

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

1385014

Onderwerp:

Vaststelling wijziging omgevingsplan Nieuweweg 97/97a -
bouwen van 8 woningen

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

- 1. In te stemmen met de ongewijzigde vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan Nieuweweg 97/97a.**
- 2. Te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat het kostenverhaal conform art. 13.7 Omgevingswet anderszins geregeld is.**

Samenvatting

De raad stelt de wijziging van het omgevingsplan voor Nieuweweg 97/97a vast. Met dit besluit wordt de bouw van acht woningen en elf parkeerplaatsen op het perceel juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Aanleiding

Bij besluit van 2 december 2025 heeft uw college ingestemd met het ter inzage leggen van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan Nieuweweg 97/97a. Dit plan voorziet in het bouwen van 8 woningen, bestaande uit 4 appartementen (65m²) en 4 maisonnettes (90m²), met 11 parkeerplaatsen, waarvan 7 openbaar toegankelijk.

Het perceel Nieuweweg 97/97a heeft naast de bestemming Wonen ook de functieaanduiding Detailhandel. Dit heeft geleid tot het doorlopen van de procedure van het wijzigen van het omgevingsplan.

Inmiddels heeft het ontwerpplan ter inzagegelegen en zijn geen zienswijze ingediend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan Nieuweweg 97/97a, waarmee de bouw van acht woningen (vier appartementen en vier maisonnettes) juridisch-planologisch wordt toegestaan en de ontwikkeling kan worden uitgevoerd binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening en een kwalitatief passende leefomgeving.

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de woningbehoefte en voorziet in inclusieve huisvesting

De ontwikkeling omvat acht woningen, waaronder vier betaalbare koopwoningen. De ontwikkeling voldoet aan de relevante onderzoeken, biedt voldoende ruimte voor groen en draagt bij aan de woningbehoefte in Soest door een gevarieerd en inclusief woningaanbod te realiseren, waaronder drie rolstoeltoegankelijke woningen.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de terinzagelegging

Het ontwerpwijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 De voorwaardelijke verplichting voor het inrichtingsplan wordt als ambtshalve wijziging toegevoegd.

In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting voor het inrichtingsplan wordt ambtshalve toegevoegd om de uitvoering van het inrichtingsplan publiekrechtelijk te kunnen borgen. De wijziging is van ondergeschikte aard en verandert de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet. Op grond van vaste jurisprudentie is voor dergelijke wijzigingen geen nieuwe terinzagelegging vereist.

1.4 Het wijzigingsplan 'Nieuweweg 97/97a' voldoet aan de vastgestelde kaders

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan Nieuweweg 97/97a is positief beoordeeld aan de omgevingstafels, waar alle relevante belangen, beleidskaders, planologische randvoorwaarden en wet- en regelgeving zijn getoetst.

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente voor het in procedure brengen van de wijziging van het omgevingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de verplichtingen voor kostenverhaal op grond van de Omgevingswet.

Kanttekeningen

1. De compensatieverplichting doelgroepenverordening is afhankelijk van Birkstraat 40

Voor het project Nieuweweg 97 zou in principe een compensatiebijdrage verschuldigd zijn vanwege de afwijking van de doelgroepenverordening. Deze verplichting is komen te vervallen doordat de benodigde compensatie uiteindelijk wordt geleverd binnen het project Birkstraat 40; dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Omdat voor Birkstraat 40 zienswijzen zijn ingediend en de uitkomst daarvan nog niet vaststaat, geldt dat – indien dit project niet onherroepelijk wordt – de compensatieverplichting voor Nieuweweg 97 alsnog van toepassing wordt.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten.

Baten

niet van toepassing

Dekking

niet van toepassing

Aanpak

Na vaststelling door de gemeenteraad zal dit bekend worden gemaakt via de landelijke website voor bekendmakingen en via de lokale media. Het plan wordt zes weken ter inzage gelegd, waarna eenieder in beroep kan gaan bij de Raad van State.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluitvorming. De gemeente verzorgt de publicatie en de terinzagelegging van de wijziging van het omgevingsplan.

Daarnaast wordt de wijziging van het omgevingsplan digitaal beschikbaar gesteld via Omgevingsloket - Regels op de Kaart

(Uitkomsten) advies en inspraak

Omwonenden zijn vorig jaar voorafgaand aan de terinzagelegging geïnformeerd en worden ook dit jaar opnieuw schriftelijk geïnformeerd over de vaststelling. Verder hebben tijdens en na de intakefase participatiebijeenkomsten plaatsgevonden, waarna het plan is aangepast van twaalf naar acht woningen.

Wettelijke grondslag en/of kader:

De vastgestelde wijziging van het omgevingsplan moet ter inzage worden gelegd op basis van artikel 16.80 Omgevingswet, het besluit openbaar wordt alsmede de mogelijkheid voor het instellen van beroep.

Beleidsvaluatie

Beleidsvaluatie is niet van toepassing.

Referendum

Ondertekening

Soest, 19-05-2026

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz