

ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies: A. Testor	Zaaknummer 2476330	Afdeling: Ruimte	Datum: 18-3-2021
-------------------------------------	------------------------------	----------------------------	----------------------------

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c

Voorstel tot besluit:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijze Eigendomweg 2a en 2c;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c aan de raad te zenden ter vaststelling;
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

Advies secretaris:

Conform advies te besluiten

Beslissing

Conform advies besloten

Document	Openbaar	Alleen invullen indien geheim		
		reden (art. 10 WOB)	tot hoelang	bekrachtiging raad
Besluit	Ja			
Adviesnota	Ja			
Bijlage(n)	Ja			

		B&W verg.d.d. 30-03-2021					
Bijzondere aspecten	Nee		RM	AT	LvA	NK	HD
Portefeuillehouder	Harrie Dijkhuizen	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ja, V&H, Realisatie	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Ruimte						

Bijlage(n)

- a. Principebesluit B&W (2411076)
- b. Nota van zienswijze
- c. Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c
- d. Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c
- e. Ontwerpbestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c (2430240)

Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijze Eigendomweg 2a en 2c;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c aan de raad te zenden ter vaststelling;
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

Inleiding

Het Adres Eigendomweg 2a heeft op dit moment de bestemming bedrijf, met een bedrijfswoning.

Op dit adres Eigendomweg 2 is de begane grond (2a) in gebruik als een praktijk- en oefenruimte voor fysiotherapie en persoonlijke begeleiding. De eerste en tweede etage (2c) zijn in gebruik als woning. Om het gewenste gebruik van de praktijkruimte aan Eigendomweg 2a en de bestaande woning Eigendomweg 2c als 'burgerwoning' ook planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Omdat binnen één pand zowel een praktijkruimte als een woning gevestigd zijn, is gekozen voor de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming zijn daarmee de vestiging mogelijk van een woning, van maatschappelijke voorzieningen en van dienstverlening. Er is uitsluitend sprake van een functiewijziging. Er worden geen nieuwe gebouwen toegevoegd en de bestaande gebouwen worden met dit bestemmingsplan niet uitgebreid.

Op 14 december 2020 heeft uw college besloten het ontwerpbestemmingsplan Eigendomweg 2a en 2c gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Het ontwerp heeft van 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 ter inzage gelegen. Hierop is één reactie van een omwonende ontvangen.

Beoogd resultaat

Het behoud en de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Soest.

Er wordt een gemengde bestemming mogelijk gemaakt voor een woning en praktijkruimte in plaats van de huidige bedrijfsfunctie met bedrijfswoning.

Argumenten*1.1 De Nota van zienswijzen geeft antwoord hoe is omgegaan met ingediende zienswijze;*

In de Nota van zienswijzen 'Eigendomweg 2a en 2c' is een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. De zienswijze bevat geen inhoudelijke bezwaren, maar meldt feitelijke onjuistheden in de juridisch niet bindende toelichting.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen, wel zullen de feitelijke onjuistheden in de toelichting worden aangepast.

2.1 Er zijn geen planologische bezwaren tegen dit bestemmingsplan;

Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

De Veiligheidsregio en de Provincie Utrecht hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het bestemmingsplan.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten;

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 betreffende perceel aan de Eigendomweg 2a en 2c is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van verzoeker.

Kanttekeningen/risicobeheersing

De indieners van een zienswijze kunnen beroep instellen tegen het plan.

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

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

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.

Communicatie en participatie

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden de aanvrager en de indiener van de zienswijze schriftelijk op de hoogte gesteld.

Een mededeling van de vaststelling verschijnt in de Soester Courant, de Staatscourant en op de website van de gemeente Soest. Het plan is digitaal in te zien op de website van de gemeente Soest en op www.ruimtelijkeplannen.nl of analoog bij het gemeentehuis.

Participatie

Sinds de start van het vooroverleg is regelmatig contact geweest tussen initiatiefnemer en de omwonenden. De initiatiefnemer heeft gedurende het proces oog gehad voor de belangen van omwonenden. De omwonenden zijn geïnformeerd en hebben in hoofdzaak positief gereageerd. Er zijn aanvankelijk zorgen geuit over de geplande uitbreiding met de achtergelegen Nieuweweg 64b, maar deze uitbreiding zal niet plaatsvinden.

Evaluatie en verantwoording

n.v.t.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Het kostenverhaal is verzekerd doordat er een anterieure overeenkomst is gesloten. De initiatiefnemer vergoed de ambtelijke kosten en de eventuele planschade. Het opstellen van een grondexploitatieplan is om die reden niet noodzakelijk.

Baten

Aan dit besluit zijn geen baten verbonden.

Referendabel ja/nee

Nee

Kernboodschap

Het college stemt in met het toezenden aan de gemeenteraad van ontwerpbestemmingsplan 'Eigendomweg 2a en 2c' ter vaststelling. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het gebruik van een praktijkruimte aan de Eigendomweg 2a mogelijk gemaakt en de bestaande bedrijfswoning Eigendomweg 2c wordt een 'burgerwoning'.