

ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies: S.F. Supusepa	Zaaknummer 2006818	Afdeling: Ruimte	Datum: 18-11-2020
---	------------------------------	----------------------------	-----------------------------

Onderwerp:

ontwerpbestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C'

Voorstel tot besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C';
2. Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen voor een termijn van 6 weken.

Advies secretaris:

Conform advies te besluiten.

Beslissing

Conform advies besloten

Document	Openbaar	Alleen invullen indien geheim		
		reden (art. 10 WOB)	tot hoelang	bekrachtiging raad
Besluit	Ja			
Adviesnota	Ja			
Bijlage(n)	Ja			

		B&W verg.d.d. 24.11.2020					
Bijzondere aspecten	Nee		RM	AT	LvA	NK	HD
Portefeuillehouder	Harrie Dijkhuizen	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ja, V&H/REA/Grondzaken	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Ruimte						

Bijlage(n) 1.a: B&W-besluit van 3 februari 2015; 1.b: ontwerpbestemmingsplan; 1.c: verbeelding ontwerpbestemmingsplan Bosstraat 84 Ben C; 1.d: reacties omwonenden.

Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C';
2. Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen voor een termijn van zes weken.

Inleiding

Van der Wardt Ontwikkeling B.V. heeft vanaf 2011 20 halfvrijstaande woningen en 2 vrijstaande woningen op ruime kavels ontwikkeld aan de Bosstraat in Soest. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in 2011 een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het projectbesluit 'Bos en Duin' opgesteld. Het plangebied 'Bos en Duin' is thans opgenomen in het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: plangebied Bos en Duin



Afbeelding 2: plangebied Bosstraat 84 B en C

Een klein perceel aan de zuidwestzijde van dat plangebied is bestemd als horeca. Het oorspronkelijke pand is gesloopt en het terrein ligt momenteel braak. Aangezien er geen plannen meer zijn om hier horeca te vestigen, leent de locatie zich voor woningbouw (zie afbeelding 2), aansluitend bij de andere nieuwe woningen van Bos en Duin. Bij besluit van 3 februari 2015 heeft uw college ingestemd met het verzoek om vooroverleg inzake de bouw van twee woningen op de betreffende locatie (1.a). Het geldend bestemmingsplan staat een bestemmingswijziging van een horecavoorziening naar woningen niet toe. Daarom wordt onderliggend bestemmingsplan opgesteld (1.b en c).

Tot het plangebied behoort tevens de strook grond met de bestemming Groen - Wijkgroen. Deze gronden mogen alleen gebruikt worden ten bate van openbaar groen. Echter, de onderliggende gronden zijn in eigendom van de bewoners van de nieuwe woonbuurt en de wens bestaat hier wat soepeler om te kunnen gaan met het gebruik van deze gronden als privé tuin. Voorop staat dat het groene karakter van deze strook behouden moet blijven en er niet bebouwd mag worden. Dit bestemmingsplan voorziet in de tweede plaats in de aanpassing van de regels binnen de groenbestemming (1.b en c).

Beoogd resultaat

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

Argumenten

1.1 Geen ruimtelijke bezwaren;

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

1.2 Nieuwbouw heeft geen nadelige gevolgen voor de bomen op het perceel;

Uit de Bomeneffectenanalyse (BEA) blijkt dat met de nieuwbouw er geen nadelige gevolgen zijn voor de bomen op het perceel (zie afbeelding 3). De afstand tussen de bestaande bomen en de geplande woningen is voldoende om er voor te zorgen dat de levensduur van de bomen niet negatief wordt beïnvloed.

Wel zal tijdens bouwwerkzaamheden en het aanbrengen van terreinverharding onder de kroonprojecties aandacht moeten zijn voor de beworteling. Het terrein ter plaatse van de bomen mag niet worden opgehoogd, er mag niet worden gegraven en er mogen geen materialen worden opgeslagen.



Het project Bosstraat 84 B en C is een vervolg op de ontwikkeling en realisering van woningen door de ontwikkelaar in het aan het project aansluitende gebied, waartoe partijen een exploitatieovereenkomst hebben gesloten d.d. 24 mei 2011.

In de anterieure overeenkomst voor de twee woningen is het volgende opgenomen: mede ter uitvoering van de gesloten overeenkomst uit 2011, dient ontwikkelaar uiterlijk 4 weken na de oplevering van de beide woningen, de overdracht als overeengekomen in de overeenkomst uit 2011 te effectueren, zonder dat de ontwikkelaar zich op enige wijze kan beroepen op tijdsverloop. De ontwikkelaar verplicht zich conform het gestelde in artikel 4 van de overeenkomst van 24 mei 2011 de betreffende gronden c.a. aan de gemeente in eigendom over te dragen. Voorwaarde voor de overdracht is wel dat de gemeente de weg heeft goedgekeurd en door de ontwikkelaar in overeenstemming is (gemaakt) met de daarvoor overeengekomen uitvoeringseisen, zoals vastgelegd in voornoemde overeenkomst van 24 mei 2011.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Kanttekeningen/risicobeheersing

De procedure rondom het ontwerpbestemmingsplan heeft enige tijd op zich laten wachten, omdat een aantal zaken tussen ontwikkelaar en de gemeente nog afgehandeld moesten worden.

Bestuurlijke vernieuwing

n.v.t.

Aanpak/uitvoering

Ontwikkelaar wordt op de hoogte gesteld van uw besluit. Het plan zal zowel digitaal als analoog voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor een ieder voor het indienen van een zienswijze. Na het afronden van de periode van terinzagelegging wordt het plan, via uw college, aangeboden aan de raad ter vaststelling.

Communicatie en participatie

Vanwege de geringe impact van het plan heeft middels een brief/per mail een draagvlaktoets plaatsgevonden. De omgeving van het plan kreeg de gelegenheid om hun mening ten aanzien van het plan naar voren te brengen. In september 2016 werd een deel van de buurtbewoners over het plan geïnformeerd, waarbij men de gelegenheid heeft gekregen om een reactie te geven op het plan. Gelet op het feit dat ontwikkelaar slechts een deel van de buurt heeft geïnformeerd werd in december 2017 de gehele buurt geïnformeerd over het plan. De reacties waren divers (1.d). Aan de hand van de opmerkingen kan worden geconcludeerd dat de buurt niet negatief tegenover de beoogde ontwikkeling staat.

Evaluatie en verantwoording

n.v.t.

Kosten, baten, dekking

Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Referendabel ja/nee

nee

Kernboodschap

Het college stemt in met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C' gedurende een periode van zes weken.