

ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies: J. Verkaik	Par. hfd	Kenmerk 1238292	Afdeling: Ruimte	Datum: 26-01-2015	Par. dir
--------------------------------------	-----------------	---------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------

Onderwerp:

Verzoek om vooroverleg bouw dubbele woning Bosstraat 84A.

Voorstel tot besluit:

1. In principe instemmen met verzoek om vooroverleg.
2. Randvoorwaarde is realisatie door aanvrager van de houtwal en overdracht daarvan aan de gemeente. Aanvrager in de gelegenheid stellen een aanvullend verzoek om vooroverleg in te dienen. Daarna nader besluit nemen.
3. Anterieure overeenkomst, incl. planschadeovereenkomst, sluiten.

Advies secretaris:

Conform advies

**Beslissing**

Conform besloten



Openbaar	Ja	B&W verg.d.d. 03.02.15					
Bijzondere aspecten	Ja		RM	YK	PvdT	JP	JvB
Portefeuillehouder	J. Pijnenborg	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd. en ext. partners	DV/V&H + SL	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Ruimte (de ter inzage legging actief begeleiden d.m.v. een email aan de Raad)						

Bijlage(n)

1.a. Verzoek om vooroverleg d.d. 08.07.14-1186861.

Voorstel tot besluit

1. In principe instemmen met verzoek om vooroverleg.
2. Randvoorwaarde is realisatie door aanvrager van de houtwal en overdracht daarvan aan de gemeente. Aanvrager in de gelegenheid stellen een aanvullend verzoek om vooroverleg in te dienen. Daarna nader besluit nemen.
3. Anterieure overeenkomst, incl. planschadeovereenkomst, sluiten.

Inleiding

- a) Van der Wardt heeft een verzoek om vooroverleg ingediend voor de bouw van een dubbele woning op het perceel Bosstraat 84A. Dit perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat" en heeft daarin de bestemming 'Horeca – Bos en Duin'. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor congrescentrum en zalenverhuur. In de toelichting bij dit bestemmingsplan is vermeld, dat de reden voor het toestaan van deze vormen van horeca het feit is, dat hiermee de overlast voor de woningen verantwoord blijft.
- b) In 2011 is aan Van der Wardt medewerking verleend voor de realisatie van het plan Koudhoorn (22 woningen), waarbij is uitgegaan van het behoud van de horeca-bestemming ter plaatse van het voormalige horecabedrijf Bos en Duin. Destijds is overwogen: "De ontwikkeling van de locatie Bos en Duin betekent een impuls voor de kern Soest. Momenteel ligt de locatie er verlaten en slecht verzorgd bij. Het horecapand Bos en Duin en de woning met bijgebouwen staan al geruime tijd leeg en de overige bijgebouwen in het projectgebied zijn slecht onderhouden. Door de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door 22 woningen en een nieuwe horecavoorziening, krijgt de zuidelijke rand van Soest meer uitstraling."
- c) Van der Wardt geeft in zijn verzoek aan, dat horeca ter plaatse niet goed te exploiteren is en dat de locatie zich prima leent voor de bouw van een dubbele woning.

Beoogd resultaat

Een goede stedenbouwkundige invulling van de locatie.

Argumenten*Ad. 1. In principe instemmen met verzoek om vooroverleg*

- a) Geconstateerd moet worden, dat de huidige bestemming 'Horeca – Bos en Duin' op het perceel Bosstraat 84A inderdaad niet (meer) goed past. Het is geen heel logische locatie voor horeca. Dan wordt eerder gedacht aan de nabijheid van winkels of andere horeca in plaats van woningen, zoals hier het geval is.
- b) Wanneer vanuit de markt geen vraag is voor een horecabestemming, dan zou wellicht zelfs kunnen worden gebouwd voor leegstand. Vanuit een oogpunt van verkeer en geluid was horeca ter plaatse sowieso al geen goed idee. Stedenbouwkundig past woningbouw qua vormgeving hier goed. Sociaal gezien is het ook beter om in zo'n "boskamer" aan te sluiten bij het bestaande milieu, dat is wonen.

Ad. 2. Randvoorwaarde is realisatie door aanvrager van de houtwal en overdracht daarvan aan de gemeente. Aanvrager in de gelegenheid stellen een aanvullend verzoek om vooroverleg in te dienen. Daarna nader besluit nemen

- a) Gelet op de nabijheid van de sportvelden dient nader te worden onderzocht, in het kader van een ruimtelijke onderbouwing, of er vanuit geluidhinder nog nadere voorwaarden zijn te stellen. Alle wettelijk verplichte onderzoeken dienen toch tegen het licht te worden gehouden en zo nodig te worden geactualiseerd. Zo zal er in het kader van de Flora- en Faunawet in ieder een quickscan moeten worden uitgevoerd. Er dient te worden voldaan aan de 'Nota parkeernormen auto en fiets (2^e herziening) d.d. 12 februari 2014', dat is realisatie van 4 p.p.
- b) Daarnaast dient bij de verdere uitwerking een eikenhakhoutwal van minimaal 12 meter te worden gerealiseerd langs de Bosstraat, zoals ook omschreven in de 'Visie Bosstraat d.d. 12 augustus 2009'.
- c) Voorwaarde bij de honorering van dit verzoek is, dat de door de aanvrager te realiseren eikenhakhoutwal onderdeel dient te worden van het openbare gebied ter plaatse én dat deze houtwal door de aanvrager aan de gemeente in eigendom wordt overgedragen. Wanneer aan deze voorwaarde door de aanvrager niet wordt voldaan zal het verzoek om vooroverleg uiteindelijk niet kunnen worden gehonoreerd.
- d) De waardevolle en monumentale bomen op het perceel Bosstraat 84A dienen ingevolge de 'Nota bescherming en kap van bomen 2012' te worden behouden. Van de aanwezige bomen dienen de gegevens te worden ingediend.

- e) Ter plaatse van dit perceel mag geen ontsluiting op de Bosstraat worden gerealiseerd. Deze ontsluiting zal plaats moeten vinden via de hoofdontsluiting van het plangebied Bos en Duin.
- f) De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit – CRK (stedenbouwkundige opzet) en de Veiligheidsregio Utrecht – VRU (inzake bereikbaarheid van blusvoertuigen) kan worden geconsulteerd. Er kan een planschade risico analyse worden ingediend. Ook kan een draagvlaktoets worden uitgevoerd.

Ad. 3. Anterieure overeenkomst, incl. planschadeovereenkomst, sluiten

Na ontvangst en beoordeling van de planschade risico analyse kan een anterieure overeenkomst, inclusief een planschadeovereenkomst, worden voorgelegd.

Kanttekeningen/risicobeheersing

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

De aanvrager in kennis stellen van uw besluit.

Communicatie en participatie

De aanvrager schriftelijk in kennis stellen van uw besluit.

Evaluatie en verantwoording

N.v.t.

Kosten, baten, dekking

N.v.t.

Referendabel ja/nee

Nee.