


ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

27 MEI 2010

Steller advies: S.F. Supusepa/J.Bouwman	Par. hfd 	Kenmerk 692968	Afdeling: Ruimte	Datum: 26-5-2010	Par. dir
---	--	--------------------------	----------------------------	----------------------------	-----------------

Onderwerp:

Voorontwerpbestemmingsplan Soest Midden en Zuid

Voorstel tot besluit:

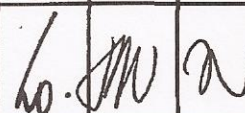
1. Instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Soest Midden en Zuid;
2. Voor het plangebied Staringlaan wordt geadviseerd om de thans geldende bestemming (Sportdoeleinden) te handhaven in het voorontwerpbestemmingsplan Soest Midden en Zuid;
3. Voorontwerpbestemmingsplan vrijgeven ten behoeve van de inspraak.

Advies secretaris:

Conform advies (9)

Beslissing

Conform advies (9)

Openbaar	Ja,	B&W verg.d.d.						
Bijzondere aspecten	Nee	31 MEI 2010	B	W	W	W		W
Portefeuillehouder	H. Witte	Akkoord						
Overleg met portefeuillehouder	Ja							
Overleg met andere afd.	V&H, Brandweer	Bespreken					RC	Y
Ter inzage voor beleidsveld	Ruimte							

Bijlage(n)

Voorontwerpbestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'
 Bijlage I: B&W-besluiten van 2-2-2010 en 9-3-2010;
 Bijlage II: fragment verbeelding plangebied Staringlaan (Sportdoeleinden);
 Bijlage III: concept-brief tbv O&B Vastgoed + Brief van O&B Vastgoed d.d. 21 april 2010.

Voorstel tot besluit

1. Instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Soest Midden en Zuid;
2. Voor het plangebied Staringlaan wordt geadviseerd om de thans geldende bestemming (Sportdoeleinden) te handhaven in het voorontwerpbestemmingsplan Soest Midden en Zuid;
3. Voorontwerpbestemmingsplan vrijgeven ten behoeve van de inspraak.

Inleiding

Voor u ligt het voorontwerpbestemmingsplan "Soest Midden en Zuid". In het "Plan van aanval actualisering bestemmingsplannen in de gemeente Soest" is de doelstelling geformuleerd om voor 2014 tien actuele digitale bestemmingsplannen voor de gehele gemeente te hebben. Om de doelstelling te verwezenlijken worden de huidige 64 bestemmingsplannen samengevoegd tot tien bestemmingsplannen. Ingevolge de op 20 oktober 2009 door uw college vastgestelde evaluatie van dit plan van aanval zal het voorontwerp van dit bestemmingsplan naar verwachting in het 1^e kwartaal van 2010 door uw college worden behandeld. Vanwege de dynamiek in het plangebied en de bestuurswisseling is het niet gelukt om bovengenoemde planning te halen. Het plan zal in de maand juni ter inzage worden gelegd.

Beoogd resultaat

Het nieuwe bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" heeft als doel het plangebied te voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling en het bieden van ruimte voor de (toekomstige) ontwikkelingen.

Argumenten*1a) De inhoud van dit plan sluit aan bij de door uw college vastgestelde startnotitie.*

Het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid" omvat de woonwijken Kerkebuurt, Soest Zuid en Soest Midden. De woonwijken Kerkebuurt en Soest Midden zijn ontstaan rond 1900 en vormen het oorspronkelijke lintdorp. Woonwijk Soest Zuid is in de periode hierna, vanaf 1920, ontstaan. Het plangebied is gelegen aan de noordoost en zuidoostzijde van de kern Soest. Aan de westzijde en de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorlijnverbinding Utrecht-Baarn. Aan de oostzijde en de zuidzijde wordt het plangebied globaal begrensd door de rand van de bebouwde kom met de overgang naar het buitengebied.

