



Raadsvergadering	: 8 april 2021
Kenmerk	: 2006818
Afdeling	: Ruimte
Nummer voorstel	: RV 21-16
Agendapunt	: 8
Portefeuille	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C'

Aan de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u aan het bestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C'.

Voorstel tot besluit

1. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. het bestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0030-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342. BPSOE0030-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, gewijzigd vast te stellen.

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 (zie afbeeldingen 1 en 2).



Afbeelding 1: plangebied 'Bos en Duin'



Afbeelding 2: herontwikkeling 'Bos en Duin'

Het plangebied 'Bos en Duin' is thans opgenomen in het bestemmingsplan 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: bp 'Klaarwater, Smitsveen en Bosstraat' Afbeelding 4: 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 4), aansluitend bij de andere nieuwe woningen van Bos en Duin. Bij besluit van 3 februari 2015 hebben wij als college ingestemd met het verzoek om vooroverleg inzake de bouw van twee woningen op de betreffende locatie. Het geldend bestemmingsplan staat een bestemmingswijziging van een horecavoorziening naar woningen niet toe. Daarom wordt onderliggend bestemmingsplan opgesteld.

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.

Bij besluit van 24 november 2020 hebben wij als college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C' ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C' heeft in de periode van 3 december 2020 tot en met 13 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzageleggingsperiode is een zienswijze ontvangen. Na overleg is deze zienswijze op 26 januari 2021 ingetrokken (zie bijlage 1.e behorende bij adviesnota).

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in Soest

Argumenten

1.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd met een anterieure overeenkomst

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

2.1 Het bestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C' voldoet aan de door uw raad vastgestelde kaders;

Het bestemmingsplan 'Bosstraat 84 B en C' is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. In het kader van de toetsing zijn er geen relevante technische bezwaren gemaakt, die het – vanwege strijd met bepaalde wetten, regels of bestaand beleid - mogelijk maken om de oprichting van twee grondgebonden woningen te weigeren. Kortom, de totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere woningbouw, groenstructuur, verkeer en het belang van de omwonenden en de betrokken eigenaar).

2.2 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld omdat de toegestane max. hoogte van de twee woningen teruggebracht wordt van 11m naar 10,5m;

In de intrekkingbrief van indieners zienswijze staat onder punt 6 dat de toegestane max. hoogte van de twee woningen gewijzigd wordt van 11m naar 10,5m. Ambtelijk waren er geen bezwaren tegen deze wijziging. Op de verbeelding zal de toegestane max. hoogte ambtshalve worden gewijzigd conform de overige woningen in het gebied Bos en Duin.

Kanttekeningen/risicobeheersing

Niet van toepassing

Bestuurlijke vernieuwing

Niet van toepassing.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan 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

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 (zie bijlage 1.f behorende bij adviesnota). Aan de hand van de opmerkingen kan worden geconcludeerd dat de buurt niet negatief tegenover de beoogde ontwikkeling staat.

Evaluatie en verantwoording

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Met de ontwikkelaar 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 'Bosstraat 84 B en C' wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om twee grondgebonden woningen te bouwen op de betreffende locatie. Hiermee wordt voldaan aan de door de raad vastgestelde kaders met betrekking tot o.a. wonen, groen en verkeer.

Soest, 11 maart 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,

de burgemeester,

Koen van Veen

Rob Metz