ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies:	**Zaaknummer**	**Afdeling:**	**Datum:**
A. Testor	2417986	Ruimte	24-12-2020

Onderwerp:
Ontwerpbestemmingsplan Nieuweweg 2C

Voorstel tot besluit:

1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Nieuweweg 2C;
2. het ontwerpbestemmingsplan Nieuweweg 2C gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan ten inzage te leggen, het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd.

Advies secretaris:

Beslissing

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.	RM	AT	LvA	NK	HD
Bijzondere aspecten	Nee						
Portefeuillehouder	Harrie Dijkhuizen	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ja, SL, Realisatie, V&H	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Geen						

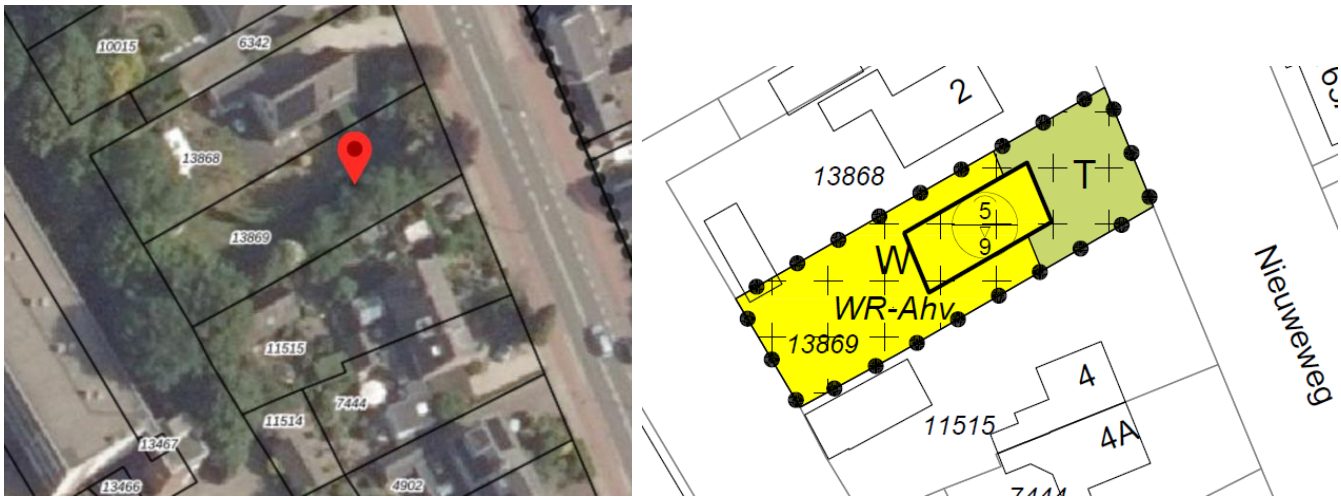
Bijlage(n)

a. Adviesnota principeverzoek (Verseon 2242676)
b. Ontwerpbestemmingsplan Nieuweweg 2C (Verseon 2446269)
c. Prematuur ingediende zienswijze (Verseon 2259970)
d. Besluit hogere grenswaarden(Verseon 2412729)

Voorstel tot besluit
1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Nieuweweg 2C
2. het ontwerpbestemmingsplan Nieuweweg 2C gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen;
3. op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan ten inzage te leggen, het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd.

Inleiding
Op 5 november 2019 heeft uw college ingestemd om in principe mee te werken aan de bouw van één woning naast Nieuweweg 2C (zie bijlage a.).

Het perceel is gelegen in de het bestemmingsplan Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat. De locatie van de nieuwe woning heeft nu de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De bouw van een nieuwe woning is zonder bestemmingsplanprocedure niet toegestaan, er ontbreekt een bouwvlak.



Uitsneden luchtfoto (ruimtelijkeplannen.nl) en verbeelding ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied bestaat op dit moment uit een tuin met planten, gras en bomen. In het verleden heeft op deze locatie ook een woning gestaan. Deze is gesloopt toen de woning aan de Nieuweweg 2C (perceel ten noorden van het plangebied, van initiatiefnemer) is gebouwd.

In de periode tussen het principebesluit (zie bijlage a) en nu heeft de initiatiefnemer de nodige onderzoeken laten uitvoeren ter onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken is ambtelijk akkoord. Het ontwerpbestemmingsplan ligt nu voor aan u ter instemming.

Beoogd resultaat
Met een goede ruimtelijke inpassing de bouw van een woning mogelijk maken.

Argumenten
1.1 Er zijn 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 ontwerp bestemmingsplan.

1.2. Het plan voldoet aan de voorwaarden voor het verlenen van hogere grenswaarden
Er is in mandaat een hogere (58 dB) grenswaarde verleend voor de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met ten hoogste 10 dB overschreden. De maximale grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder van 63 dB wordt niet overschreden.

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een woning mogelijk in de geluidzone van de Nieuweweg/Beukenlaan in Soest. Uit het "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Nieuweweg Soest" blijkt dat de geluidbelasting op de gevel maximaal 58 dB is.
De voorwaarden voor het verlenen van een hogere grenswaarde staan beschreven in de Nota Geluidbeleid 2012 aangevuld met hogere waardenbesluit 2019.

Op deze locatie, is het toepassen van stil asfalt en/of het aanleggen van een scherm langs de weg niet doelmatig. De vaststelling van een hogere grenswaarde voor deze locatie voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van hogere grenswaarden, zoals is vastgelegd in de Nota geluidbeleid.

3. Het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd;
Initiatiefnemer heeft met de gemeente Soest een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn alle kosten voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling meegenomen. Ook toekomstige kosten, bijvoorbeeld door een verzoek om planschade, kunnen op deze wijze worden verhaald op de initiatiefnemer.

Kanttekeningen/risicobeheersing
1.1 Aanpassingen aan het plan nemen niet alle bezwaren weg;
Er heeft een draagvlaktoets plaatsgevonden. Op deze manier kreeg de omgeving van het bouwplan de gelegenheid om hun mening ten aanzien van het bouwplan naar voren te brengen. Vier van de vijf omwonenden reageerden positief, één omwonende heeft bezwaren geuit tegen het bouwplan en heeft een premature zienswijze (bijlage c) ingediend. De buurman zal schriftelijk geïnformeerd worden dat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en dat hij de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen in de bestemmingsplanprocedure kunnen vervolgens leiden tot een beroepschrift bij de Raad van State. Dit zorgt mogelijk voor vertraging van het bouwplan.

Bestuurlijke vernieuwing
Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering
De initiatiefnemer en de indiener van de premature zienswijze worden op de hoogte gesteld van dit besluit. Hierna ligt het plan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage. Ingediende zienswijzen worden gewogen en het eventueel aangepaste ontwerpbestemmingsplan wordt dan aan het college gezonden zodat het college de raad het ontwerpbestemmingsplan kan aanbieden ter vaststelling.

Communicatie en participatie
In overleg met de initiatiefnemer wordt aan de indiener van de premature zienswijze een brief gezonden met de aankondiging van de terinzagelegging.
Hierna verzorgt de gemeente de publicatie (in Staatscourant en Soester Courant) voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Evaluatie en verantwoording
Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking
Aanvrager heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente over de ambtelijke kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan. In de overeenkomst is afgesproken dat eventuele kosten inzake planschade ten laste komen van de aanvrager.

Referendabel ja/nee
Nee.

Kernboodschap
Het college van de gemeente Soest stemt in met het ontwerpbestemmingsplan ‘Nieuweweg 2C’ en legt het plan voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage. Met het bestemmingsplan is het mogelijk om één woning op te richten op het betreffende perceel.