

COLLEGEVOORSTEL

Steller advies:

Paul Haagen

Afdeling en team:

Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:

121558

Portefeuillehouder:

Harrie Dijkhuizen

Datum:

16 november 2021

Onderwerp:

Collegevoorstel bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o.

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:

Overige:

V&H (handhaving), stedenbouw en landschap.

Advies

1. In tet stemmen met de Nota van zienswijzen Birkstraat 148 e.o.;
2. het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148 e.o. gewijzigd voor te leggen aan de raad ter vaststelling.



Aanleiding

De nieuwe eigenaar van het perceel Birkstraat 148 heeft een verzoek tot transformatie van de bedrijfsbestemming naar woningbouw ingediend. Aanvrager heeft met de buurt uitgebreid overleg gehad omdat de locatie grotendeels wordt omsloten door gronden met een hoge natuurwaarde. Het perceel grenst aan het bosgebied Birkstraat/ Zandlaan. Vanuit de gemeente is mede om deze reden veel aandacht gevraagd voor een groene invulling van het terrein. De buurt is blij met het doorlopen participatietraject en de transformatie van de bedrijfsbestemming. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn twee zienswijzen ingediend. Ook heeft de provincie een reactie geschreven maar ziet zij geen aanleiding een zienswijze in te dienen. Een van de zienswijzen over de hoogspanningsverbinding leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De andere zienswijze van een omwonende niet. Het bestemmingsplan kan nu aan de raad worden voorgelegd om het gewijzigd vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het vastleggen van een planologisch-juridische basis voor het realiseren van 2 nieuwe woningen in een groene omgeving op de locatie Birkstraat 148 en daarmee de ruimtelijke en functionele kwaliteit in het landelijk gebied van Soest te behouden.

Argumenten

1.1. De zienswijze over de hoogspanningsleidingen geeft aanleiding om de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

In de Nota van zienswijzen is een inhoudelijke reactie gegeven op de ingediende zienswijze over de breedte van de belemmeringsstrook van de hoogspanningsverbinding. Deze was opgenomen conform het geldende bestemmingsplan maar moet inmiddels in verband met de veiligheid en de leveringszekerheid wettelijk verbreed worden van 15 meter vanuit het hart van de lijn naar 27,50 meter. Deze aanpassing leidt tot een wijziging van de verbeelding.

Ook de regels worden aangescherpt conform de zienswijze. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor werkzaamheden onder de hoogspanningslijnen zal er een positief advies moeten liggen van de beheerder dat de veiligheid en leveringszekerheid ook daadwerkelijk worden gegarandeerd.

1.2 De zienswijze van de eigenaren van een nabijgelegen perceel leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De zienswijze richt zich niet tegen de ontwikkeling op het perceel Birkstraat 148 e.o. De vraag van de eigenaren van een aangrenzend perceel is dat zij een uitbreiding van het ontwerpbestemmingsplan wensen omdat er voor hun locatie geen belemmeringen meer zouden zijn. De indiener van de zienswijze dient zelf een aanvraag te doen voor het wijzigen van de bestemming van zijn perceel waarna de gemeenteraad uiteindelijk een besluit op de aanvraag neemt. Het vragen van een uitbreiding van het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148 e.o. zullen de eigenaren van de beide

percelen gezamenlijk moeten besluiten. De gemeente staat hierbuiten nu zij ook geen eigenaar is van de gronden.

Na overleg met aanvrager is gebleken dat een uitbreiding of koppeling van het ontwerpbestemmingsplan voor de eigenaren van Birkstraat 148 geen optie is.

1.3 De reactie van de provincie zal leiden tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

De reactie (geen formele zienswijze) van de provincie gaat over twee in de toelichting aangehaalde artikelen uit de provinciale omgevingsverordening die in dit geval niet gelden en beter kunnen worden weggelaten. Dit is juist en zal dan ook worden aangepast. het heeft geen gevolgen voor de regels of de verbeelding.

Ook ziet de provincie liever dat de twee nieuw te bouwen huizen aan de straatzijde dichter bij elkaar komen waardoor er aan de voorzijde een dichtere eenheid van groen ontstaat. Het uitgangspunt van het gehele plan is het vinden van een aansluiting en inpassing gericht op de waardevolle elementen van de bestaande situatie. De natuurzone aan de zijde van De Zandlaan is bepaald door de contour van alle bestaande bomen te nemen. De zone waar tuin en bebouwing komen is op basis daarvan bepaald. Vanuit zichtlijnen en doorwaadbaarheid van het gebied is verder gekozen voor beperkte footprints voor bebouwing met een inrichting waarbij de balans en ontmoeting tussen natuur en bebouwing is opgezocht. Een aanpassing van de opritten is ook nadelig voor de bestaande bomen.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Niet van toepassing.

Baten

Niet van toepassing.

Dekking

Niet van toepassing.

Aanpak/evaluatie

Na instemming van het college met de Nota van zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan worden de indieners van de zienswijzen ingelicht en zullen de stukken klaargemaakt worden voor besluitvorming in de raad.

De indieners van de zienswijzen kunnen en in de opiniërende raadsvergadering hun zienswijze mondeling toelichten.

Participatie

Het plan is participatief tot stand gekomen met omwonenden. Het plan is tijdens een bijeenkomst met de buurt toegelicht. Het ontwerpbestemmingsplan Birkstraat 148 e.o. heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De aankondiging stond zoals gebruikelijk in de Staatscourant en de Soester Courant. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van de Nota van zienswijzen en uitgenodigd hun zienswijzen mondeling bij de raad toe te lichten.

Bijlagen

Birkstraat 148 e.o_Bijlagen bij regels.pdf (original), Birkstraat 148 e.o. Bijlagen bij toelichting.pdf (original), Birkstraat 148 e.o_Regels.pdf (original), Birkstraat 148 e.o_Toelichting.pdf (original), Birkstraat 148 e.o_Verbeelding.pdf (original), Collegevoorstel vaststellen bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o..pdf (original), GRO Reactie ontwerpbestemmingsplan geen provinciaal belang wel opmerkingen Soest.pdf (original), Nota van zienswijzen.pdf (original), Raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o..pdf (original), Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Birkstraat 148 e.o..pdf (original), Zienswijze 1 geanonimiseerd..PDF (original), Zienswijze TenneT geanonimiseerd.pdf (original)
