

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

788392

Onderwerp:

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Albert Cuyplaan 198
(gewijzigd voorstel)

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Albert Cuyplaan 198' als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro;
2. De zienswijzennota vast te stellen en daarmee de vijf zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan met identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0085-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de toelichting, ongewijzigd vast te stellen.



Samenvatting

Op het perceel aan de Albert Cuyplaan 198 in Soest staat een pand van KPN dat niet meer nodig is voor de toekomst. Dit biedt de kans om het perceel te herontwikkelen voor woningbouw. De initiatiefnemer van het plan heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en hier een nieuw appartementencomplex van vijf lagen te realiseren met een maximale bouwhoogte van 16 meter.

Het plan voor de appartementen is strijdig met de huidige bestemming 'Bedrijf'. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling naar de appartementen mogelijk. Op 28 november 2023 stemde het college in met de terinzage legging van het bestemmingsplan. Van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 lag het bestemmingsplan ter inzage. We ontvingen vijf zienswijzen. De zienswijzen gaan vooral over de bouwhoogte, privacy, verlies van daglicht, geluidsoverlast, uitzicht, verkeer en waardevermindering. De vijf zienswijzen zijn allemaal ongegrond en geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Aanleiding

Op het perceel aan de Albert Cuyplaan 198 in Soest staat een pand van KPN. Voor de toekomst is het pand niet meer nodig en KPN kan volstaan met een kleinere ruimte. Dit biedt de kans om het perceel te herontwikkelen voor woningbouw. De initiatiefnemer van het plan heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en hier een nieuw appartementencomplex van vijf lagen te realiseren. Het programma bestaat uit 22 appartementen van verschillende grootte. Het varieert van 56 m² tot en met 100 m². De meeste appartementen (13 stuks) zitten in de grootte van 56m² tot en met 70 m². Vanuit de woningbouwcategorieën is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de helft van de woningen in het betaalbare segment (middenhuur) worden verhuurd. Aan de voor- en achterzijde komt ruimte voor parkeren. In de zuidwest hoek van het perceel komt een nieuw, kleiner gebouw terug voor KPN.

Het plan voor de appartementen is strijdig met de huidige bestemming 'Bedrijf'. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling naar de 22 appartementen mogelijk. Op 28 november 2023 stemde het college in met de terinzage legging van het bestemmingsplan. Van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 lag het bestemmingsplan ter inzage. We ontvingen vier zienswijzen. De zienswijzen gaan vooral over de bouwhoogte, privacy, verlies van daglicht, geluidsoverlast, uitzicht, verkeer en waardevermindering. De zienswijzen zijn allen ontvankelijk. Inhoudelijk zijn de zienswijzen ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest. Met de komst van 22 woningen wordt invulling gegeven aan onze woningbouwopgave.

Argumenten

1. Geen exploitatieplan nodig omdat de kosten via een anterieure overeenkomst zijn verhaald

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten, is een exploitatieplan niet nodig. De kosten zijn geregeld met de anterieure overeenkomst.

2.1 De vijf zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

De vijf zienswijzen gaan vooral over de bouwhoogte, privacy, verlies van daglicht, geluidsoverlast, uitzicht, verkeer en waardevermindering. In de zienswijzennota beantwoorden we deze. Het punt over privacy, bouwhoogte en verlies van daglicht is nader bekeken. Het appartementencomplex heeft een maximale hoogte van 16 meter. Er is bij het bestemmingsplan geen schaduwstudie uitgevoerd, want dat is gebruikelijk vanaf een hoogte van 25 meter. Om de zienswijzen goed te beantwoorden, is er alsnog een schaduwstudie uitgevoerd. Uit deze schaduwstudie blijkt dat er minimale schaduwwerking is voor de Haagwinde 1-7, maar alleen in de vroege ochtend in de wintermaanden (oktober-maart). In de zomerperiode (eind maart-oktober) is er extra schaduwwerking op de achtergevels van Haagwinde 9-15. Dit is slechts in de vroege ochtend tot ongeveer 8:30. Daarmee is de impact van de schaduwwerking op de leefbaarheid van de woningen minimaal en verwaarloosbaar. De schaduwstudie zit als bijlage 2 bij de zienswijzennota. Voor de andere punten uit de zienswijzen geldt dat het woongenot van de indieners van de zienswijzen niet onevenredig wordt aangetast. De vijf zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Zie voor de verdere beantwoording de Nota van zienswijzen.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in de sloop van een bedrijfspand zonder duurzame vervolgfunctie. Deze vervolgfunctie is niet realistisch. Ook vanuit economie niet, omdat er geen economische component in zit. Herontwikkeling van het perceel naar een woonfunctie draagt bij aan het levendig en aantrekkelijk houden van de omgeving en sluit aan bij de groeiambities. Het plan houdt rekening met het dorpse karakter. De maat en schaal van de nieuwe bebouwing sluit aan bij de omliggende woonbebouwing. Vanuit de woningbouwcategorieën is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de helft van de woningen in het betaalbare segment (middenhuur) worden verhuurd. Verder zijn de ruimtelijke aspecten onderzocht en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

3.2 Er zijn afspraken met omwonenden voor het groen gemaakt

De ontwikkelaar heeft met de omwonenden van de Haagwinde begin en eind 2023 gesprekken gehad. Deze gesprekken gingen onder meer over het groen als afscheiding tussen het toekomstig appartementencomplex en de tuinen van de omwonenden. Hoe het groen eruit ziet is aangegeven in bijlage 2 (schaduwstudie) en bijlage 3 (bomenvoorstel) die bij de zienswijzennota zitten. Dit groen is in de vorm van leibomen en zuilvormige bomen die op grond en kosten van de ontwikkelaar worden geplaatst. In de reactie op de zienswijzen is dit toegelicht en wordt verwezen naar deze bijlagen.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking**Kosten**

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Baten

Niet van toepassing.

Dekking

Niet van toepassing.

Aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan leggen we het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage voor beroep. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend, zal het bestemmingsplan na de 6 weken voor beroep onherroepelijk zijn.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Albert Cuyplaan 198' brengen we de initiatiefnemer op de hoogte. De publicatie hiervan komt in het Gemeentebblad en de Soester Courant en op de website van gemeente Soest.

Aanvullend hierop brachten we de initiatiefnemer op de hoogte van deze nieuwe zienswijze en informeerden we de indiener van deze zienswijze.

(Uitkomsten) advies en inspraak

De ontwikkelaar heeft op 21 juni 2022 een informatieavond georganiseerd. Dat zit als bijlage 10 bij de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan. De vragen gingen met name over parkeren, bouwhoogte, schaduw, woningtypologie en privacy. In 2023 heeft de ontwikkelaar met de omwonenden apart gesproken. Dit waren bewoners van de Haagwinde 15, 17, 19, 21, 23 en de uitvaartonderneming aan de Albert Cuyplaan 196. Met deze personen zijn twee tot drie gesprekken geweest. Dat was begin, midden en eind 2023. Er is vooral gesproken over het groen als afscheiding tussen hun tuin en het toekomstig

appartementencomplex. Daarvoor is een voorstel gedaan. De ontwikkelaar zal op eigen grond en kosten leibomen en zuilvormige bomen plaatsen. Dit is ook aangegeven in de zienswijzennota.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Conform artikel 3.8, onder e van de Wro beslist de gemeenteraad over vaststelling van een bestemmingsplan.

Beleids evaluatie

Niet van toepassing.

Referendum

Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 28-05-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz