RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Zaaknummer:
707038

Onderwerp:
vaststellen bestemmingsplan Parklaan 104 A

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Voorgesteld raadsbesluit
1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen;
3. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan ‘Parklaan 104 A‘ geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan ‘Parklaan 104 A‘, met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0087-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Samenvatting
Initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel Parklaan 104 A het bijgebouw te vervangen door een woning die qua footprint iets groter is dan de huidige (beton)fundering van het bestaande gebouw.

Aanleiding
Bij besluit van 4 juli 2023 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Parklaan 104 A’ (1.a). Op de kavel staat een oud en relatief klein gebouw. Initiatiefnemer heeft het voornemen om het bijgebouw te vervangen door een woning die qua footprint iets groter is dan de huidige (beton)fundering van het bestaande gebouw (1.b).
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 augustus 2023 tot en met 13 september 2023. Er zijn twee zienswijzen ingediend..
Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch planologische kader waarbinnen de bouw van een woning op het perceel Parklaan 104 A mogelijk wordt gemaakt 1.c, 1.d en 1.e).

Beoogd resultaat
Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest. Het toevoegen van een woning aan onze woningbouwopgave.

Argumenten
1.1 De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk;
De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en voldoet aan de wettelijke eisen.
2.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;
In de Nota van zienswijzen Parklaan 104 A is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De indieners zienswijze hebben een aantal punten ingebracht, o.a. ontbreken onderzoek trillingshinder, spoorweglawaai, tekstuele fouten in de toelichting, flora en fauna en de aanwezigheid van vleermuizen. De gemeentelijke reactie is dat de uitkomst van de betreffende onderzoeken aantonen dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel. De uitgebreide inhoudelijke reactie op de zienswijzen treft u aan in de Nota van zienswijzen. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
Op de ontwerp-omgevingsvergunning is eveneens een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft betrekking op de aanvullende maatregelen om aan het gemeentelijk geluidbeleid te voldoen. Deze maatregelen zijn niet opgenomen in de concept-ontwerpvergunning. De gemeentelijke reactie is dat deze maatregelen opgenomen worden in de vergunning.
3.1 Het kostenverhaal is anderszins 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 aanvrager.
4.1 Door het toepassen van de coördinatieregeling kunnen we het proces voor de initiatiefnemer versnellen;
Op verzoek van aanvrager is de ‘Coördinatieverordening Soest 2014’ van toepassing. De coördinatieprocedure levert tijdswinst op voor de initiatiefnemer. In plaats van het aanvragen van een omgevingsvergunning ná het vaststellen van het bestemmingsplan lopen beide procedures nu gelijktijdig op. Een ander voordeel van coördinatie (voor initiatiefnemers en andere belanghebbenden) is dat sprake is van één beroepsinstantie (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) als het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gecoördineerd in plaats van twee aparte, afwijkende beroepsprocedures.
4.2 Het bestemmingsplan ‘Parklaan 104 A’ voldoet aan de door uw raad vastgestelde kaders;
Het bestemmingsplan 'Parklaan 104 A' is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Er zijn geen beleidsinhoudelijke redenen om niet in te stemmen. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. De totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere spoorweglawaai, groenstructuur, flora en fauna en het belang van de omwonenden).
4.3 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het akkoord om een woning te realiseren op de plek waar nu een bijgebouw staat;
Op de plek staat nu een bijgebouw en dat wordt vervangen door een woning die qua footprint iets groter is dan de huidige (beton)fundering van het bestaande bijgebouw. Ook de maximale goot- en nokhoogte (3/6) zorgen ervoor dat de nieuwe woning ondergeschikt is aan de overige woongebouwen en men het zou kunnen zien als bijgebouw. De ruimtelijke beleving vanuit de openbare ruimte wordt niet aangetast omdat de woning qua massa en positie min of meer overeenkomt met het bestaande bijgebouw.
4.4 Bijbehorende bouwwerken worden uitgesloten;
Omdat het perceel smal is en daarmee dus ook de woning is in de regels opgenomen dat het oprichten van bijbehorende bouwwerken niet is toegestaan.
4.5. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen);
In het kader van een voorgenomen bestemmingsplanwijziging is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren.
4.6 De bomen op het perceel blijven gehandhaafd;
Uit de Bomeneffectanalyse (BEA) blijkt dat het effect van de voorgenomen werkzaamheden beperkt is. Een boom staat dicht op

