

# ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

<b>Steller advies:</b> K.C.P. Haagen	<b>Zaaknummer</b> 2287211	<b>Afdeling:</b> Ruimte	<b>Datum:</b> 19-12-2019
---	------------------------------	----------------------------	-----------------------------

**Onderwerp:**

Bestemmingsplan Amersfoortsestraat 124 ter vaststelling aan de gemeenteraad voorleggen.

**Voorstel tot besluit:**

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 124', de nota van zienswijzen en het raadsvoorstel en raadsbesluit aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen;
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd.






**Advies secretaris:**

Conform advies te besluiten

**Beslissing**

Conform besloten

Document	Openbaar	Alleen invullen indien geheim		
		reden (art. 10 WOB)	tot hoelang	bekrachtiging raad
Besluit	<b>Ja</b>			
Adviesnota	<b>Ja</b>			
Bijlage(n)	<b>Ja</b>			

		B&W verg.d.d.					
Bijzondere aspecten	Nee	2020.02.04	RM	AT	LvA	NK	HD
Portefeuillehouder	Harrie Dijkhuizen	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja	Bespreken					
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ja, samenleving						
Ter inzage voor beleidsveld	Geen						

- Bijlage(n)
1. Ontwerpbestemmingsplan
  2. Zienswijzen
  3. Nota van zienswijzen
  4. Concept raadsvoorstel
  5. Concept raadsbesluit

## Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 124', de nota van zienswijzen en het raadsvoorstel en raadsbesluit aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen;
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd.

### Inleiding

Op het perceel Amersfoortsestraat 124 zijn 5 kantoorvilla's gerealiseerd. De vergunning hiervoor is verleend op 24 april 1998.

Het plangebied heeft een eigen ontsluiting vanaf de Amersfoortsestraat. Een ontsluitingsweg loopt centraal door het plangebied en ontsluit naast de kantoorvilla's ook de buurkavels daarachter (buiten het plangebied gelegen). Rond de gebouwen bevinden zich de parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoren. Onder het achterste kantoorgebouw bevindt zich ook een ondergrondse parkeergarage. Een groot deel van de gebouwen staat al enige tijd leeg en economisch bestaat er geen bezwaar tegen een transformatie naar een andere bestemming. Uit onderzoek is onder andere gebleken dat in Soesterberg de vraag naar kantoorruimte lager is dan in Soest.



Binnen het plangebied worden vier van de vijf bestaande kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. De gebouwen worden verbouwd en gerenoveerd. Hierdoor ontstaan 28 woningen variërend in grootte van 73 tot 240 m<sup>2</sup>. Bij drie van de vier gebouwen zal het gaan om koopwoningen. Het vierde gebouw zal gaan bestaan uit huurwoningen in de marktsector.

Het vijfde kantoor (achter op het terrein) blijft voorlopig in gebruik als kantoor maar kan op den duur als er geen vraag meer naar is middels een wijzigingsbevoegdheid getransformeerd worden naar maximaal 24 woningen of 28 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen.

In het kader van deze ontwikkelingen zal ook een herinrichting van het eigen terrein rond de gebouwen plaatsvinden door o.a. het realiseren van meer groen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de buurtwerkgroep Basje (bestaande uit omwonenden aan de Amersfoortsestraat) een zienswijze ingediend. In grote lijnen kan de werkgroep zich vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Maar hun reactie gaat meer over de uitvoering bij de bouw van de appartementen en de ontsluiting van het terrein. Geconcludeerd kan worden dat deze zienswijzen niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan bij de vaststelling.

### Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest.

### Argumenten

#### *1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan.*

Omdat de zienswijzen in feite alleen over de uitvoering van de transformatie gaan en niet over de wijze van bestemmen leiden deze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van het verzoek om een open toegang tot de Amersfoortsestraat waarbij niet het groen maar de veiligheid prevaleert, wordt geconcludeerd dat de veiligheid gewaarborgd wordt. De verkeersintensiteit neemt namelijk niet toe door de transformatie. Deze was bij toepassing van de CROW-rekentool circa 750 motorvoertuigen per etmaal en wordt door de woningen 500 motorvoertuigen per etmaal. Ook blijft de aansluiting op de openbare weg middels de bestaande opstelstrook veilig genoeg.

In bijgevoegde 'Nota Zienswijzen' is de volledige beantwoording van de zienswijzen opgenomen.

#### *1.2 Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen gericht tegen het ontwerp hogere grenswaarde.*

De ontheffing hogeren grenswaarde voor het verkeersgeluid van de Amersfoortsestraat kan worden verleend conform mandaatbesluit.

*2. Het bestemmingsplan kan aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.*

Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

*3. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer;*

De gemeente kan op basis van 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd', bijvoorbeeld in de tussen de ontwikkelaar en de gemeente te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van de initiatiefnemer.

Kanttekeningen/risicobeheersing

Niet van toepassing.

Bestuurlijke vernieuwing

Aanvrager heeft begin 2019 de buurt tijdens een avond geïnformeerd over het plan. Hierbij waren 15 aanwezigen. De omwonenden (waaronder leden van de buurtwerkgroep Basje) waren te spreken over de transformatie en spraken hun waardering uit over de wijze waarop zij betrokken waren.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluitvorming wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd waarna het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor indieners van zienswijzen om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Tevens kan eenieder beroep instellen tegen de wijzigingen die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk een dag na het einde van de terinzagelegging.

Communicatie en participatie

Na uw besluitvorming wordt de werkgroep als indiener van de zienswijzen schriftelijk op de hoogte gebracht van de beantwoording van de zienswijze door het toesturen van de concept-Nota van zienswijzen. De werkgroep krijgt een uitnodiging om de zienswijze mondeling toe te lichten in de raad. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden zij schriftelijk op de hoogte gesteld. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit verschijnt in de Soester Courant, de Staatscourant en op de website van de gemeente Soest.

Evaluatie en verantwoording

Niet van toepassing

Kosten, baten, dekking

**Kosten**

Aan dit besluit zijn geen kosten verbonden.

**Baten**

Met de initiatiefnemer 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

Omdat 4 van de 5 kantoorvilla's aan de Amersfoortsestraat 124 al een tijd niet meer in gebruik zijn als kantoor, en een transformatie naar een woonbestemming economisch gezien geen bezwaar oplevert, kan hiervoor een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Vanuit de buurt zijn er geen zienswijzen tegen de transformatie op zich en leiden de zienswijzen niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan samen met de nota van zienswijzen kan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.