

COLLEGEVOORSTEL

Steller advies:

Nancy Mulder

Afdeling en team:

Ruimte, Projectmanagement

Zaaknummer:

316141

Portefeuillehouder:

Aukje Treep-van Hoeckel

Datum:

13 december 2022

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Dalweg

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:

Communicatie

Juridische Zaken

Advies

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en de daarin opgenomen door te voeren wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Dalweg e.o.', het raadsvoorstel en het raadsbesluit aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen.

Aanleiding

Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Dalweg vastgesteld voor het gebied rond de Dalweg, gelegen tussen de Beukenlaan en de Soesterengweg. Het Dalweggebied moet een aantrekkelijke, levendige, herkenbare plek met groene uitstraling worden.

Op 8 maart 2022 heeft het college van B&W het Uitwerkingsdocument voor de Dalweg vastgesteld. Daarmee is ingestemd met een stedenbouwkundig programma van eisen en een beeldkwaliteitsplan voor het gebied ten noorden van de Dalweg (en voor de Dalweg zelf). Voor de integrale ontwikkeling aan de noordzijde wordt via een tender een partij gezocht voor de ontwikkeling van woningbouw. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingplanwijziging noodzakelijk. Het bestemmingsplan betreft alleen het noordelijk deel van het Dalweggebied, daar waar een verandering van bestemming gaat plaats vinden.

Voor de gronden ten noorden van de Dalweg is het voorliggende globale bestemmingsplan met een uitwerkingsverplichting opgesteld. Het bestemmingsplan geeft, samen met het Uitwerkingsdocument, de richtlijnen voor de ontwikkeling van het plangebied en hierin de bouw van maximaal 250 woningen. Voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden, dient het plan nader uitgewerkt te worden.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 juni door uw college vrij gegeven voor ter inzage legging. Het plan heeft, gezien de zomervakantie, van 11 augustus t/m 21 september 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 25 zienswijzen ingediend. De inhoudelijke reacties treft u aan in de Nota van zienswijzen (bijlage 2). De ingediende zienswijzen leiden deels tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Een overzicht van de door te voeren wijzigingen is opgenomen in de Nota van zienswijzen.

Beoogd resultaat

Het vastleggen van de planologisch-juridische kaders voor de ontwikkeling van het plangebied 'Dalweg e.o.' waarin de bouw van maximaal 250 woningen mogelijk wordt gemaakt, met behoud van het groene karakter van het Dalweg gebied. Hiermee wordt bijgedragen aan de woningbehoefte en bouw van (betaalbare) woningen in de kern Soest.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

Er zijn in totaal 25 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn samengevat en beantwoord. Omdat een aantal onderwerpen in veel zienswijzen terugkomen, bestaat de Nota van Zienswijzen uit een algemene beantwoording van die onderwerpen. Het betreft de volgende onderwerpen:

- globaal, uit te werken bestemmingsplan
 - hoogbouw
 - houtwallen en overige bomen
 - alternatieve locaties
 - verkeer en parkeren
-

-
- participatie
 - planschade

De kern van de zienswijzen wordt hiermee duidelijk: hoge bebouwing van 10 bouwlagen wordt niet passend geacht bij het dorpse en groene karakter van Soest. Sommige indieners zijn van mening dat de afstand tot de houtwallen en perceelgrenzen geborgd moet worden.

De zienswijzen hebben ertoe geleid dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten wordt aangepast. In de Nota van zienswijzen is een compleet overzicht van de door te voeren wijzigingen opgenomen. De belangrijkste door te voeren wijzigingen zijn:

- de grens waar gebouwd kan worden wordt op 5 meter afstand van de houtwallen aan de zijde van de Heetakker gelegd (en tenminste 15 meter vanaf de achtergevels) van de grondgebonden woningen aan de Heetakker te liggen;
- de grens waar gebouwd kan worden wordt aan de zijde van de woningen aan de Soesterengweg op minimaal 15 meter afstand van de achterste perceelsgrenzen gelegd. Hiermee worden de bomen tussen de tuin en de woningen behouden.
- de parkeerplaatsen en de houtwallen ten noorden van het gemeentehuis (tussen het gemeentehuis en de twee-onder- één-kap woningen aan de Heetakker) worden helemaal buiten het te bebouwen gebied gelaten, evenals de gronden in de noordwestelijke hoek;
- het hoogteaccent (nabij de huidige ontsluiting op de Dalweg) wordt verlaagd van 10 naar maximaal 8 bouwlagen.