de huidige gevel en van de nieuw te realiseren woning.. Men is echter voornemens om de huidige (beton)fundering te gebruiken voor de nieuwbouw. Hierdoor blijft het wortelpakket en de doorwortelbare ruimte nagenoeg hetzelfde. Omdat er al snoei is uitgevoerd aan de boom is alleen lichte snoei mogelijk van minder dan 15% van de boomkroon. Hierbij mogen geen gesteltakken met een doorsnee vanaf 20 centimeter worden verwijderd om de kans op aantastingen te minimaliseren. Voor de overige bomen is het effect van de voorgenomen werkzaamheden klein.
4.7 Wegverkeerslawaai en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor de nieuw te bouwen woning;
Voor de realisatie van een woning aan de Parklaan 104 A is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeers- en spoorweglawaai. Uit het onderzoek blijkt het volgende:
Wegverkeerslawaai:
De voorkeurswaarde van 48 dB wordt door de omliggende wegen, de Koningsweg, Nieuweweg en de Ossendamweg (N221), niet overschreden.
Spoorweglawaai:
Voor spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor een nog niet geprojecteerde woning binnen de zone van een spoorweg. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege een spoorweg op de gevel van een nog niet geprojecteerde woning bedraagt 68 dB. De geluidbelasting vanwege het spoorwegverkeer bedraagt maximaal Lden=62 dB op de zuidoostgevel van de te realiseren woning. De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai wordt met 7 dB overschreden. Op de overige gevels bedraagt de geluidbelasting 48 tot 60 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de zuidoostgevel dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de noordwestgevel van de toekomstige woning conform het gemeentelijk geluidbeleid geluidluw is. Het plan voldoet aan het hogere waarden beleid van de gemeente Soest.
4.8 Het plan is het met het oog op ecologie uitvoerbaar;
Uit de Quickscan natuurwaardenonderzoek komt het volgende naar voren:
a. Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura-2000 gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties;
b. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in het plangebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust of voortplantingsplaats in het plangebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor beschermde dieren niet af.
4.9 De AERIUS-berekening vertoont geen toename in depositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden;
De instandhoudingsdoelen van de omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van toegenomen stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase tijdens dit project komen niet in gevaar. Er zijn geen vervolgstappen nodig. De voorgenomen

werkzaamheden aan de Parklaan104 A kunnen uitgevoerd worden zonder verdere noodzakelijke vervolgonderzoeken of natuurvergunningaanvraag inzake de stikstofdepositie.

Kanttekeningen
1.1 De Doelgroepenverordening 2021 is niet van toepassing;
Het gaat hier om toevoeging van 1 woning. Om die reden is de Doelgroepenverordening 2021 niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer.

Baten
Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak
Bij de behandeling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen zowel indieners zienswijzen als initiatiefnemer gebruik maken van het spreekrecht. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad en verlening van de omgevingsvergunning door het college van B&W wordt het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijkertijd voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.
Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om tegen beide besluiten beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan c.q. de omgevingsvergunning onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning wordt initiatiefnemer op de hoogte gesteld. De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Soest.

(Uitkomsten) advies en inspraak

Op 26 januari 2021 hebben buurtbewoners die direct zicht hebben op de planvorming de benodigde info gekregen over het voornemen om een woning te bouwen op het perceel Parklaan 104 A. De betreffende buurtbewoners waren niet zo enthousiast. De belangrijkste argumenten die men heeft aangevoerd zijn: spoorweglawaai, flora en fauna en de aanwezigheid van vleermuizen. Initiatiefnemer heeft ter zake onderzoek laten uitvoeren en de uitkomst van de betreffende onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel.

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
Niet van toepassing

Referendum
Niet van toepassing

Ondertekening

Soest, 16-01-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,	de burgemeester
Leontine Vermond	Rob Metz