COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Sander Van Nieuwenhuizen

Afdeling en team:
Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
130378

Portefeuillehouder:
Harrie Dijkhuizen

Datum:
21 december 2021

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 97A en 99'

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Afgestemd met:
Overige:
Adviseurs afdeling Ruimte en adviseurs grondzaken

Advies

1. Onder voorbehoud dat géén zienswijzen worden ingediend te besluiten om het ontwerpbestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied, Lange Brinkweg 97A en 99' ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden voor de raadsvergadering van 10 februari 2022;
2. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

Aanleiding
De initiatiefnemers hebben gezamenlijk een ontwerpbestemmingsplan ingediend voor het bouwen van twee nieuwe extra woningen aan de Lange Brinkweg achter 97A en achter 99. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de provinciale functieveranderingsregeling waarbij de stallen worden gesloopt en nieuwbouw van woningen mogelijk is. Door de ruimtelijke samenhang van de beide initiatieven is afgesproken dat ondanks dat het twee verzoeken zijn, wel één gezamenlijk bestemmingsplan is opgesteld. Zowel Lange Brinkweg 97A als 99 hebben volgens het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' de bestemming ''Wonen' met een bouwvlak. Het plan voor het bouwen van 2 nieuwe extra woningen is niet mogelijk binnen deze bestemming. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Met de plannen voor de functieverandering van de beide plekken wordt het volgende gerealiseerd:
• de beide bestaande woningen aan de Lange Brinkweg 97A en 99 blijven behouden en bestemd als wonen;
• de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bij nr 97A, met een totale oppervlakte van 1.369m² wordt gesloopt;
• de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bij nr 99, met een totale oppervlakte van 767m² wordt gesloopt;
• volgens de provinciale regeling is 750m² sloopmeters nodig om 1 extra woning te bouwen, daarvoor wordt bij de beide plekken voldoende voor gesloopt om op beide plekken 1 nieuwe extra woning te bouwen. In totaal dus 2 extra woningen;
• Aangezien er in totaal 636m² meer wordt gesloopt dan volgens de regeling nodig is, zijn deze sloopmeters verhandelbaar naar andere initiatiefnemers in Soest die sloopmeters tekort komen voor hun ontwikkeling. Deze mogelijkheid is vastgelegd in de overeenkomst met de initiatiefnemers;
• de bestaande en nieuwe woningen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast met nieuwe beplanting, passend bij het landschapstype en de plek.

Het plan is verder uitgewerkt in een landschappelijke inrichtings- en beplantingsplan dat is bijgevoegd bij het bestemmingsplan en waarvan de uitvoering is gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting in de Regels van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat
Met het bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridische basis vastgelegd die de bouw van twee nieuwe extra woningen mogelijk maakt. Daarnaast vindt met dit plan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaats door sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en versterking van de landschappelijke inrichting en openheid naar het poldergebied.

Argumenten

1.1 Er zijn geen ruimtelijke bezwaren.

Voor de ruimtelijke procedure van het wijzigen van het bestemmingsplan zijn onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot bodem, archeologie, flora en fauna. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn positief en staan de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling toe.

1.2 Ervan uitgaande dat geen zienswijzen worden ingediend kan het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad in de raadsvergadering van 10 februari.

De vaststelling van het bestemmingsplan stond gepland voor de raadsvergadering in maart 2022. Doordat deze raadsvergadering geen doorgang vindt, zou het bestemmingsplan pas in mei of juni kunnen worden vastgesteld. Dit geeft vertraging voor het bouwplan van de initiatiefnemers. Om vertraging te voorkomen kan het bestemmingsplan een raadsvergadering eerder worden behandeld, op 10 februari 2022. Aangezien de termijn voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog loopt gedurende uw collegebesluit (tot en met 12 januari 2022), is het voorbehoud nodig. Wij verwachten dat geen zienswijzen worden ingediend, maar mocht toch blijken dat dit wel het geval is dan kan de vaststelling op 10 februari geen doorgang vinden. De vaststelling zal dan in een eerstvolgende raadsvergadering moeten worden geagendeerd.

Kanttekeningen

1.1 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. Wij achten de kans klein dat gebruik zal worden gemaakt van deze mogelijkheid aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Kosten, baten, dekking

Kosten

De kosten voor de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan en bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen zijn vastgelegd in de afgesloten anterieure overeenkomst.

Baten

Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie
De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen in raadsvergadering van 10 februari 2022.
De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan duurt tot en met woensdag 12 januari 2022. Er worden géén zienswijzen verwacht. Na afloop van de ter inzage termijn is dat pas met zekerheid te zeggen. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan duurt namelijk tot en met woensdag 12 januari. Wij verwachten géén zienswijzen, maar de dag erna is dat pas met zekerheid te zeggen. Het college, en vervolgens ook de agendacommissie, kan daarom eerder al een besluit nemen voor het aanleveren van de stukken aan de raad voor de vaststelling in de raad van februari 2022. Het college namelijk uiterlijk op 21 december 2021 en de agendacommissie op dinsdag 11 januari.

Het voorstel is daarom om uw college, en vervolgens ook de agendacommissie, ‘onder voorbehoud dat er géén zienswijzen’ worden ingediend te laten besluiten om het bestemmingsplan ter vaststelling te agenderen voor de raadsvergadering. Mocht er tóch zienswijze(n) worden ingediend, dan zal het bestemmingsplan niet kunnen worden behandeld en doorschuiven naar de volgende raadscyclus.

Participatie
In het kader van het verzoek Vooroverleg hebben de initiatiefnemers een informatiepakket samengesteld om de buurt zo goed mogelijk te informeren over de plannen aan de Lange Brinkweg 97A en 99. Voor de participatie zijn eind april 2021 de bewoners van de Lange Brinkweg (60 t/m 101) en Korte Middelwijkstraat (1,2,4,5,7,9,11 en 13) geïnformeerd met een brief, inclusief het plan , informatie gegevens van de gemeente en antwoordformulier.
In het totaal zijn er 36 buurtbewoners geïnformeerd en zijn begin mei de reacties retour ontvangen. De buurtbewoners hebben positief gereageerd, met enkele opmerkingen. Het plan is hierop aangepast door de plek van het dierenverblijf bij de nieuwe woning achter nr 97A te verplaatsen zodat deze uit het uitzicht van de buren staat. Zie hoofdstuk 6.2 van het bestemmingsplan.

Communicatie
De gemeente publiceert de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan in de Staatscourant en Soestercourant. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl.

De initiatiefnemers worden op de hoogte gesteld van uw besluit.

Bijlagen
Bijlage 1 Toelichting met bijlagen.pdf (original), Bijlage 2 Regels met bijlagen.pdf (original), Bijlage 3 Verbeelding.pdf (original), Bijlage 4 Advies commissie Milieu en Ruimte verzoek vooroverleg - april 2021.pdf (original), Bijlage 5 Advies commissie Milieu en Ruimte en reactie gemeente - oktober 2021.pdf (original), Bijlage 6 Advies CRK verzoek vooroverleg en gedane aanpassingen - april 2021.pdf (original), Bijlage 7 Verslag participatie met de buurt Lange Brinkweg 97A en 99.pdf (original), Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Lange Brinkweg 97A en 99.pdf (original), Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Lange Brinkweg 97A en 99.pdf (original)