2.1 Het Uitwerkingsdocument vormt onderdeel van de uit te werken kaders

In navolging van de Gebiedsvisie Dalweg is er een stedenbouwkundig programma van eisen en een beeldkwaliteitsplan (samen het Uitwerkingsdocument) opgesteld en door uw college vastgesteld. In de uitwerkingsvoorwaarden is opgenomen dat hieraan voldaan moet worden bij de verdere uitwerking van het plan.

2.2 Er zijn geen planologische bezwaren tegen dit bestemmingsplan

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

2.3 Geen exploitatieplan

In artikel 6.12, lid 1 Wro staat dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is of als de uitzonderingsregels van toepassing zijn.

Voor het gebied 'Dalweg e.o.' voert de gemeente een actief grondbeleid. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld door de raad in december 2020. De gemeente draagt zorg voor de verwerving, bouw- en woonrijp maken en planontwikkeling. Daartegenover staat de uitgifte van bouwrijpe grond. Voor de uitgifte van de grond doet de gemeente een tender. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

2.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient een m.e.r.- beoordeling gedaan te worden, waarmee inzicht gekregen wordt in de

milieugevolgen van het project. In gevallen waarbij initiatiefnemer en bevoegd gezag niet dezelfde zijn, stelt de initiatiefnemer een m.e.r.-aanmeldnotitie op, op grond waarvan de gemeente beslist of er wel of geen m.e.r. doorlopen moet worden. In gevallen waarin de gemeente zelf initiatiefnemer is, hoeft er geen aanmeldingsnotitie te worden ingediend bij de gemeente, maar moet op basis van een vormvrije m.e.r.-beoordeling een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen. Deze is in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Voor het bestemmingsplan 'Dalweg e.o.' is de gemeente de initiatiefnemer, maar de realisatie vindt door een nog nader te bepalen partij plaats. Hoofdstuk 5 van de toelichting van het (ontwerp-)bestemmingsplan bevat de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hieruit blijkt dat de herontwikkeling niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Bij vaststelling van het bestemmingsplan wordt de gemeenteraad gevraagd een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen.

Kanttekeningen

1.1 De conjuncturele ontwikkelingen

Corona, de Oekraïne-oorlog en de economische omstandigheden met prijsstijgingen zijn bepalend voor de grondexploitatie die bijna anderhalf jaar geleden is vastgesteld door de gemeenteraad en jaarlijks wordt herzien/geactualiseerd.

1.2 Belanghebbenden en niet-belanghebbenden kunnen beroep indienen tegen het bestemmingsplan

Tegen alle doorgevoerde wijzigingen kunnen zowel belanghebbenden als niet-belanghebbenden beroep indienen tegen de doorgevoerde wijzigingen. Belanghebbenden kunnen ook tegen niet gewijzigde onderdelen beroep indienen, ook als ze geen zienswijze hebben ingediend.

1.3 Doelgroepenverordening

In het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan wordt de doelgroepenverordening als basisuitgangspunt opgenomen. Echter, in het uitwerkingsdocument voor de gebiedsontwikkeling Dalweg wordt hier positief van afgeweken m.b.t de basisnorm door meer sociale woningen mogelijk te maken.

1.4 De regels met betrekking tot stikstofdepositie zijn aan verandering onderhevig. Met ingang van juli 2021 geldt er een vrijstelling voor de sloop- en bouwphase van ontwikkelingen. Dit is vastgelegd in de wet 'Stikstofreductie en Natuurverbetering'. Het uitgevoerde onderzoek, dat als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd en in paragraaf 5.2.4 van de toelichting is verwerkt, is conform deze wet- en regelgeving uitgevoerd.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State besloten dat het niet meenemen van de bouwphase in strijd is met Europese regelgeving. Met onmiddellijke ingang moet ook de stikstofemissie van de bouwphase in kaart gebracht worden. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die in plaats komt van het eerdere uitgevoerde onderzoek.

Kosten, baten, dekking

Kosten

De kosten voor het bestemmingsplan en het tenderdocument zijn opgenomen in de grondexploitatie bij plankosten.

Baten

n.v.t.

Dekking

n.v.t.

Aanpak/evaluatie

Na 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.

Participatie

Bij de voorbereiding van de Gebiedsvisie Dalweg en het Uitwerkingsdocument heeft uitgebreid participatie plaats gevonden. Op verschillende momenten en op verschillende wijzen (o.a. een inwonerspanel, een participatieplatform, diverse persberichten, bijeenkomsten, huis-aan-huis brieven en gesprekken met bewoners) zijn de bewoners van Soest en omwonenden betrokken.

De omwonenden hebben na de laatste bijeenkomst van 25 januari 2022 de mogelijkheid gekregen om schriftelijk hun bezwaren en wensen kenbaar te maken tot 8 februari 2022. Er zijn op deze oproep van twee bewonerscomités reacties binnen gekomen, namelijk; Heetakker en Soesterengweg. Met beide partijen hebben meerdere gesprekken op verschillende niveaus plaatsgevonden.

Het voorstel van Heetakker betrof met name maximale bouwhoogte van 6 lagen met volledig ondergronds parkeren (deze stukken zijn eerder toegevoegd bij de stukken van het college voor het vaststellen van het uitwerkingsdocument en beschikbaar gesteld aan de gemeenteraad).

De bewoners aan de Soesterengweg hebben gepleit voor het handhaven van de houtwal tussen de gemeentetuin en hun erfgrens, maximale bouwhoogte van 3 lagen en het liefst grondgebonden woningen en een afstand tot de perceelgrens i.v.m. privacy. Hier is gehoor aan gegeven door in het uitwerkingsdocument o.a. het volgende op te nemen:

-
- Afstand tot de perceelgrens minimaal 10 meter bij grondgebonden woningen en minimaal 15 meter bij gestapelde woningbouw.
 - De hoogte van de gebouwen maximaal 3 lagen, terwijl het idee was om een vierde laag terug getrokken mogelijk te maken.
 - De bomen achter de achtertuinen van de woningen aan de Soesterengweg blijven behouden.

Bij de voorbereiding van de Gebiedsvisie Dalweg en het Uitwerkingsdocument heeft uitgebreid participatie plaats gevonden. Op verschillende momenten en op verschillende wijzen (o.a. een inwonerspanel, een participatieplatform, diverse persberichten, bijeenkomsten, huis-aan-huis brieven en gesprekken met bewoners) zijn de bewoners van Soest en omwonenden betrokken.

De omwonenden hebben na de laatste bijeenkomst van 25 januari 2022 de mogelijkheid gekregen om schriftelijk hun bezwaren en wensen kenbaar te maken tot 8 februari 2022. Er zijn op deze oproep van twee bewonerscomités reacties binnen gekomen, namelijk; Heetakker en Soesterengweg. Met beide partijen hebben meerdere gesprekken op verschillende niveaus plaatsgevonden.

Het voorstel van Heetakker betrof met name maximale bouwhoogte van 6 lagen met volledig ondergronds parkeren (deze stukken zijn eerder toegevoegd bij de stukken van het college voor het vaststellen van het uitwerkingsdocument en beschikbaar gesteld aan de gemeenteraad).

De bewoners aan de Soesterengweg hebben gepleit voor het handhaven van de houtwal tussen de gemeentetuin en hun erfgrans, maximale bouwhoogte van 3 lagen en het liefst grondgebonden woningen en een afstand tot de perceelgrens i.v.m. privacy. Hier is gehoor aan gegeven door in het uitwerkingsdocument o.a. het volgende op te nemen:

- Afstand tot de perceelgrens minimaal 10 meter bij grondgebonden woningen en minimaal 15 meter bij gestapelde woningbouw.
- De hoogte van de gebouwen maximaal 3 lagen, terwijl het idee was om een vierde laag terug getrokken mogelijk te maken.
- De bomen achter de achtertuinen van de woningen aan de Soesterengweg blijven behouden.
- Om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden is een aanpassing gedaan in het hoogteaccent van het gebouw met 10 bouwlagen. Dit zou mogelijk zijn op 1 van de twee aangegeven bouwvlakken langs de Dalweg en onderaan bij de Beukenlaan. Nu is het alleen toegestaan op het bouwvlak onderaan bij Beukenlaan/Dalweg. Zo heeft het minder impact op de omgeving.

Communicatie

Nadat uw college heeft ingestemd met de Nota van zienswijzen (en daarmee met de door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan), krijgen alle indieners van een zienswijze de concept beantwoording toegestuurd. Alle indieners worden per brief geattendeerd op de mogelijkheid om tijdens de opiniërende raadsvergadering van 2 februari 2023 gebruik te maken van het spreekrecht.

Bijlagen

Bijlage 2. NvB zienswijzen Dalweg_incl nota van wijzigingen_14112022_geanonimiseerd (2).pdf (original), bijlage 3 Plankaart Dalweg (9-11-2022).pdf (original), Collegevoorstel vaststellen bestemmingsplan Dalweg.pdf (original), Conceptbrief beantwoording Zienswijze DEF.pdf (original),

NL.IMRO.0342.BPSOE0076-0201_Regels.pdf (original), NL.IMRO.0342.BPSOE0076-0201_Toelichting.pdf (original), overzicht wijzigingen in bestemmingsplan.pdf (original), Persbericht Bestemmingsplan Dalweggebied vastgesteld MHJN.pdf (original), Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan Dalweg.pdf (original), Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Dalweg.pdf (original), Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Dalweg.docx (original)
