RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Harrie Dijkhuizen

Zaaknummer:
115250

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan Molenstraat 157 A

Voorgesteld raadsbesluit

1. in te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Molenstraat 157 A' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. het bestemmingsplan 'Molenstraat 157 A' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0070-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342. BPSOE0070-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Samenvatting

Het voormalige terrein van het serviceteam wordt herontwikkeld voor de bouw van 56 betaalbare woningen met behoud van de kwaliteiten van De Eng. Het plan is participatief tot stand gekomen met omwonenden. In drie 'werfsessies' zijn de uitgangspunten voor de uiteindelijke ontwikkeling gezamenlijk afgestemd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Aanleiding

Het terrein van de voormalige gemeentewerf kwam vrij voor een andere invulling nadat het serviceteam zijn intrek nam op hun nieuwe locatie naast de brandweerkazerne. Met omwonenden en belangenverenigingen heeft De Alliantie, in samenwerking met de gemeente Soest, participatiebijeenkomsten gehouden om in gezamenlijkheid te komen tot een bouwplan voor de bouw van 56 betaalbare woningen. Het plan bestaat uit twee rijen geschakelde woningen en uit twee appartementengebouwen. In drie 'Werfsessies' zijn de omwonenden betrokken bij het ontwerp. Ook andere onderwerpen zoals de hoogte van de nieuwe bebouwing, de afstand tot de onderlinge percelen en behoud van de groene inrichting van het terrein zijn afgestemd.
De noodzakelijke bestemmingsplanwijziging voor het mogelijk maken van deze plannen heeft gecoördineerd met de Ontwerpomgevingsvergunning voor de kap van 37 bomen voor een ieder ter inzage gelegen van 22 juli 2021 tot en met 1 september 2021. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Tegen de Ontwerpomgevingsvergunning voor de kap zijn geen zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen zijn blij met het doorlopen participatie traject maar vragen aandacht voor de maten en percentages van afwijken van de bebouwing, de inrichting van het aansluitende terrein aan hun percelen en het behoud van het aanwezige groen. De inhoudelijke reactie op de zienswijzen treft u aan in de Nota van zienswijze. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
Hierbij treft u de Nota van zienswijze en het ontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.

Beoogd resultaat

Dit besluit is het vastleggen van de planologisch-juridische basis voor het bouwen van de woningen in het plangebied Molenstraat 157 A. Hiermee dragen we bij aan de wens voor de bouw van betaalbare woningen voor senioren, starters en jonge doorstromers binnen het stedelijk gebied met behoud van het groene karakter van De Eng.

Argumenten

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
In de Nota van zienswijzen 'Molenstraat 157 A' is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De vijf indieners van de zienswijzen zijn blij met het doorlopen participatie traject maar vragen aandacht voor de maten en percentages van afwijken van de bebouwing, de inrichting van het aansluitende terrein aan hun percelen en het behoud van het aanwezige groen. De zekerheidsstelling voor de uiteindelijke inrichting van het gebied zijn, naar mening van het college, voldoende verankerd in het bestemmingsplan en met name het bijbehorende Beeldkwaliteitsplan. De uitgebreide inhoudelijke reactie op de zienswijzen treft u aan in de Nota van zienswijze. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Molenstraat 157 A' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is 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 het perceel Molenstraat 157 A is een koopovereenkomst getekend. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van De Alliantie.

3. het bestemmingsplan 'Molenstraat 157 A', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0070-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342. BPSOE0070-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen;
De verbeelding, de planregels en de plantoelichting inclusief de Nota van zienswijzen ongewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen
2.1 Ook belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep indienen tegen het bestemmingsplan
Op basis van recente jurisprudentie hebben belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om beroep in te dienen tegen alle onderdelen van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Molenstraat 157 A'.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Dit besluit heeft geen financiële consequenties. Met De Alliantie is een koopovereenkomst gesloten (zaaksysteem 78949). In deze koopovereenkomst 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 Alliantie.

Baten
Voor de baten wordt verwezen naar de koopovereenkomst (Zaaksysteem 78949).

Dekking
Voor de baten wordt verwezen naar de koopovereenkomst (Zaaksysteem 78949).

Aanpak (specifiek voor de raad)
Na instemming van het college met de Nota van zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 157 A zijn de indieners van de zienswijze op de hoogte gebracht van de inhoud van dat besluit. Daarnaast hebben zij de mogelijkheid tot een mondelinge toelichting van hun zienswijzen bij de behandeling van deze besluiten in de opiniërende raad.

Communicatie
Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 157 A heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De aankondiging stond zoals gebruikelijk in de Staatscourant en de Soester Courant. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van de Nota van zienswijzen en worden uitgenodigd om hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de raad.
De officiële overleg instanties (o.a. provincie Utrecht)hebben in de periode van terinzagelegging een reactie kunnen geven op het plan. Er zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen.

(Uitkomsten) advies en inspraak
Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat 157 A heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De aankondiging stond zoals gebruikelijk in de Staatscourant en de Soester Courant. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. de indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van de Nota van zienswijzen en worden uitgenodigd om hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de opiniërende vergadering van de raad.
De officiële overleg instanties (o.a. provincie Utrecht) hebben in de periode van terinzagelegging een reactie kunnen geven op het plan. Er zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Conform artikel 3.8 onder e van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) is de raad bevoegd tot vaststelling van een bestemmingsplan.

Beleidsevaluatie
Niet van toepassing.

Referendum
Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 4 november 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,	de burgemeester
Koen van Veen	Rob Metz