

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

672329

Onderwerp:

Bestemmingsplan Hoek Rademakerstraat Van der Griendtlaan voor 40 woningen en een supermarkt

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De nota van zienswijzen vast te stellen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Het bestemmingsplan "Hoek Rademakerstraat - Van der Griendtlaan" met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSTB0030-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting gewijzigd vast te stellen conform de nota van zienswijzen.



Samenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan voor de bouw van een supermarkt en 40 woningen vast te stellen.

Aanleiding

Door initiatiefnemer is een verzoek tot wijziging van het geldende bestemmingsplan ingediend. Het gaat om de bestaande supermarktlocatie op de hoek van de Rademakerstraat en de Van der Griendtlaan. Deze supermarkt staat al enkele jaren leeg. De eigenaar wil de locatie nieuw leven inblazen en heeft een voorstel gedaan voor sloop en nieuwbouw van de supermarkt met daarboven 40 appartementen. Het bestemmingsplan heeft in 2023 ter inzage gelegen wat een aantal zienswijzen heeft opgeleverd. De gemeenteraad wordt nu verzocht om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

- Het behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Soesterberg;
- Het toevoegen van 40 betaalbare woningen, het plan voldoet daarmee aan de doelgroepenverordening 2021;
- Het toevoegen van een tweede supermarkt in Soesterberg.

Argumenten

1. De zienswijzen zijn ontvankelijk;

De twee zienswijzen zijn tijdig aangeleverd en voldoen aan de inhoudelijke eisen.

2. De nota van zienswijzen geeft antwoord op hoe is omgegaan met de ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 mei 2023 zes weken als ontwerp ter inzage gelezen. Hierop zijn twee ontvankelijke zienswijzen binnengekomen. Een van een omwonende en een van de andere supermarkt in Soesterberg. In de nota van zienswijzen is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens zijn er een paar ambtelijke wijzigingen naar aanleiding van voortschrijdend inzicht. Deze zijn ook opgenomen in de nota van zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen is nog een keer goed naar de aanrijdroute gekeken van de laad- en losplek. Afgesproken is dat er gereden wordt via de Koppenlaan en de Van der Griendtlaan. Hier is geen verkeersbesluit voor nodig.

3. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten

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 bouw van de supermarkt en de woningen is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van de initiatiefnemers.

4. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen belemmeringen om dit bestemmingsplan vast te stellen. Het plan voldoet aan de doelgroepenverordening 2021, omdat het principebesluit voor medewerking was genomen voor de vaststelling van de nieuwe verordening.

De wijzigingen zoals vastgesteld in de nota van zienswijzen worden overgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Kanttekeningen

Dit gaat om een gecoördineerd besluit omtrent bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Zodra de gemeenteraad positief besluit zal het college gelijktijdig met het bestemmingsplan de omgevingsvergunning verlenen, waarna tegen beide besluiten gelijktijdig beroep openstaat bij de Raad van State.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Aan dit plan zijn geen kosten verbonden. De plankosten en de bovenwijkse kosten worden gedekt uit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Baten

Aan dit plan zijn geen directe financiële baten verbonden.

Dekking

De plankosten en de bovenwijkse kosten worden gedekt uit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Aanpak Beroep

Na de 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 de dag na het einde van de beroepstermijn onherroepelijk.

Crisis- en herstelwet

Op het besluit ter vaststelling van het bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende die een beroepschrift wil indienen, daarin moet aangeven welke beroepsgronden hij of zij aanvoert tegen het besluit. Ook betekent het dat na afloop van de zes weken beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Ten slotte moet in dat beroepschrift worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Communicatie

Alle inwoners van Soest en eventuele andere belanghebbenden worden op de hoogte gebracht van uw besluit. Hierna kunnen zij in beroep gaan tegen het besluit bij de Raad van State.

(Uitkomsten) advies en inspraak

Initiatiefnemers hebben diverse inloopavonden georganiseerd en gewerkt met een klankbordgroep van omwonenden.

Initiatiefnemer is zelf ook inwoner van Soesterberg en heeft familie wonen in de directe omgeving van het plan en heeft daarmee een direct belang om een en ander goed in te passen.

Uit de klankbordgroep zijn een aantal vragen naar voren gekomen:

- Er werd aandacht gevraagd voor de installaties op het dak van de supermarkt (zowel qua aanzicht als geluid)

De installaties op het dak zijn rondom afgeschermd om hieraan tegemoet te komen.

- Is het mogelijk om Rademakerstraat 30 aan te kopen om de entree naar het parkeren te verruimen en meer parkeren te realiseren

In de eerste plannen zat te weinig parkeerruimte. Om die reden is Rademakerstraat 30 aangekocht door initiatiefnemer en in de plannen betrokken.

- *Er zijn zorgen geuit over de beschikbare ruimte voor laden en lossen*

De locatie voor laden en lossen is verplaatst naar de Van der Griendtlaan, waardoor er minder draaien en steken nodig is door vrachtwagens.

- *Er is aandacht gevraagd voor de locatie van de ingang van de supermarkt*

In reactie daarop is een extra entree gemaakt aan de Rademakerstraat, naast de entree gericht op de parkeerplaats.

- *De achterburen vrezen geluidsoverlast en gebrek aan privacy*
-

Bij de oriëntatie van balkons en buitenruimtes van de nieuwe woningen is rekening gehouden met de privacy van omliggende woningen. Daarnaast is het geluidsscherm verder doorgetrokken en worden er leilinden geplaatst in de achtertuinen van de burens die dat wensen.

Los van de klankbordsessies heeft inmiddels ook de wettelijke inspraak plaatsgevonden. De uitkomsten daarvan staan in de nota van zienswijzen.

Wettelijke grondslag en/of kader:

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast op basis van artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro is geen exploitatieplan ter inzage gelegd.

Beleidsbeoordeling

Niet van toepassing

Referendum

Niet van toepassing

Ondertekening

Soest,

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz