

Steller advies:

Ferry Supusepa

Afdeling en team:

Fysieke Leefomgeving, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:

707038

Portefeuillehouder:

Karin Scholten

Datum:

16 januari 2024

Onderwerp:

vaststellen bestemmingsplan Parklaan 104 A

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:

Overige:

Omgevingstafel

Advies

1. Het bestemmingsplan 'Parklaan 104 A', het raadsvoorstel en het raadsbesluit aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen

Aanleiding

Bij besluit van 4 juli 2023 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Parklaan 104 A' (1.a). Op de kavel staat een oud en relatief klein gebouw. Initiatiefnemer heeft het voornemen om het bijgebouw te



vervangen door een woning die qua footprint iets groter is dan de huidige (beton)fundering van het bestaande gebouw (1.b). Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 augustus 2023 tot en met 13 september 2023. Er zijn twee zienswijzen ingediend.. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch planologische kader waarbinnen de bouw van een woning op het perceel Parklaan 104 A mogelijk wordt gemaakt 1.c, 1.d en 1.e).

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest. Het toevoegen van een woning aan onze woningbouwopgave.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen;

In de Nota van zienswijzen Parklaan 104 A is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen (1.f t/m 1.k). De indieners zienswijze hebben een aantal punten ingebracht, o.a. ontbreken onderzoek trillingshinder, spoorweglawaaai, tekstuele fouten in de toelichting, flora en fauna en de aanwezigheid van vleermuizen. De gemeentelijke reactie is dat de uitkomst van de betreffende onderzoeken aantonen dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel. De uitgebreide inhoudelijke reactie op de zienswijzen treft u aan in de Nota van zienswijze. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Er zijn geen planologische bezwaren tegen dit bestemmingsplan of de omgevingsvergunning;

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

1.3 Door het toepassen van de coördinatieregeling kunnen we het proces voor de initiatiefnemer versnellen;

Op verzoek van aanvrager is de 'Coördinatieverordening Soest 2014' van toepassing. De coördinatieprocedure levert tijdswinst op voor de initiatiefnemer. In plaats van het aanvragen van een omgevingsvergunning ná het vaststellen van het bestemmingsplan lopen beide procedures nu gelijktijdig op. Een ander voordeel van coördinatie (voor initiatiefnemers en andere belanghebbenden) is dat sprake is van één beroepsinstantie (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) als het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden gecoördineerd in plaats van twee aparte, afwijkende beroepsprocedures.

1.4 De CRK is positief;

De commissie ruimtelijke kwaliteit adviseert positief op hoofdlijnen (1.l).

Kanttekeningen

1.1 De Doelgroepenverordening 2021 is niet van toepassing;

Het gaat hier om toevoeging van 1 woning. Om die reden is de Doelgroepenverordening 2021 niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer.

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en vaststelling van de omgevingsvergunning door het college van B&W wordt het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijkertijd voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om tegen beide besluiten beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan c.q. de omgevingsvergunning onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

Participatie

Op 26 januari 2021 hebben buurtbewoners die direct zicht hebben op de planvorming de benodigde info gekregen over het voornemen om een woning te bouwen op het perceel Parklaan 104A. De betreffende buurtbewoners waren niet zo enthousiast. De belangrijkste argumenten die men heeft aangevoerd zijn: spoorweglawaaï, flora en fauna en de aanwezigheid van vleermuizen. Initiatiefnemer heeft ter zake onderzoek laten uitvoeren en de uitkomst van de betreffende onderzoeken tonen aan dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel (1.m).

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning wordt initiatiefnemer op de hoogte gesteld. De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, het Gemeentebblad en op de website van de gemeente Soest.

Documenten

1.a B_W-besluit 4 juli 2023.pdf (original), 1.b Tekening behorende bij vergunning.pdf (original), 1.c Verbeelding Parklaan 104 A.pdf (original), 1.d Regels Parklaan 104 A.pdf (original), 1.e Bijlage onderzoeken bij bestemmingsplan.pdf (original), 1.f Nota van zienswijzen Parklaan 104 A.pdf (original), 1.g Bijlage I bij Nota van Zienswijze Trillingsonderzoek Parklaan 104 A.pdf (original), 1.h Bijlage II bij Nota van Zienswijzen Collegevoorstel over verzoek om vooroverleg 21-11-2021.pdf (original), 1.i Bijlage III bij Nota van Zienswijze Reactie buurtbewoners.pdf (original), 1.j Zienswijze geanonimiseerd ProRail B.V..pdf (original), 1.k Zienswijze geanonimiseerd buurtbewoners.pdf (original), 1.l CRK-advies.pdf (original), Collegevoorstel vaststellen bestemmingsplan Parklaan 104 A.pdf (original), Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Parklaan 104 A.pdf (original)
