COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Alex Testor

Afdeling en team:
Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
100854

Portefeuillehouder:
Harrie Dijkhuizen

Datum:

Onderwerp:
Collegevoorstel vaststellen bestemmingsplan Chalonhof

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Afgestemd met:
Overige:
Grondzaken

Advies
1. In te stemmen met de Nota van zienswijze Chalonhof;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Chalonhof en de nota van zienswijzen 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.

Aanleiding
Op 20 april 2021 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het betreft de bouw van vier woningen op een perceel tussen de Chalonhof en de Beukenlaan. Het bouwplan gaat uit van twee vrijstaande woningen en een twee-onder-één-kapwoning.
De grond van het plangebied was onderdeel van een groter perceel. In verband met een faillissement van de grondeigenaar is de grond verkocht aan twee verschillende ontwikkelaars. Voor het andere deel, bestaande uit 14 woningen, is inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan vastgesteld: 'Synergieplan Soest 2017'. Met het voorliggende concept bestemmingsplan kan het resterende deel alsnog ontwikkeld worden.

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 vier woningen mogelijk maken.

Argumenten
1.1 De Nota van zienswijzen geeft antwoord op de ingediende zienswijze;
In de Nota van zienswijzen 'Chalonof' is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. Er zijn twee reacties gegeven die aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen. Voor de inhoud van de reacties wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.
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.
3.1 Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd;
Initiatiefnemer heeft met de gemeente Soest een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn alle kosten voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling

Kanttekeningen
De indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen tegen het plan bij de de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State.
Daarnaast bestaat er voor belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien deze redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingediend.

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.

Dekking
N.v.t.

Aanpak/evaluatie
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.

Participatie
De initiatiefnemer heeft informatiebijeenkomsten gehouden op 12 maart 2019 en op 8 mei 2019. Bij de eerste bijeenkomst is het plan voor de ontwikkeling van de vier woningen gepresenteerd aan de aanwezigen. De verstrekte informatie had als doel om mee te denken met het plan, zodat op de tweede bijeenkomst de belangstellenden goed voorbereid zouden zijn op de mogelijke discussies.
Enige omwonenden hebben op 30 april 2019 een alternatief stedenbouwkundig plan aangeboden. Op de participatieavond is dit alternatief plan gepresenteerd. Het plan is niet integraal overgenomen, maar er zijn wel aanpassingen geweest:
- De parkeerplaatsen op openbaar gebied die in eerste instantie haaks op de openbare weg waren getekend zijn gewijzigd in langsparkeren.
- Eén van de woningen is uitgevoerd als lage woning in verband met de privacy.
- De buitenlijnen van de groene Eng blijven nu ongewijzigd.
- De ontsluiting van de Chalonhof naar woning 1 is gesitueerd tussen nr 128 & 126. Deze ruimte wordt nader uitgewerkt, de grondeigenaren/ontwikkelaar zijn bereid om mee te denken om de toegang naar de achtertuinen van 128 & 126 goed bereikbaar te houden alsmede ook het onderhoud aan de kozijnen op de erfgrens.
- Eventueel is grondruil en/of verkoop van een strookje grond naast nummer 130 bespreekbaar.

Communicatie
De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd van uw besluit. Zij worden op de hoogte gebracht van de raadsvergaderingen.

Bijlagen
Bijlage A Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof_Toelichting 201105.pdf (original), Bijlage B Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof_Bijlagen bij de toelichting 201105.pdf (original), Bijlage C Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof_Regels 201105.pdf (original), Bijlage D Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof_Bijlagen bij de regels 201105.pdf (original), Bijlage E Ontwerpbestemmingsplan Chalonhof-Verbeelding.pdf (original), RB bestemmingsplan Chalonhof.docx (original)