

COLLEGEVOORSTEL

**Steller advies:**

Muammer Kurum

Afdeling en team:

Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:

182502

Portefeuillehouder:

Harrie Dijkhuizen

Datum:

7 juni 2022

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan Ganzetrek 20A

Afgestemd met:

Juridische Zaken

Advies

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Ganzetrek 20A;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Ganzetrek 20A gedurende een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen;
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan ter inzage te leggen, het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd;
4. Af te wijken van de doelgroepenverordening;



Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Aanleiding

Op 7 september 2021 is besloten om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van een vrijstaande woning op het perceel tussen Ganzetrek 20 en 22 (zie bijlage 1). Het perceel heeft in het vigerende wijzigingsplan Ganzetrek weliswaar een woonbestemming, maar er is geen bouwvlak op dit deel van de verbeelding aangegeven. De bouw van een extra woning op deze plek is nu dus nog niet toegestaan. Om het bouwplan in de toekomst te kunnen realiseren dient daarom eerst een nieuw bestemmingsplan in procedure te worden gebracht. Het onderhavige (ontwerp) bestemmingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor deze ontwikkeling en is gereed om in procedure te worden gebracht.

Beoogd resultaat

Behoud (en versterken) van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de gemeente Soest. Elke woning die aan de woningvoorraad wordt toegevoegd draagt bovendien bij aan het terugdringen van het woningtekort.

Argumenten

1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen dit plan.

Er is eerder een positief besluit genomen op het verzoek om vooroverleg, zie bijlage 1. Hierin leest u o.a. dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de rode contour, dat de CRK destijds al een positief advies heeft uitgebracht en dat de Cie Milieu&Ruimte geen behoefte had om te reageren. Participatie heeft plaatsgevonden met de buurt, waarbij de meeste omwonenden positief op het plan hebben gereageerd en enkele opmerkingen nog tot aanpassing van het plan hebben geleid. Zie hiervoor onder het kopje kanttekening

1.2 Initiatiefnemer voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen het antwoord op het verzoek om vooroverleg

Zo is er onder meer aanvullend onderzoek gedaan voor flora en fauna (bijlage 2) en zijn o.a. de voorwaarden omtrent vormgeving en situering van de woning vertaald richting het (ontwerp)bestemmingsplan en opgenomen in het inrichtingsplan. Nu aan alle voorwaarden is voldaan, kan het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

2.1 Terinzagelegging is een verplichte stap in de procedure richting vaststelling

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald dat een ontwerp van een bestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen worden ingebracht op het ontwerpplan.

3.1. Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.

Initiatiefnemer sluit met de gemeente Soest een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn alle kosten voor het mogelijk maken van deze ruimtelijke ontwikkeling meegenomen. Ook toekomstige kosten, bijvoorbeeld een verzoek om planschade, kunnen op deze wijze worden verhaald op de initiatiefnemer. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig, het verhalen van de kosten van grondexploitatie zijn daarmee verzekerd.

4.1 Bij het realiseren van 1 enkele woning is het niet mogelijk om te voldoen aan de gestelde kaders uit de doelgroepenverordening.

Gezien het plan, welke gaat over 1 enkele woning, is het niet mogelijk om te voldoen aan de doelgroepenverordening waar wordt verwacht dat 50% van de gebouwde woningen betaalbaar moeten zijn.

Kanttekeningen

Er is bezwaar gemaakt uit de omgeving. Het is niet uit te sluiten dat er een zienswijze heruit komt.

Kosten, baten, dekking

Niet van toepassing

Kosten

De kosten voor de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan, de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en eventuele planschade worden verhaald via de anterieure overeenkomst

Baten

Niet van toepassing.

Dekking

Niet van toepassing.

Aanpak/evaluatie

Na het collegebesluit wordt het plan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Eventueel ingediende zienswijzen worden beantwoord en kunnen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens met, indien van toepassing, een Nota van zienswijzen voorgelegd aan het college om het vervolgens ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

Participatie

In het kader van het verzoek om vooroverleg is reeds geparticipeerd. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan start de formele fase van inspraak (indienen van een zienswijze voor een ieder).

Communicatie

De gemeente publiceert het besluit over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan via officiële bekendmakingen.nl en in de Soestercourant. Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl.

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van uw besluit.

Bijlagen

Bijlage 1: collegebesluit 7 september 2021

Bijlage 2: Quicksan Flora & Fauna
