

RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

823747

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Schoutenkampweg 17a' over de bouw van vier grondgebonden woningen

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen;
3. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Schoutenkampweg 17a' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Schoutenkampweg 17a' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0033-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.



Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om vier grondgebonden woningen te realiseren op een binnenterrein alwaar voorheen het familiebedrijf Menning BV, gespecialiseerd in industriële coatings, was gevestigd.

Aanleiding

Bij besluit van 13 november 2023 heeft het college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Schoutenkampweg 17a' over de bouw van vier grondgebonden woningen ter inzage te leggen (1.a). De vier woningen worden gerealiseerd op een binnenterrein alwaar voorheen het familiebedrijf Menning BV, gespecialiseerd in industriële coatings, was gevestigd. Daarnaast stond op het binnenterrein ook een woonboerderij, maar aan de zijde van de Korte Ossendam. Het betreffende perceel ligt nu al geruime tijd braak. Alhoewel op het perceel de bestemming 'Wonen' rust, mogen de vier woningen aldaar niet gebouwd worden vanwege het ontbreken van een bouwvlak.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39', vastgesteld op 20 april 2017. Om de bouw van deze vier woningen juridisch planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan 'Schoutenkampweg 17a' wordt hieraan invulling gegeven (1.b t/m 1.b13). Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest. Met de komst van vier grondgebonden woningen wordt invulling gegeven aan onze woningbouwopgave.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk;

De ingekomen zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en voldoen aan de wettelijke vereisten.

2.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;

In de Nota van zienswijzen Schoutenkampweg 17a is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen (1.c t/m 1.g). De indieners zienswijze hebben een aantal punten ingebracht, o.a. ivm privacy van omwonenden moeten alle ramen op de eerste verdieping worden gericht op de andere woningen in het plangebied en niet op de omliggende woningen, het behoud van de aanwezige bomen op het perceel Schoutenkampweg 17a, onvoldoende participatie en geluidsoverlast van de warmtepompen. De inhoudelijke reactie op de zienswijzen treft u aan in de Nota van zienswijze. De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld binnen de

wettelijke toetsingskaders. Daarbij zijn de belangen van indieners zienswijze en de algemene belangen (zoals invulling geven aan onze woningbouwopgave) zorgvuldig gewogen. In deze beoordeling en afweging is de conclusie dat de zienswijzen onvoldoende aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins 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 de betreffende herontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van aanvrager.

4.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoutenkampweg 17a' voldoet aan de door uw raad vastgestelde kaders;

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schoutenkampweg 17a' is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig 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 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).

4.2 Na de uitgevoerde sanering voldoet de locatie aan de beoogde functie wonen en groen;

Bij beschikking van 2 juni 2016 heeft de provincie als bevoegd gezag de ernst en spoed van de verontreiniging vastgesteld en ingestemd met het saneringsplan voor deze locatie. Op de locatie is een geval van ernstige bodemverontreiniging, die is onderverdeeld in drie deellocaties, aanwezig.

Op 14 januari 2020 is de definitieve beschikking afgegeven voor de uitgevoerde bodemsanering met de volgende conclusie: "Het evaluatieverslag voldoet aan de eisen van artikel 39c van de Wet bodembescherming. De sanering is uitgevoerd conform het saneringsplan waarmee wij hebben ingestemd, zoals beschreven in de paragraaf "Voorgeschiedenis". De sanering voldoet tevens aan artikel 38 Wet bodembescherming. De bodem is nu geschikt voor de functie wonen en groen" (1.h).

4.3 Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

Het plan is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en is van een positief advies voorzien (1.i)

Kanttekeningen

1.1 Op grond van het overgangsrecht blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing op bestemmingsplannen waarvan vóór 1 januari 2024 een ontwerp ter inzage is gelegd;

Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd en derhalve is het oude recht nog op de vaststelling van

het bestemmingsplan van toepassing.

2.1 Plan voldoet niet aan de oude doelgroepenverordening;

In Soest bestaat een grote behoefte aan woningen. Het benodigde aantal is nog niet gerealiseerd. Extra woningen zijn daarom wenselijk. Met de komst van vier grondgebonden woningen wordt invulling gegeven aan onze woningbouwopgave. Op grond van artikel 12 van de oude doelgroepenverordening, de hardheidsclausule, dient artikel 10 over de woningdifferentiatie in de kern Soest (50% betaalbare woningen) hier buiten toepassing te worden gelaten. Want het plan is al teruggebracht van vijf naar vier woningen en het ligt op een binnenterrein. De ontwikkelaar heeft hier al voldoende opgave aan, omdat er niet meer dan vier woningen op de locatie kunnen worden gerealiseerd en doordat de aard van de locatie (een binnenterrein) de verkoopprijzen drukt, is het niet mogelijk om van de woningen op de locatie een deel in de betaalbare categorie uit te voeren. Dat is financieel onmogelijk voor de ontwikkelaar.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer.

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Binnen deze periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld dan is het bestemmingsplan onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt initiatiefnemer en indieners zienswijze op de hoogte gesteld.

De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, het Gemeentebled en op de website van de gemeente Soest.

(Uitkomsten) advies en inspraak

Op 24 oktober 2019 heeft de ontwikkelaar voor de omwonenden een participatiebijeenkomst gehouden over zijn beoogde nieuwbouwproject aan de Schoutenkampweg 17a. De volgende zaken heeft de ontwikkelaar (mede) ten gevolge van de uitkomsten van de participatie veranderd aan het plan:

- het aantal woningen is teruggebracht van vijf naar vier woningen; dit komt natuurlijk ook omdat de gemeente vijf woningen teveel vond;
 - de bomen aan de erfgrans met de Korte Ossendam worden behouden; bovendien worden extra bomen aangeplant;
 - de ramen op de eerste verdieping worden gericht op de andere woningen in het plangebied en niet op de omliggende woningen (wegens het belang van privacy voor omwonenden);
 - warmtepomp: de ventilatoren van de (lucht)warmtepompen zullen aan de voorkant van de woningen worden aangebracht, waardoor maximaal rekening wordt gehouden met de omliggende woningen;
 - zonnepanelen: de hellingshoek van de zonnepanelen is zodanig bepaald dat er geen hinderlijke reflectie zal optreden;
- Bijgevoegd is een compilatie van documenten die inzicht geven in het door de ontwikkelaar in gang gezette participatieproces (1.j).

Wettelijke grondslag en/of kader:

Conform artikel 3.8 onder e van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Beleidsvaluatie

Niet van toepassing

Referendum

Niet van toepassing

Ondertekening

Soest, 09-07-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,

de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz