

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Aukje Treep-van Hoeckel

Zaaknummer:

1240207

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen over aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het kantoorpand Birkstraat 95 tot 32 appartementen

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de gevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van de transformatie van het kantoorpand 'Birkstaete' tot 32 appartementen ter inzage te leggen.

Samenvatting

Voor de Birkstraat 95 is een aanvraag ingediend om het kantoorpand te transformeren tot appartementen.

Deze aanvraag voor het verbouwen van het kantoorpand Birkstraat 95 tot 32 appartementen is ingediend vóór 1 januari 2024, hierdoor is het oude recht van toepassing.

De transformatie voorziet ook in een opwaardering van het gebouw naar een moderner en groenere uitstraling die een van de entrees van Soest (Birkstraat) voorziet van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Omdat deze aanvraag nog geldt onder het oude recht is naast een goede ruimtelijke onderbouwing op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5, eerste lid, van het Bor, een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van uw gemeenteraad vereist.

We voldoen hiermee aan de wettelijke vereiste om deze procedure op correcte wijze te doorlopen.

Aanleiding

Het kantoorpand 'Birkstaete' aan de Birkstraat 95 voldoet niet meer aan de eisen die hedendaagse kantoorgebruikers aan een kantoorpand stellen. Als gevolg daarvan is een plan ontwikkeld om het kantoorgebouw te transformeren naar een appartementengebouw met 32 appartementen (1.a). In het souterrain wordt ongeveer 500 m² kantoorruimte en bergingen voor de appartementen gerealiseerd.

Het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' staat de beoogde ontwikkeling echter niet toe binnen de vigerende kantoorbesteding.

De aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog van toepassing zijn op deze aanvraag. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken hebben burgemeester en wethouders het voornemen om op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (projectafwijakingsbesluit).

Voor die procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk (1.b). Daarnaast is op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5, eerste lid, van het Bor, een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist (1.c).

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in Soest. Het vergroten van het woningaanbod met name voor Soest Zuid en het revitaliseren van een van de entrees van Soest (Birkstraat).

Argumenten

1.1 Het plan draagt bij aan de doelen van het woonbeleid;

In de gemeente Soest ligt er een woningbouw opgave. De transformatie van dit pand voorziet in een toevoeging van 32 woningen.

Met name in Soest Zuid ontbreekt het aan een aanbod van betaalbare woningen.

Kwalitatief voldoet het deel sociale koopwoning niet aan de vereisten van de doelgroepenverordening vanwege de lagere oppervlakte van de studio's.

Het plan voorziet wel in de betaalbaarheid van deze studio's.

1.2 Het plan voorziet in een kwaliteitsimpuls van een van de entrees van Soest;

Zowel de binnen- als buitenkant van het bestaande gebouw alsmede de omliggende tuinen en parkeergelegenheden worden grondig aangepakt om tot een moderne invulling en groenere uitstraling van het markante gebouw te komen.

1.3 Het verzoek past binnen het provinciaal beleid om vooral binnenstedelijk te verdichten;

Vanuit de provincie wordt binnen het huidige beleid ingezet op binnenstedelijke verdichting waarbij bij uitstek dit soort locaties geschikt zijn. Op deze locatie worden versnipperde kantoor activiteiten gestaakt. Dat biedt kansen voor transformatie tot woningen op een locatie die dicht bij voorzieningen ligt.

1.4 Het plan gaat niet ten koste van arbeidsplaatsen;

De kantoorruimte en bijbehorende arbeidsplaatsen die verloren zijn gegaan voor de planvorming van dit project zijn elders in Soest al opgevangen en in het souterrain van de Birkstaete blijft ruimte gereserveerd voor nieuwe kantoorfuncties.

Kanttekeningen

1.1 Afvalberging en ophalen;

Op dit moment is het bergen van de afval nog de grootste uitdaging. Met 32 appartementen zouden we met minicontainers op bijna 100 containers uitkomen die ergens gestald moeten worden. Er wordt gezocht naar een geschikte plek voor het plaatsen van ondergrondse containers binnen een straal van 100m. Er lijkt een mogelijkheid te zijn op eigen terrein maar deze moet nog worden bevestigd.

1.2 Afwijken van de Doelgroepenverordening

De ontwikkelaar wijkt op twee punten af van de doelgroepenverordening .

- Een aantal betaalbare koop studio's zijn kleiner dan de gestelde minimale oppervlakte in de doelgroepenverordening.
- Sociale huurwoningen worden in deze ontwikkeling vervangen door sociale koopwoningen

Woningcorporaties die normaliter de exploitatie van sociale huur op zich nemen zijn terughoudend in het verhuren van appartementen en of studio's die niet aan de minimale technische specificaties (denk aan, minimale oppervlakte) van de corporaties voldoen.

