

Steller advies:

Kevin Bouayed

Afdeling en team:

Fysieke Leefomgeving, Leefomgeving

Zaaknummer:

713242

Portefeuillehouder:

Karin Scholten

Datum:

5 maart 2024

Onderwerp:

Vaststellen Wijzigingsplan Schrikslaan 25

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:

Overige:

Omgevingstafel

Economische Zaken

Advies

1. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro is er geen exploitatieplan benodigd, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd.
2. het wijzigingsplan 'Schrikslaan 25', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.WPSOE0027-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Aanleiding

Bij besluit van 30 november 2023 heeft uw college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan 'Schrikslaan 25' voor de vervanging van de huidige buurtsupermarkt en bovenwoning naar een twee-aaneengebouwde woning



aan de Schrikslaan 25 en 25a. Het huidige perceel wordt daarvoor opgesplitst. In het door de Raad vastgestelde bestemmingsplan 'Soestdijk' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De huidige bestemmingen binnen bestemmingsplan 'Soestdijk' zijn 'Wonen' en 'Tuin', met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting'. Daarnaast is een gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 14' en functieaanduiding 'detailhandel' aanwezig. De wijzigingsbevoegdheid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het bouwvlak en de bestemming 'Wonen' te vergoten mits voldaan wordt aan de gestelde kaders. Voor dit plan is een coördinatieregeling aangevraagd tussen de wijzigingsplanprocedure en omgevingsvergunning. Beide aanvragen doorlopen de reguliere wijzigingsplanprocedure. Het plan heeft ter inzage gelegen van 30 november 2023 tot en met 11 januari 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Beoogd resultaat

Versterken van de ruimtelijke kwaliteit in Soest door middel van het verwijderen van een leegstaande supermarkt, welke leeg staat sinds 1 juli 2022, en hiervoor in de plaats een twee-aaneengebouwde woning te realiseren. Het planologisch juridisch mogelijk maken van de bouw van twee-aaneengebouwde woning op de kavel Schrikslaan 25 en 25a (kadestraal bekend als sectie K nummer 534).

Argumenten

1.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd;

De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer

2.1 Het wijzigingsplan 'Schrikslaan 25' voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders;

Het wijzigingsplan 'Schrikslaan 25' voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid in het "Bestemmingsplan Soestdijk". Alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst en er zijn geen bezwaren tegen de planvorming. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid verwijzend naar de economische doelstelling om versnipperde commerciële functies te clusteren in kernlocaties verspreid over de gemeente en daarmee losse vrijkomende percelen en locaties te transformeren tot onder andere woningen.

2.2 De coördinatieregeling versnelt de uitvoering van het project.

De coördinatieregeling maakt het mogelijk om besluiten gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Het gaat hierbij in dit geval om het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning (activiteit bouwen). Door gebruik te maken van de coördinatieregeling kunnen het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning tegelijk in werking treden.

2.3 Het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning kunnen worden vastgesteld nu voldaan wordt aan de wettelijke eisen;

Het wijzigingsplan in samenhang met de omgevingsvergunning tonen aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Kantttekeningen

De CRK heeft positief geadviseerd op het plan.

Kosten, baten, dekking**Kosten**

De kosten worden gedekt middels de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer en de leges gevraagd voor de omgevingsvergunning.

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie

Bestemmings- en wijzigingsplannen waarvan het ontwerp nog voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, mogen na deze datum op grond van het overgangsrecht nog worden vastgesteld onder het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening. Na uw besluitvorming wordt het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning ter inzage gelegd en kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Op 8 mei 2023 zijn de omwonende door de initiatiefnemer geïnformeerd over het bouwplan. Enkele omwonende hadden verzocht op de locatie te bezoeken en de situatie te bekijken, vervolgens hadden alle omwonende aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluitvorming. De gemeente verzorgt de publicatie (Gemeentebblad, gemeentelijke website en Soester Courant) en de terinzagelegging van het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning. Daarnaast wordt het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning digitaal beschikbaar gesteld via het Omgevingsloket.

Documenten

1.a Collegevoorstel TI bouw van een twee aaneengebouwde woning Schrikslaan 25 in Soest.pdf (original), 1.b Bijlage 1 - Toelichting, regels en verbeelding wijzigingsplan.pdf (original), 1.c Bijlage 4 - Tekening bestaande situatie.pdf (original), 1.d Bijlage 5 - Tekening nieuwe situatie.pdf (original), 1.e Bijlage 3.1 - Akoestisch onderzoek.pdf (original), 1.f Bijlage 3.2 - Quicksan Wnb.pdf (original), 1.g Bijlage 3.3 - Bodemonderzoek.pdf (original), 1.h Bijlage 2 - Buurtparticipatie Schrikslaan 25.pdf (original), 1.i - 230928 - Getekende AOK schrikslaan 25.pdf (original), 1.j CRK verslag 31-03-2023.pdf (original), Collegevoorstel Vaststellen Wijzigingsplan Schrikslaan 25.pdf (original)