1b) Er ligt een aantal redenen ten grondslag aan het vervaardigen van dit nieuwe bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel: het gebied voorzien van een actuele/digitale bestemmingsplanregeling en ruimte bieden voor de (toekomstige) ontwikkelingen. Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is de milieutechnische uitvoerbaarheid. De gemeente heeft een uitgebreide inventarisatie van mogelijke milieubelemmeringen van bedrijven in en naast het plangebied uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de actuele hinder, de milieuvergunningen en de geldende bestemmingsplanregelingen. Tenslotte zijn onderzoeken verricht naar onder andere de luchtkwaliteit en de aanwezige flora en fauna.

1c) Voorbereidingsbesluit door de raad laten vaststellen.

Bij besluit van 11 mei jl. heeft u aan de raad voorgesteld om op 23 mei a.s. een voorbereidingsbesluit te laten nemen voor het plangebied. Met een voorbereidingsbesluit kunnen enerzijds ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan en anderzijds gewenste ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het voorbereidingsbesluit zal dan 1 juli a.s. in werking treden.

1d) In het kader van dit bestemmingsplan zijn er de volgende aandachtspunten.

Binnen het plangebied zijn een aantal ontwikkelingen voorzien. Het gaat hier om enkele uitbreidingen van bestaande mogelijkheden en functiewijzigingen. Daarnaast is er een aantal kleine en grotere ontwikkelingen binnen het plangebied. Deze ontwikkelingen bevinden zich in verschillende stadia van planvorming. Ontwikkelingen waarvan nog onvoldoende bekend is kunnen niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. Deze zullen in een later stadium, middels een eigen procedure, geregeld worden.

De plannen waarvoor de planvorming voldoende uitgekristalliseerd is zullen in het plan worden opgenomen. Daar waar voor de plannen nog geen bouwvergunning verleend is of nog niet alle onderzoeken zijn uitgevoerd zal een Wro-zone - wijzigingsgebied (hierna: wijzigingsbevoegdheid) worden opgenomen. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid worden voorwaarden gesteld aan deze ontwikkeling. Als gedurende de planperiode van het bestemmingsplan de ontwikkelingen voldoende helder zijn kan door uw college gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid.

Nr.	Project	Adres	Huidige functie	Nieuwe functie
1.	Steenhoffstraat	Steenhoffstraat 7	Kantoor	Wro-zone - Wijzigingsgebied voor wonen
2.	Schaapskooi	Lange Brinkweg 18e	Wonen onbebouwd	Wro-zone - Wijzigingsgebied voor wonen
3.	Steitner	Lange Brinkweg 38	Detailhandel	Wro-zone - Wijzigingsgebied voor wonen
4.	Geitenweitje	Kerkpad z.z. tussen 34 en 76	Agrarisch met waarde	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
5.	Kerkpad ZZ naast 76	Kerkpad ZZ naast 76	Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
6.	Stationsweg	Stationsweg tussen 5 en 13	Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
7.	Kerkstraat	Kerkstraat 56-58	Gemengde doeleinden	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
8.	Schoutenkampweg	Schoutenkampweg 48	Bedrijf	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
9.	Kerkpad ZZ naast 148	Kerkpad ZZ naast 148	Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
10.	Lange Brinkweg	Lange Brinkweg 8	Wonen/Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen
11.	Eikenlaan naast 35	Eikenlaan naast 35	Tuin	Wro-zone Wijzigingsgebied voor wonen

1e) Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bouwvlak te verplaatsen op een perceel;

Om de flexibiliteit te vergroten is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om nieuwe woningen op een ander plaats op het perceel te kunnen laten realiseren. De nieuwe woning moet dan wel voldoende afstand houden tot de omliggende gronden. Voorafgaande aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt gekeken of waardevolle bomen hierdoor niet in gevaar komen en is het mogelijk om *inspraak te verlenen* en een overeenkomst te sluiten. In de overeenkomst kunnen de financiële gevolgen voor de gemeente geregeld worden: Aanleg- en herstelkosten, inleg in een woningbouwfonds en gevolgen van planschade. Ook wordt in de overeenkomst geregeld dat het aantal woningen niet mag worden vermeerderd en dat een substantiële waarborgsom of een bankgarantie wordt geëist."