Om deze rede zijn de sociale huurwoningen uit het programma komen te vervallen en worden ze vervangen door sociale koop.

Deze ontwikkeling voorziet zodoende niet in sociale huur woningen.

Daarnaast zijn een aantal van de studio's kleiner dan wat de doelgroepenverordening minimaal voorschrijft.

Op de genoemde punten wordt afgeweken van het gemeentelijk beleid waar we het doel hebben alle ontwikkelingen te laten voldoen aan de doelgroepenverordening . In het 'Omgevingsprogramma Wonen' wordt benoemd dat differentiatie in wijken van groot belang is voor de leefbaarheid van een wijk. Gemeentelijk vinden we het dan ook belangrijk om in wijken, zoals Soest Zuid, waar veel dure koop en weinig sociale huurwoningen zijn eigenlijk niet af te wijken van de doelgroepenverordening .

Hierdoor kunnen we uitvoering geven aan gespiegeld bouwen. Daarnaast hebben we als een van de beleidsdoelstellingen om te bouwen aan een kwalitatieve woningbouwvoorraad. De sociale huurwoningen worden nu omgezet naar sociale koop, maar voldoen vervolgens ook niet aan de gewenste oppervlakte zoals gesteld in de doelgroepenverordening. De ontwikkeling voldoet zodoende niet in letterlijke zin aan alle vereisten van de geldende doelgroepenverordening .

Als compensatie voor het afwijken van de doelgroepenverordening zal door de ontwikkelaar een bijdrage geleverd worden aan het compensatiefonds gemeente Soest 2024

1.3 Er dienen hogere grenswaarden te worden verleend, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden;

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de Birkstraat ten hoogste 61 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden (1.d).

Kosten, baten, dekking

Kosten

Met aanvrager wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak

Juridisch kader

Het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid' staat de beoogde ontwikkeling niet toe binnen de vigerende kantoorbestemming.

De aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend. Dat betekent dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog van toepassing zijn op deze aanvraag.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken hebben burgemeester en wethouders het voornemen om op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (projectafwijkingsbesluit).

Daarnaast is op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 6.5, eerste lid, van het Bor, een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist (1.c).

Ter inzage leggen en zienswijzen

Na besluitvorming omtrent de VVGB, worden de ontwerpbeschikking omgevingsaanvraag met bijbehorende stukken, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden tezamen met de ontwerp VVGB van de raad, voor zes weken ter inzage gelegd.

Binnen deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend op de ontwerpbeschikking omgevingsaanvraag, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en op de ontwerp VVGB.

Afhankelijk of er zienswijzen worden ingediend kan daarna de aanvraag definitief worden verleend (indien er zienswijzen worden ingediend, worden deze separaat aan het bevoegd gezag voorgelegd).

Communicatie

De aanvrager wordt op de hoogte gesteld van uw besluit.

Bekendmaking van de terinzagelegging zal op de gebruikelijke wijze plaatsvinden (publicatie in huis-aan-huis-blad, website, het digitale Gemeenteblad van Soest via overheid.nl).

(Uitkomsten) advies en inspraak

Er hebben al twee participatierondes plaatsgevonden waarin de buurtbewoners en betrokkenen zijn uitgenodigd. Hier is een verslag van gemaakt en bijgevoegd als bijlage 1.e. Hoewel er positieve geluiden en feedback zijn opgenomen in het verslag zijn er ook een aantal bezorgde burens die hun zorgen uiten over de ontwikkeling, o.a. over de schaduwwerking. Ten behoeve van de planontwikkeling is een bezonningstudie uitgevoerd. Doordat de kaplaag wordt vervangen door een volledige bouwlaag neemt de bezonning met name in het voor- en najaar in de achtertuin van de burens beperkt af ten opzichte van die in de bestaande situatie. Ook het huidige pand zorgt ervoor dat de achtertuin van het perceel in het voor- en najaar een groot deel van de dag in de schaduw ligt (1.f).

Er is kennis genomen van zowel de positieve als de bezorgde reacties en deze worden integraal meegenomen in de afwegingen bij de beoordeling van het plan. Ook sturen we aan op een goede blijvende dialoog tussen ontwikkelaar en buurtbewoners op de punten waar het mogelijk knelt.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Artikel 2.27 van de Wabo gelezen in samenhang met artikel 6.5 van het Bor

Beleidsvaluatie

Niet van toepassing

Referendum

Ondertekening

Soest, 15-07-2025

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz