RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Zaaknummer:
518508

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan Birkstraat 144

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Birkstraat 144;
2. Het bestemmingsplan Birkstraat 144 met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0047-0301 zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, gewijzigd vast te stellen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan Birkstraat 144 geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Samenvatting
De raad stelt het bestemmingsplan Birkstraat 144 ten behoeve van een hoveniersbedrijf met een bomenkwekerij vast. Met de vaststelling zal de bestaande situatie die geleid heeft tot meerdere handhavingszaken beëindigd worden. De nieuwe bestemming biedt een heldere omschrijving van de toegestane gebruiksmogelijkheden en voorziet daarom in de onderbouwing dat met de functiewijziging sprake is van goede ruimtelijke ordening én maakt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.
Om tot een efficiënt en doelmatig gebruik van het bedrijfsperceel te komen is vervolgens ook het verzoek aangepast en de bedrijfsbestemming 'omgeklapt' naar het naastgelegen perceel. Bijkomend voordeel hiervan is dat de bedrijfsactiviteiten verder van de naastgelegen woonbestemmingen worden gesitueerd, wat ten goede komt aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen.

Aanleiding
Na meerdere handhavingszaken over het perceel heeft de nieuwe eigenaar besloten tot wijziging van de bestaande bedrijfsbestemming als bedoel in het bestemmingsplan Landelijk gebied. Het bestemmingsplan Birkstraat 144 regelt de wijziging van de dienstwoning naar een burgerwoning omdat deze niet meer vereist is. Daarnaast komen er bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een hoveniersbedrijf met boomkwekerij. Een en ander met de versterking van de landschappelijke waarden.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er is door een omwonende een zienswijze ingediend. Deze zienswijze betreft met name de overlast die ondervonden wordt door de diverse illegale activiteiten.

Beoogd resultaat
Met het bestemmingsplan Birkstraat 144 wordt een nieuwe planologisch-juridische basis gelegd die de realisering van een bedrijf ten behoeve van een hoveniersbedrijf met bomenteelt mogelijk maakt samen met een functiewijziging van een dienstwoning naar een burgerwoning. Met dit plan wordt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit bereikt.

Argumenten
1.1 De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen tot en met 8 maart 2023. er is van een omwonende een zienswijze binnengekomen. deze zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Op één onderdeel van het bestemmingsplan vraag deze zienswijze om een verduidelijking van de regels behorende bij de bedrijfsbestemming. De term 'Landbouwmechanisatiebedrijf' als nevenactiviteit zal worden vervangen. Bij het hoveniersbedrijf kan als ondergeschikte nevenactiviteit nog slechts een 'machinereparatiebedrijf'. Wat daaronder wordt verstaan zal in de begripsomschrijving worden aangepast waardoor dit meer duidelijkheid geeft. Dit is meer passend bij de bedrijfsbestemming voor het hoveniersbedrijf.

Voor de gemeentelijke reactie verwijzen wij u naar de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Birkstraat 144.

1.2 Het bestemmingsplan geeft aanleiding tot een ambtelijke wijziging.
Ons is gebleken dat uit de toelichting niet helder blijkt welk artikel uit de Provinciale Omgevingsverordening van toepassing is op dit bestemmingsplan. Dit vraagt om een redactionele aanpassing van de toelichting. Verwezen wordt naar de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.
Deze ambtelijke wijziging heeft geen juridische gevolgen en was naar aanleiding van een verzoek van de provincie Utrecht.

2 *Het bestemmingsplan 'Birkstraat 144 met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0047-0301, bevat geen onoverkomelijke bezwaren.*
Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan. Ook kan de provincie Utrecht na verduidelijking van de toelichting instemmen met dit bestemmingsplan in het buitengebied van Soest.

3 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 Birkstraat 144 is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van verzoeker.

Kanttekeningen
De indiener van de zienswijzen kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Daarnaast bestaat voor een belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend toch de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien deze belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingediend.

Kosten, baten, dekking

Kosten
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 bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van verzoeker.

Baten
Niet van toepassing.

Dekking
Niet van toepassing.

Aanpak
Na 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 een dag na het einde van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatie
De indiener van de zienswijze wordt op de hoogte gesteld van het collegebesluit en het voorstel aan de raad met de reactie op de zienswijzen. Reclamant kan bij de raad inspreken en zijn reactie geven.
Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt de aanvrager schriftelijk op de hoogte gesteld.
De aankondiging 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.

(Uitkomsten) advies en inspraak
De initiatiefnemer heeft tijdig contact gezocht met de eigenaren van de buurtpercelen langs de Birkstraat (Zandlaan) en het achter gelegen recreatieterrein. De eigenaren is gevraagd de huurders van hun panden nader te informeren.
Naast de gemeentelijke medewerkers van de diverse beleidsvelden hebben de RUD en ook de provincie Utrecht een positief advies gegeven.

Wettelijke grondslag en/of kader:
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 is geen exploitatieplan ter inzage gelegd.

Beleidsevaluatie
Niet van toepassing.

Referendum
Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 04-04-2023

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,	de burgemeester
Leontine Vermond	Rob Metz