

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

704194

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Orlandolocatie Di Lassostraat tbv 50 woningen

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. De nota van zienswijzen vast te stellen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Het bestemmingsplan "Orlandolocatie Di Lassostraat" met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0088-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting gewijzigd vast te stellen conform de nota van zienswijzen.



Samenvatting

Het bestemmingsplan "Orlandolocatie" voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening en heeft de procedure doorlopen voor vaststelling. De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft niet geleid tot aanpassingen. Wel was er een kleine ambtelijke aanpassing nodig van de regels om daadwerkelijk 50 woningen te kunnen realiseren. Geadviseerd wordt daarom om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het planvoornemen maakt 50 seniorenappartementen op de Orlandolocatie in Soest mogelijk, waarvan 28 sociale huur en 22 in de vrije sector huur.

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van 50 (senioren)appartementen mogelijk aan de Di Lassostraat in de gemeente Soest. Ontwikkelaar is Cocon Wonen. In het verleden was hier het multifunctionele centrum genaamd 'Orlando' aanwezig. In het centrum was onder andere een sporthal aanwezig. De bebouwing is in het verleden gesloopt met het voornemen om op deze locatie appartementen te ontwikkelen. Het te realiseren appartementencomplex zal verbonden worden met het naastgelegen appartementencomplex aan de Klarinet. Het ontwerp van het gebouw past niet in het huidige bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is daarom dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Inmiddels heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend die vraagt om meer woningen op deze plek. Deze zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijzen en van een antwoord voorzien.

Wel is een kleine ambtelijke aanpassing nodig van de artikel 5.1 van het bestemmingsplan en de verbeelding om daadwerkelijk 50 woningen mogelijk te maken.

Uw gemeenteraad wordt daarom gevraagd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het planvoornemen maakt 50 seniorenappartementen op de Orlandolocatie in Soest mogelijk, waarvan 28 sociale huur en 22 in de vrije sector huur.

Argumenten

1.1 *De ingediende zienswijze is ontvankelijk*

De ingediende zienswijze is tijdig ingediend en voldoet ook aan de overige eisen.

2.1 De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

De zienswijze is opgenomen in de nota van zienswijzen en daar van een reactie voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing.

2.2 Wel kleine aanpassing nodig ivm uitvoerbaarheid plan

Geconstateerd is dat door een eerder aanpassing van het bouwvlak onbedoeld er geen 50 maar 49 woningen gebouwd zouden kunnen worden. Dit is nu gecorrigeerd in de regels en op de verbeelding. De exacte aanpassingen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd;

De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

4.1 Het bestemmingsplan 'Orlandolocatie Di Lassostraat' voldoet aan de vastgestelde kaders en aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan voor de 50 woningen en het bestemmingsplan zijn beoordeeld door de omgevingstafel van de gemeente Soest. Het ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Vanuit de diverse beleidsvelden zijn er geen bezwaren tegen de planvorming. 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 groenstructuur, flora en fauna, verkeer en het belang van de omwonenden). Het plan is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en is van een positief advies voorzien.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Kosten

De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via een kostenverhaalsovereenkomst.

Baten

Het plan kent geen financiële baten.

Dekking

De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via een kostenverhaalsovereenkomst.

Aanpak

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

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het plan in het kader van de wettelijke beroepsprocedure gepubliceerd worden op officielebekendmakingen.nl, de Soester Courant en op [Soesterberg.nu](https://soesterberg.nu).

(Uitkomsten) advies en inspraak

Er zijn op 14 juni 2021, 7 juni 2022 en 3 april 2023 informatieavonden gehouden waarin de omwonenden konden meekijken en meepraten over het ontwerp en de terreininrichting. Tevens werden de omwonenden op deze avonden en via denkmeeover.nl geïnformeerd over de voortgang van het project en kregen de omwoners de mogelijkheid om hun vragen te stellen en opmerkingen te plaatsen.

Het gebouw is naar aanleiding van de avonden iets verplaatst om ruimte langs de Sweelinckstraat te maken en er is extra aandacht aan het parkeren gegeven. Ook is in het inrichtingsplan van het gebied meer groen gekomen.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerp is er één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen en voorzien van een reactie. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Dit plan valt nog niet onder de nieuwe omgevingswet omdat het ontwerp nog voor 1 januari 2024 ter inzage heeft gelegen.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast op basis van artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke

ordening. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Beleidsvaluatie

Niet van toepassing

Referendum

Niet van toepassing

Ondertekening

Soest, 21-05-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz