RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Zaaknummer:
326800

Onderwerp:
vaststellen Bestemmingsplan Ganzetrek 20a

Voorgesteld raadsbesluit

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. de Nota van zienswijze vast te stellen;
3. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan ‘Ganzetrek 20a’ geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan ‘Ganzetrek 20a’, met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0081-0201, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_ NL.IMRO.0342.BPSOE0081-0201.) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Samenvatting
Het voornemen van de initiatiefnemers is om tussen het perceel Ganzetrek 20-22 een woning te bouwen. Om het plan te kunnen uitvoeren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. De raad stelt het ontwerpbestemmingsplan 'Ganzetrek 20a' vast. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bouw van 1 woning mogelijk gemaakt.

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. De zienswijze zijn ontvankelijk;
De zienswijze is ingediend binnen de gestelde termijn voor het indienen van een zienswijze en derhalve ontvankelijk.
2. In de Nota van zienswijze 'Ganzetrek 20a' is een reactie gegeven op de ingediende zienswijze;
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.

3. Kostenverhaal is anderszin 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 verzoeker.

4. Bestemmingsplan vast te stellen;

het bestemmingsplan ‘ Ganzetrek 20a ’, met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0081-0201, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_ NL.IMRO.0342.BPSOE0081-0201) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Kanttekeningen

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.

Kosten, baten, dekking

Kosten

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

Baten

Aan dit besluit zijn geen baten verbonden

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak
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 uw besluitvorming wordt de indiener van de zienswijze uitgenodigd voor de opiniërende raadsvergadering voor een mondelinge toelichting op de Nota van zienswijze.

(Uitkomsten) advies en inspraak
De initiatiefnemer heeft participatiebijeenkomst gehouden op 7 juli 2021. De verstrekte informatie had als doel om mee te denken met het plan. Hier een verslag van opgemaakt. Deze wordt als bijlage (1.e) toegevoegd.

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.

Beleidsevaluatie
n.v.t.

Referendum
n.v.t.

Ondertekening

Soest, 20-12-2022

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz