



<i>Raadsvergadering</i>	: 11 juli 2019
<i>Kenmerk</i>	: 2057463
<i>Afdeling</i>	: Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 19-31
<i>Agendapunt</i>	: 9
<i>Portefeuille</i>	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Veenzoom 2

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Veenzoom 2' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0024.0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels, welke vergezeld gaan van een toelichting, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd.

Inleiding

Op het perceel Veenzoom 2 bestaat de wens om twee vrijstaande woningen te realiseren. Op het perceel Veenzoom 2 is momenteel een vrijstaande woning met een aantal bijgebouwen aanwezig. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande bebouwing op het perceel te slopen en hiervoor in de plaats twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren. Met de realisatie van het initiatief verdwijnt het voormalige agrarische erf en ontstaan twee aparte woonpercelen met ieder een vrijstaande woning.

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn binnen het huidige bouwvlak twee-aan-een-gebouwde woningen toegestaan (en dus geen vrijstaande woningen). Om het initiatief mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veenzoom 2' heeft van 15 maart tot en met 25 april 2018 ter inzage gelegen. Er is op dit plan één zienswijze ontvangen.

Beoogd resultaat

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

Argumenten

1. *Er zijn geen planologische bezwaren tegen het bestemmingsplan;*
Vanuit het oogpunt van stedenbouw, landschap, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan.
2. *De Nota zienswijzen geeft antwoord hoe is omgegaan met ingediende zienswijzen;*
Door de provincie Utrecht is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Veenzoom 2'. De provincie geeft aan dat zij in hun beleid terughoudend zijn met het toestaan van stedelijke ontwikkelingen. Als er sprake is van verhoging van de ruimtelijke kwaliteit zijn er in dit betreffende gebied mogelijkheden voor verstedelijking. De verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is volgens de provincie in het plan 'Veenzoom 2' onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd. Het plan is daarmee strijdig met de PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening).

Naar aanleiding van de zienswijze is het plan kritisch tegen het licht gehouden en bekeken op welke wijze aan de zienswijze van de provincie tegemoet kon worden gekomen, zodanig dat de provincie wel met het plan zou kunnen instemmen. Het plan is daartoe op enkele onderdelen aangepast.

In het aangepaste plan is de hoeveelheid bebouwing teruggebracht naar 375m². Dat is een flinke afname van het bebouwd oppervlak t.o.v. het eerdere plan (475m²). Met het aangepaste plan wordt een nieuw en

breder doorzicht gecreëerd dan het huidige doorzicht dat ten noord-westen van de woning bestaat. Bovendien wordt dit nieuwe doorzicht tussen de woningen in de planregeling voorzien van een nadere aanduiding 'openheid'. Deze aanduiding zorgt er voor dat in deze strook daadwerkelijk geen bebouwing kan worden opgericht ook niet vergunningsvrij. De openheid van het nieuwe doorzicht wordt op die manier geborgd in het bestemmingsplan, waar dat in de huidige situatie niet het geval is.

Het rommelige in de breedte ontwikkelde erf bij de oorspronkelijke woning wordt gesplitst in twee langgerekte kavels die aansluiten op de oorspronkelijke slagenverkaveling in de lengterichting van het Soesterveen. De nieuw aan te brengen beplanting benadrukt de lengterichting van de percelen. Door de afname van verharding, het nieuwe bredere doorzicht dat geborgd wordt in het bestemmingsplan, de landschappelijke inpassing en het terugbrengen van de oorspronkelijke kavelstructuur is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plan past binnen de concept visie kernrandzone Soesterveen.

Het aangepaste plan is aan de provincie gemaild. De provincie heeft ambtelijk bericht zich in principe niet te kunnen vinden in het splitsen van twee-onder-eenkapwoningen in twee vrijstaande woningen in het buitengebied. Gelet echter op de ligging van de percelen in het lint van de kernrandzone in het slagenlandschap, de regeling in het plan om het tussenliggende gebied (relatief) open te houden en het benadrukken van de kavelgrenzen met beplanting kan de provincie zich in dit specifieke geval vinden in de vervanging van de bestaande 2 onder1 kapwoning door twee losse woningen.

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft eerder op het ontwerpbestemmingsplan al positief gereageerd.

Kortom met de voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan is de ruimtelijke kwaliteitswinst met dit plan in het Soesterveen geborgd en kan ook de provincie zich in het aangepaste plan vinden.

3. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer;

De gemeente kan op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd', bijvoorbeeld in de tussen de ontwikkelaar en de gemeente te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Kantttekeningen/risicobeheersing

1. Zienswijze provincie

De zienswijze van de provincie heeft geleid tot aanpassingen in het plan. De aanpassingen zijn voorgelegd aan de provincie en hebben ertoe geleid dat de provincie als gevolg van de voorgestelde aanpassingen met het aangepaste bestemmingsplan kan instemmen.

Bestuurlijke vernieuwing

nvt

Aanpak/uitvoering

Na de vaststelling van het plan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor indieners zienswijzen 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. Tevens kan een ieder beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

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

Communicatie en participatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden indieners zienswijzen 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

nvt

Kosten, baten, dekking

De ontwikkelende partij/ initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten.

Referendabel ja/nee

Nee

Kernboodschap

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Veenzoom 2' wordt de realisatie van twee vrijstaande woningen op de locatie Veenzoom 2 juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Met het initiatief is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en een goede ruimtelijke ordening.

Soest, 18 juni 2019

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,

de burgemeester,

Koen van Veen

Rob Metz