# ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

| **Steller advies:** | **Zaaknummer** | **Afdeling:** | **Datum:** |
|---|---|---|---|
| S. van Nieuwenhuizen | 2310980 | Ruimte | 24-11-2020 |

**Onderwerp:**
Vaststellen bestemmingsplan '1e Heezerlaantje naast nr. 7'

**Voorstel tot besluit:**

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan '1e Heezerlaantje naast nr. 7', het raadsvoorstel en het raadsbesluit aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen;
3. De gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

**Advies secretaris:**

**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.** 08.12.2020 | RM | AT | LvA | NK | HD |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bijzondere aspecten | Nee | | | | | | |
| Portefeuillehouder | Harrie Dijkhuizen | Akkoord | | | | | |
| Overleg met portefeuillehouder | Ja | | | | | | |
| Overleg met andere afd. en ext. partners | Bedrijfsvoering en Samenleving | Bespreken | | | | | |
| Ter inzage voor beleidsveld | Geen | | | | | | |

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan '1e Heezerlaantje naast nr. 7'
2. Nota van zienswijzen
3. Raadsvoorstel
4. Concept-raadsbesluit
5. Zienswijze 1, 2, 3 en 4

**Voorstel tot besluit**

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan '1e Heezerlaantje naast nr. 7', het raadsvoorstel en het raadsbesluit aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen;
3. De gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

*Inleiding*

Aan het 1e 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 stedebouwkundig aangesloten bij de bestaande woningen aan het 1e 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 1e 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 van 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 zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan een zienswijze namens 14 buurtbewoners gezamenlijk is ingediend. Deze hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Zie voor de verdere beargumentering het bijgevoegde raadsvoorstel.

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

De opzet van het stedenbouwkundig programma sluit aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Hiermee wordt het dorpse karakter behouden. Zie voor de verdere beargumentering het bijgevoegde raadsvoorstel.

*2.2 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 participatie met de buurt georganiseerd. Zie voor de verdere beargumentering over het gelopen proces en de gemaakte aanpassingen het bijgevoegde raadsvoorstel.

*2.3 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.

*3.1 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 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Na vaststelling 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 en participatie*
In het kader van het verzoek om vooroverleg is door de toenmalige initiatiefnemer een bewonersavond georganiseerd. Na een tussentijdse verkoop van de locatie naar de huidige ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar heeft daarnaast ook op eigen initiatief nog een avond georganiseerd voor de buurt en potentiële kopers.

*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 ‘1e 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.