



<i>Raadsvergadering</i>	: 4 februari 2021
<i>Kenmerk</i>	: 2310980
<i>Afdeling</i>	: Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 21-04
<i>Agendapunt</i>	: 9
<i>Portefeuille</i>	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan '1^e Heezerlaantje naast nr. 7'

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
3. het bestemmingsplan '1^e Heezerlaantje naast nr. 7' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0056-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342.BPSOE0056-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen;
4. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan '1^e Heezerlaantje naast nr. 7' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Aan het 1^e Heezerlaantje naast nr. 7 is een open stuk grond gelegen aan de rand van de kern Soest. De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om op deze locatie nieuwe woningen te mogen bouwen. Het college heeft op 18 december 2018 ingestemd met het principeverzoek en om het bestemmingsplan hiervoor te wijzigen.

De plek ligt binnen het nu geldende bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De gevraagde bouw van de nieuwe woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk, daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

De initiatiefnemer heeft een plan ontworpen waarin de bouw van twee twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning worden gebouwd. Het betreffende perceel ligt voor het gedeelte waarin de vijf woningen worden gepositioneerd binnen de 'rode contour'. Met de nieuwe woningen wordt stedenbouwkundig aangesloten bij de bestaande woningen aan het 1^e Heezerlaantje en de nabijgelegen Bosstraat. In het ontwerp worden ruimtes tussen de woningen open gehouden en de garages meer naar achteren gebouwd, waardoor een meer open beeld vanuit de openbare ruimte ontstaat. Dit sluit aan op het bestaande 'dorpse karakter' van de omgeving. Daarnaast worden de nieuwe woningen goed landschappelijk ingepast door het aanleggen van hagen en de aanplant van twee nieuwe bomen langs het 1^e Heezerlaantje.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzageleggingsperiode zijn meerdere zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota Zienswijzen in de bijlage bij het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

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

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;

De zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijn voor het indienen van zienswijzen en daarmee ontvankelijk.

2.1 De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan een zienswijze namens 14 buurtbewoners gezamenlijk is ingediend. Naar aanleiding van een aantal aangegeven bezwaren is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Zo is op diverse onderwerpen een verdere ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Daarnaast is aan de regels en op de Verbeelding een 'voorwaardelijke verplichting' toegevoegd om de afgesproken aanleg van hagen en aanplant van nieuwe bomen te waarborgen.

3.1 Met het plan wordt aangesloten op het dorpse karakter van de omgeving.

De nieuwe woningen worden gebouwd aan het einde van een rij bestaande woningen aan het 1^e Heezerlaantje. De bestaande woningen zijn grondgebonden woningen met een dorps karakter.

Het stedenbouwkundig programma van 2 twee-onder-een-kappers en 1 vrijstaande woning en verschillende kapvormen zorgt voor een gedifferentieerd beeld. Het open en gedifferentieerde stedenbouwkundig programma sluit zo aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Hiermee wordt het dorpse karakter behouden.

3.2 Voor het plan heeft participatie plaatsgevonden en is het plan aangepast om tegemoet te komen aan bezwaren vanuit de buurt

Voor de participatieproces met de buurt voor het ontwerpplan is een bewonersavond georganiseerd. Naar aanleiding van deze avond is het oorspronkelijke plan aangepast. Zo zag het plan eerst op zes woningen met een bouwhoogte van 11 meter. Het aantal woningen is teruggebracht naar vijf woningen. Daarnaast is ook voor de twee-onder-een kap woningen de bouwhoogte teruggebracht naar 10,5 meter.

3.3 Het plan past binnen het coalitieakkoord

Het plan sluit aan bij het coalitieakkoord waarin de wens is opgenomen om woningbouw op inbreidingslocaties binnen de rode contour mogelijk te maken.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd met een anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kanttekeningen/risicobeheersing

1.1 Vanuit de omgeving bestaan bezwaren tegen het plan.

Zoals naar voren komt uit de ingediende zienswijzen door de omwonenden in de buurt, bestaan ondanks de gemaakte aanpassingen nog steeds bezwaren tegen het bouwplan. Op hoofdlijnen vinden de omwonenden het aantal woningen te veel en de bouwhoogte van de nieuwe woningen te hoog. Het zou niet goed aansluiten op de woningen in de buurt. Daarnaast geven zij aan dat de inspraak en communicatie bij het ontwerp van de plannen onvoldoende is geweest.

Bestuurlijke vernieuwing

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluitvorming wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

In het kader van het verzoek om vooroverleg is door de toenmalige initiatiefnemer een bewonersavond georganiseerd. Het plan om de woningen te ontwikkelen is verkocht aan een derde partij, Wonen à la Carte BV. Deze ontwikkelaar heeft daarnaast ook op eigen initiatief nog een avond georganiseerd voor de buurt en potentiële kopers. Op deze avond waren met name buurtbewoners aanwezig die in de gelegenheid zijn gesteld om hun bezwaren tegen de plannen te bespreken.

Evaluatie en verantwoording

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten bovenwijkse voorzieningen, de

kosten voor de procesbegeleiding van het plan en de eventuele kosten voor planschade zijn hierin opgenomen.

Referendabel ja/nee

Nee.

Kernboodschap

Met de vaststelling van het bestemmingsplan '1^e Heezerlaantje naast nr. 7 wordt het mogelijk gemaakt om in totaal 5 nieuwe woningen te bouwen, waarvan 2 twee-onder-een kapwoningen en 1 vrijstaande woning.

Soest, 8 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,

de burgemeester,

Koen van Veen

Rob Metz