

ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies: O. de Man	Par. hfd	Kenmerk 1359557	Afdeling: Ruimte	Datum: 30-10-2015	Par. dir
-------------------------------------	-----------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------

Onderwerp:
Vaststellen wijzigingsplan 'Bosstraat - Den Blieklaan'

Voorstel tot besluit:

1. Het wijzigingsplan 'Bosstraat - Den Blieklaan', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.WPSOE0016-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_ NL.IMRO.0342. WPSOE0016-0301.dgn) ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit wijzigingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

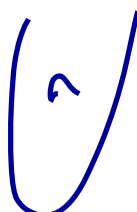
Advies secretaris:






Conform advies



Beslissing

Conform besloten



Openbaar	Ja	B&W verg.d.d. 17.11.15					
Bijzondere aspecten	Nee		RM	MA	PvdT	JP	IvB
Portefuillehouder	J.G.S. Pijnenborg	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ja, SL	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Ruimte						

Bijlage(n)

- a. Ontwerp wijzigingsplan 'Bosstraat - Den Blieklaan'
- b. Bijlagen ontwerp wijzigingsplan 'Bosstraat - Den Blieklaan'

Voorstel tot besluit

1. Het wijzigingsplan 'Bosstraat – Den Blieklaan', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.WPSOE0016-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_ NL.IMRO.0342. WPSOE0016-0301.dgn) ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor dit wijzigingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Bij besluit van 15 maart 2012 heeft de gemeenteraad het wijzigingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' vastgesteld. In het bestemmingsplan is in artikel 29.5 'Wro-zone - wijzigingsgebied -1' opgenomen. Het betreft de wijziging van de gronden met de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied -1' onder andere in de bestemming 'wonen' als bedoeld in artikel 18 van datzelfde plan. De wijziging is mogelijk indien wordt voldaan aan de daaraan verbonden randvoorwaarden.

Op 11 juni 2014 heeft Van der Wardt bouw een verzoek tot vooroverleg ingediend voor de ontwikkeling van de locatie Bosstraat Den Blieklaan.

Bij besluit van 7 juli 2015 heeft u besloten om het ontwerp wijzigingsplan 'Bosstraat – Den Blieklaan' ter visie te leggen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 6 augustus tot en met 16 september 2015 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan is er bij het college van B&W geen zienswijze ingediend. Het plan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

De ruimtelijke juridische mogelijkheid te scheppen voor het realiseren van 7 vrijstaande woningen en 2 twee-onder-een-kap woningen aan de Bosstraat te Soest.

Argumenten

1. Het wijzigingsplan 'Bosstraat – Den Blieklaan', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.WPSOE0016-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_ NL.IMRO.0342. WPSOE0016-0301.dgn) ongewijzigd vast te stellen;

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend, kan het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld worden.

2. Voor dit wijzigingsplan geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij de vaststelling van een wijzigingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. In artikel 6.12, lid 2, onder a Wro staat echter dat het college bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Voor het wijzigingsplan 'Bosstraat – Den Blieklaan' is een anterieure overeenkomst getekend. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van verzoeker.

Kanttekeningen/risicobeheersing

De vaststelling van het wijzigingsplan heeft enige vertraging opgelopen. De reden hiervoor is dat, alvorens het plan aan u kan worden aangeboden ter vaststelling, er een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten diende te zijn. Dat heeft wat langer geduurd maar is nu het geval. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de volkshuisvestelijke compensatie voor de bouw van de 11 woningen wordt verlegd naar de toekomst, in die zin dat binnen 5 jaar de woningen die ter compensatie dienen gerealiseerd moeten zijn.

Echter, de afgelopen periode staat de volkshuisvestelijke compensatie ter discussie. In december wordt aan de raad een voorstel hierover voorgelegd. Er wordt voorgesteld om voor Soest de volkshuisvestelijke norm van 40% te laten vervallen. Voor Soesterberg blijft er een norm bestaan.

Voor het bouwplan aan de Bosstraat Den Blieklaan kan dit tot gevolg hebben dat wij de aanvrager in alle redelijkheid niet meer kunnen houden aan de gemaakte afspraken. Het opstellen van een nieuwe anterieure overeenkomst behoort dan tot de mogelijkheden.

Aanpak/uitvoering

Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Awb. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat'. Met de wijziging van de bestemming vervalt de onderliggende bestemming uit het moederplan.

Aanvrager kan na het vast stellen van het plan een omgevingsvergunning aanvragen voor de bouw van de woningen.

Communicatie en participatie

Initiatiefnemer heeft op 7 mei 2015 een draagvlakbijeenkomst georganiseerd in de buurt. Hij heeft daarmee de omwonenden kennis laten nemen van het voornemen tot de bouw van de woningen. Geen van de aanwezigen heeft aangegeven problemen te hebben met realisatie van de woningen. De aanvrager zal op de hoogte worden gebracht van het besluit van het college.

Evaluatie en verantwoording

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Voor het plan is een anterieure overeenkomst ondertekend. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van verzoeker.

Referendabel ja/nee

Niet van toepassing.