 rijwoningen) aan de Koninginnelaan 81-83 mogelijk te maken moet de aanwezige bedrijfsbestemming worden omgezet naar een woonbestemming.
Op 16 oktober 2018 heeft het college ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van de appartementen aan de Koninginnelaan 81 (Adviesnota verzoek om vooroverleg Koninginnelaan 81 (2059635)).

Op 8 september 2020 (Adviesnota terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Koninginnelaan 81-83 (2401247)) heeft het college het plan voor een periode van zes weken voor een ieder te inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend tegen het plan.
Er is een Nota van zienswijzen opgesteld als reactie op de ingediende zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Koninginnelaan 81-83.

Het bestemmingsplan ligt nu aan u voor ter vaststelling.

*Beoogd resultaat*
Onherroepelijk bestemmingsplan 'Koninginnelaan 81-83' zodat er 11 nieuwe woningen (7 appartementen en 4 rijwoningen) gebouwd kunnen worden.

*Argumenten*
*1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaren;*
De zienswijze is ingediend binnen de gestelde termijn voor het indienen van een zienswijze en derhalve ontvankelijk.

*2. In te stemmen met de Nota van zienswijze;*
De naar voren gebrachte zienswijze geeft aan dat er sprake is van verlies van het landelijk karakter(dorpsrand) en het karakter van de laan. Ook brengt de zienswijze naar voren dat appartementen niet passen in dit beeld. Daarnaast wordt de extra parkeerdruk aangevoerd en de bebouwingsdichtheid.

Als reactie op de zienswijze stellen wij dat het belang van de bouw van woningen op deze locatie voorrang heeft op het behoud van bedrijvigheid. Omvorming van de bedrijfsbestemming naar wonen draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat aan de Koninginnenlaan. Door de bebouwing meer aan de voorzijde van het perceel te situeren, in plaats van bedrijvigheid, vindt er een kwalitatieve verbetering plaats ten aanzien van de huidige situatie.

Voor de uitgebreide gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van zienswijze.

*3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Koninginnelaan 81-83' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;*
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 perceel Koninginnelaan 81-83 is een anterieure overeenkomst getekend. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van verzoeker.

*Kanttekeningen/risicobeheersing*
De indiener van de zienswijze kan beroep instellen tegen het plan. Dit heeft een aanzienlijke vertraging van het proces tot gevolg. 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*
Voor dit plan is de reguliere bestemmingsplanprocedure doorlopen. De initiatiefnemer is gewezen op de bijzondere aandacht die moet worden besteed aan omwonenden en de belanghebbenden. De initiatiefnemer heeft gedurende het gehele proces oog hiervoor gehad. Voornamelijk in de procedure van het verzoek om vooroverleg is uitgebreid overleg geweest met alle omwonenden. Dit blijkt ook uit de aanpassingen die zijn doorgevoerd in het plan. Daarnaast heeft de initiatiefnemer, op eigen initiatief, omwonenden op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

*Aanpak/uitvoering*
Na de vaststelling door uw raad, leggen we het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Binnen deze periode kan de indiener van de zienswijze beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk een dag na het einde van de terinzagelegging van zes weken.

*Communicatie*
Na besluitvorming door u worden de aanvrager en de indiener van een zienswijze schriftelijk op de hoogte gebracht van de vaststelling van het bestemmingsplan. Los hiervan is er geen bijzondere vorm van communicatie vereist in dit gedeelte van de bestemmingsplanprocedure. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd voor zes weken. 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 www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog aan de balie van het gemeentehuis.

*Evaluatie en verantwoording*
Niet van toepassing.

*Kosten, baten, dekking*
Initiatiefnemer heeft met de gemeente Soest een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn alle kosten voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling meegenomen. Ook toekomstige kosten, bijvoorbeeld door een verzoek om planschade, kunnen op deze wijze worden verhaald op de initiatiefnemer.

*Referendabel ja/nee*
Niet van toepassing.

*Kernboodschap*
De raad stelt het bestemmingsplan ‘Koninginnelaan 81-83’ vast en legt het plan zes weken ter inzage voor beroep.

Soest, 11 maart 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| Koen van Veen | Rob Metz |