Op te nemen in de regels

Het bouwvlak mag worden verplaatst, mits de afstanden tot de omgeving voldoende groot blijven, te weten:

- tot de weg gelijk aan de verbeelding (geen overschrijding)
- tot de zijdelingse perceelgrens die het meest noordelijk ligt minimaal 5 meter
- tot de andere zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter
- tot de achterste perceelgrens minimaal 20 meter

Een beslissing omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid wordt niet genomen dan nadat:

- 1 is gebleken dat er geen sprake is of zal zijn van het weigeren van een kapvergunning op basis van het gemeentelijk beleid;
- 2 een overeenkomst is gesloten tussen aanvrager en gemeente;
- 3 het voornemen tot ontheffing gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen en daaruit naar het oordeel van B&W geen doorslaggevende bezwaren zijn gebleken.

2. De thans geldende bestemming (Sportdoeleinden) voor het gebied Staringlaan handhaven in het voorontwerp;

Bij besluit 2 februari jl. en 9 maart jl. heeft het college besloten om beoogde woningbouw aan de Staringlaan bij recht op te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan (zie bijlage I).

Project	Adres	Huidige functie	Nieuwe functie
Staringlaan	Staringlaan	Sport	Wonen, tuin, groen en verkeer

In overleg met de vakwethouder is er voor gekozen om de thans geldende bestemming (Sportdoeleinden) te handhaven in het voorontwerp (zie bijlage II). De wijziging van de bestemming en de grondverkoop zal uiteindelijk plaatsvinden als blijkt dat de voorgenomen woningbouw een bijdrage kan leveren aan de woningmarkt. Het is van belang dat dit terrein van de gemeente voorziet in woningbouw, waaraan de markt behoefte heeft. De ontwikkelingen op de woningmarkt in de komende vijf jaar zijn hiervoor bepalend. Voor O&B Vastgoed hebben wij als reactie op haar brief van 21 april 2010 bijgevoegde concept-brief opgesteld (zie bijlage III).

Project	Adres	Huidige functie	Nieuwe functie
Staringlaan	Staringlaan	Sport	Sport

3) De inspraakverordening schrijft voor dit type bestemmingsplan een procedure van inspraak voor.

Dit betekent, dat het voorontwerp na uw besluitvorming ter inzage wordt gelegd. Vervolgens zal gedurende de inspraakperiode een inloop/informatieavond worden belegd, waarop belangstellenden een nadere toelichting op het plan krijgen en de procedure wordt toegelicht. De portefeuillehouder RO zit deze avond voor. Er vindt tegelijkertijd ook overleg met diverse instanties plaats. Het voorontwerp is te raadplegen op de gemeentelijke website en eveneens op ruimtelijkeplannen.nl.

Kanttekeningen/risicobeheersing

n.v.t.

Aanpak/uitvoering

Het plan dient nog op een aantal ondergeschikte onderdelen te worden aangepast, eventueel met de nodige aanpassingen conform uw besluitvorming. Voorts dient het plan ook nog digitaal klaar gemaakt te worden. Naar verwachting zal het plan op 23 juni of op 30 juni ter inzage worden gelegd in het kader van de inspraak. Over de datum van de inloop/informatieavond wordt nog overleg gepleegd met de vakwethouder. O&B Vastgoed antwoorden conform bijgevoegde concept-brief.

Communicatie

Publicatie terinzagelegging en aankondiging inloop/informatie-avond.

Evaluatie en verantwoording

Nadat uw college de verwerking van de inspraakreacties heeft vastgesteld wordt het plan met de inspraakreacties en uw commentaar geagendeerd voor de Ronde. Een en ander conform model 3, zoals verwoord in de vastgestelde notitie m.b.t. de rol van de gemeenteraad in ro-procedures [Model 3 is het bestaande model, zoals dat nu wordt toegepast bij conserverende bestemmingsplannen].

Kosten, baten, dekking

n.v.t.

Referendabel ja/nee

nee