

Raadsvergadering	: 21 november 2019
Kenmerk	: 2240755
Afdeling	: Ruimte
Nummer voorstel	: RV 19-48
Agendapunt	: 8
Portefeuille	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Bestemmingsplan Vrederhofstraat 31

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. Het bestemmingsplan 'Vrederhofstraat 31' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0045-0201, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o_NLIMRO.0342.BPSOE0045-0201.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting vast te stellen;
2. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

Inleiding

Dit bestemmingsplan is het resultaat van een principebesluit dat is genomen op 20 december 2016. Het perceel Vrederhofstraat 31 heeft in het geldende bestemmingsplan Soestdijk de bestemming 'Kantoor'. Op het perceel is een hoofgebouw (aangewezen als 'Rijksmonument') en een koetshuis (bijbehorend bouwwerk) aanwezig.

De eigenaar van het perceel woont in het koetshuis, terwijl dat niet is toegestaan. De gemeente startte met handhaving in 2015. In 2016 zijn het toenmalige college en de eigenaar van het perceel tot een totaalafweging gekomen, met als doel het behoud van het Rijksmonument en het open karakter van het perceel.

Het voorliggende bestemmingsplan is de uitwerking van de toen gemaakte afspraken. De argumenten uit het principebesluit van het college op 20 december 2016 zijn:

In het vorige bestemmingsplan had het perceel de bestemming 'Wonen'. Abusievelijk is bij het maken van het geldende bestemmingsplan Soestdijk de bestemming 'Wonen' gewijzigd naar 'Kantoor'. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om zowel het hoofgebouw als het bijgebouw aanzienlijk uit te breiden.

De aanvrager heeft ingestemd met het wegnemen van de tot op heden onbenutte planologische mogelijkheden middels een bestemmingswijziging als de aanvrager mag blijven wonen in het bijgebouw. Door het wijzigen van het bestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk begrensd. Daarmee wordt voorkomen dat het erf een heel ander karakter krijgt en daarmee een aantasting van de cultuurhistorische waarde. De originele staat van het Rijksmonument kan op deze manier worden behouden.

De gemaakte afspraak waar dit bestemmingsplan op is gebaseerd (uit hetzelfde principebesluit) is:

Daarbij wordt de bestemming 'Kantoor' gewijzigd naar 'Wonen', zoals in het voorgaande bestemmingsplan. Tevens komt er een strak bouwvlak om de hoofdbebouwing te liggen. Het koetshuis (bijgebouw) krijgt daarbij de functieaanduiding bijbehorend bouwwerk (zie hiervoor figuur 2).

De uitruil van belangen is dus als volgt. Voor de gemeente: uitsluiting van bewoning van het koetshuis in de toekomst, tegengaan van verdere uitbreiding van het koetshuis, tegengaan van uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van het kantoor, behoud van cultuurhistorische waarde en handhaving van zicht op beide gebouwen en de tuin.

Voor de aanvrager: herstel van de bestemming, de mogelijkheden om het monument in stand te houden door er appartementen in te bouwen en hij mag blijven wonen in het koetshuis.

Beoogd resultaat

Het behoud van het Rijksmonument, de openheid van het perceel en het in de toekomst beëindigen van de bewoning van het koetshuis.

Argumenten

1.1 Geen planologische bezwaren tegen het bestemmingsplan

Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

Met de eigenaar is afgesproken om het Rijksmonument de bestemming 'Gemengd' te geven, waarbinnen kantoor en wonen zijn toegestaan. Nu zijn alleen kantoren toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan zit de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal vier appartementen. De bestemming 'Gemengd' geeft de eigenaar meer mogelijkheden voor het gebruik van het hoofdgebouw. De instandhouding van het Rijksmonument is dan makkelijker.

1.2 Behoud van uitstraling van het hele perceel

Het geldende bestemmingsplan Soestdijk biedt de mogelijkheid om zowel het hoofdgebouw als het koetshuis aanzienlijk uit te breiden. Het hoofddoel van het nu vast te stellen bestemmingsplan is het voorkomen van permanente bewoning in het koetshuis en het vermijden van het toevoegen van extra bebouwing op dit perceel.

Voorkomen van bewoning gebeurt door de bestemmingswijziging naar Tuin. Bewoning van het koetshuis wordt daarmee uitgesloten. De aanvrager heeft in 2017 een persoonsgebonden overgangsrecht gekregen voor de bewoning van het koetshuis. In de planregels van het bestemmingsplan 'Vredehofstraat 31' is opgenomen dat de aanvrager mag blijven wonen in het koetshuis. Als hij de bewoning staakt of het perceel verkoopt, dan is bewoning van het koetshuis door een ander niet toegestaan.

1.3 Geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 18 juli tot en met 28 augustus 2019 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende de zienswijzeperiode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Kanttekeningen/risicobeheersing

N.v.t.

Bestuurlijke vernieuwing

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

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 onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

Communicatie en participatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt de aanvrager schriftelijk op de hoogte gesteld. De aankondiging hiervan 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 aan de balie van het gemeentehuis.

Evaluatie en verantwoording

n.v.t.

Kosten, baten, dekking

De aanvrager heeft een planschadeovereenkomst ondertekend. De gemeente kan hiermee planschade op hem verhalen. In deze overeenkomst is geen vergoeding voor de ambtelijke kosten opgenomen. De reden hiervoor is dat tijdens de gesprekken met de eigenaar over handhaving op dit perceel is afgesproken dat de gemeente het bestemmingsplan opstelt. Dit is bekrachtigd in het principebesluit uit 2016.

Kosten

Aan dit besluit zijn geen kosten verbonden.

Baten

Aan dit besluit zijn geen baten verbonden.

Referendabel ja/nee

Nee

Kernboodschap

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan door de gemeenteraad krijgt het perceel aan de Vredenhofstraat 31 de bestemmingen 'Gemengd', waarbinnen 'kantoor' of 'wonen' mogelijk is, en de bestemming 'Tuin'.

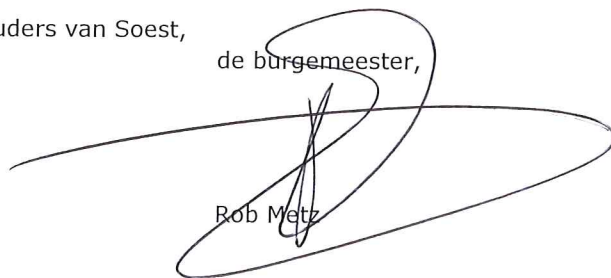
Soest, 3 oktober 2019

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,



Koen van Veen

de burgemeester,



Rob Metz



GEMEENTE
SOEST

Kenmerk

Nummer RB

Ruimte/2240755

RB 19-48

Agendapunt 8

De raad der gemeente Soest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 3 oktober 2019, nr. RV 19-48;

Overwegende,

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerpbestemmingsplan 'Vredeshofstraat 31', met identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0045-0201, vanaf 18 juli tot en met 28 augustus 2019 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat er tegen het ontwerpbestemmingsplan Vredeshofstraat 31 geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

gehoord de besprekingen in de opiniërende raad van 14 november 2019 en de besluitvormende raad van 21 november 2019;

besluit:

- I. het bestemmingsplan 'Vredeshofstraat 31', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0045-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342.BPSOE0045-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting en onder het aanbrengen van de bij dit besluit behorende wijziging zoals verwoord in de bijgevoegde bijlage Nota van zienswijzen, vast te stellen;
- II. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen;

Soest, 21 november 2019

de raad voornoemd,
de griffier,

M. van Vliet MPM AA

de voorzitter,

R.T. Metz

