



<i>Raadsvergadering</i>	: 5 juli 2018
<i>Kenmerk</i>	: 1967237
<i>Afdeling</i>	: Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 18-14
<i>Agendapunt</i>	: 8
<i>Portefeuille</i>	: Wethouder Dijkhuizen

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Spoorstraat 9'

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
2. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Spoorstraat 9' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. Het bestemmingsplan 'Spoorstraat 9' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0048-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342.BPSOE0048-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting en Nota van Zienswijzen, vast te stellen.

Inleiding

Hierbij bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan 'Spoorstraat 9'.

Op het perceel Spoorstraat 9 was het Tuincentrum bloemenmagazijn Flora gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels gesloten. In het voor het perceel geldende bestemmingsplan 'Soestdijk' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de mogelijkheid biedt om de bestemming van het perceel te wijzigen ten behoeve van maximaal 5 grondgebonden woningen (zie afbeeldingen 1 en 2).



Afbeelding 1: indicatieve situatie



Afbeelding 2: verbeelding bestemmingsplan

Om gebruik te kunnen maken van die bevoegdheid moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Een van de voorwaarden is dat de nieuwe woningen, zijnde één vrijstaande woning en één twee-onder-één-kapwoning dienen te worden ontsloten via een inrit aan de Prins Bernhardlaan, en één twee-onder-één-kapwoning dient te worden ontsloten via een inrit aan de Spoorstraat. Uit stedenbouwkundig oogpunt en in verband met het behoud van de monumentale boom heeft het echter de voorkeur om één woning extra via de Spoorstraat te ontsluiten. Derhalve kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar dient een bestemmingsplan in procedure te worden gebracht om het bouwplan te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch planologische kader voor de realisering van de woningen.

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in Soest.

Argumenten

1.1 Nota van zienswijzen geeft antwoord hoe is omgegaan met ingediende zienswijzen;

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 28 december 2017 t/m 7 februari 2018 ter inzage gelegen. Gedurende de zienswijzeperiode heeft uitsluitend ProRail een zienswijze ingediend. ProRail is van oordeel dat de beoogde nieuwe woningen dichtbij een spoorlijn zijn gepland en mogelijk trillingshinder voor de toekomstige bewoners zou kunnen ontstaan. Geadviseerd wordt om een indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de ontwikkelende partij aan INPIJN-BLOKPOEL Ingenieursbureau opdracht gegeven om een trillingsonderzoek uit te voeren. Op basis van de uitgevoerde trillingsmetingen kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van hinder.

In de 'Nota van Zienswijzen' is deze zienswijze opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie en conclusie.

2.1 Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer;

Voor deze bouwlocatie heeft de gemeente Soest met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin naast een planschadeovereenkomst ook de kosten van procesbegeleiding zijn opgenomen. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. De overeenkomst worden getekend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De totale stichtingskosten (sanering grond en bouwrijp maken van de locatie etc.) zijn vastgesteld en voorzien in de exploitatie van de projectontwikkelaar. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

3.1 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. Het bestemmingsplan 'Spoorstraat 9' vaststellen met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0048-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342.BPSOE0048-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting en Nota van zienswijzen

Kanttekeningen/risicobeheersing

n.v.t.

Aanpak/uitvoering

Het bestemmingsplan wordt op 6 juni 2018 behandeld in de Opiniërende raad.

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Spoorstraat 9' is voorzien in de Besluitvormende raad van 14 juni 2018.

Na de vaststelling van het plan door uw raad wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor de indiener van de zienswijze beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk een dag na het einde van de terinzagelegging.

Communicatie

- Indiener zienswijze wordt nader geïnformeerd over de behandeling in de Opiniërende raad.
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt de indiener zienswijze schriftelijk op de hoogte gesteld. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit 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 en in de bibliotheek van Soest.

Evaluatie en verantwoording

n.v.t.

Kosten, baten, dekking

Aan initiatiefnemer is een concept anterieure overeenkomst inclusief planschadeovereenkomst toegestuurd. De overeenkomst wordt voor de vaststelling van het bestemmingplan getekend. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

Referendabel ja/nee

nee

Soest, 8 juni 2018

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,



Age Veenstra

de burgemeester,



Rob Metz



GEMEENTE
SOEST

Kenmerk Ruimte/1967237
Nummer RB: 18-14

Agendapunt 8

De raad der gemeente Soest;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 juni 2018, nr. RV 18-14;

overwegende dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke Ordening het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorstraat 9' van 28 december 2017 tot en met 7 februari 2018 ter inzage heeft gelegen;

dat over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingebracht;

dat diegene, die een zienswijze naar voren heeft gebracht, in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze mondeling toe te lichten in de Opiniërende raad van 6 juni 2018;

gehoord de besprekingen op 6 juni 2018 en 14 juni 2018 in de gemeenteraad;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

- I. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
- II. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Spoorstraat 9' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- III. Het bestemmingsplan 'Spoorstraat 9' met de identificatiecode `NL.IMRO.0342.BPSOE0048-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342.BPSOE0048-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting en Nota van Zienswijzen, vast te stellen.

Soest, 5 juli 2018

de raad voornoemd,
de griffier,

M. van Vliet MPM AA

de voorzitter,

R.T. Metz