

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

750520

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Fedinand Huycklaan 20a, 20b, 20c voor de bouw van 31 appartementen en 5 woningen

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Ja, op bijlage(n)

Ja, op collegevoorstel

- We informeren eerst bewoners Kerkebuurt en initiatiefnemer over het besluit voordat we het openbaar maken.

Uiterste datum geheimhouding: 24-05-2024

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bestemmingsplan met identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0080-0201, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de toelichting, met voorgestelde wijzigingen vast te stellen
2. De zienswijzennota vast te stellen en daarmee op voorgestelde wijzigingen na de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 20a,20b,20c' als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro;



Samenvatting

De beoogde ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een relatief sterk versteend gebied met oude bedrijfsbebouwing naar maximaal 31 appartementen in 2 gebouwen en 5 grondgebonden woningen in een groene setting. De initiatiefnemer heeft de plannen een aantal keer aangepast naar aanleiding van inspraak, ambtelijke overleg over beleidsuitgangspunten en advies van de CRK. Hiermee is een acceptabele balans gevonden tussen ruimtelijke kwaliteit, woondoelen, parkeeroplossing conform parkeernormen en wensen vanuit de direct omwonenden.

Aanleiding

In het kader van het verzoek om vooroverleg heeft uw college op 19 september 2023 ingestemd met de bouw van 36 woningen in het gebied tussen Kerkstraat en Ferdinand Huycklaan. Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024. Gedurende deze periode zijn veertien zienswijzen ontvangen.

Beoogd resultaat

Het behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Soest en de toevoeging van (betaalbare) woningen met een goede ruimtelijke inpassing van het plan aan de Ferdinand Huycklaan 20a,20b,20c.

Argumenten

1.1 De aanvraag is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid;

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 20a,20b, 20c ' is tot stand gekomen na een zorgvuldig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden is getoetst. Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, cultuurhistorie, bodem, groen, natuur & landschap, geluid en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. De totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen.

1.2 Het plan sluit aan bij het Masterplan Wonen Soest;

Het plan bevat in totaal maximaal 36 woningen bestaande uit minimaal 19 betaalbare appartementen en 5 eengezinswoningen in het dure segment. Daarnaast kunnen maximaal 12 appartementen in blok A worden gerealiseerd, waarbij het prijssegment afhankelijk is van exacte aantal in relatie tot oppervlakte. Dit zal nog verder worden uitgewerkt. Het plan sluit met minimaal 19 betaalbare appartementen, ongeacht nog nader te bepalen prijssegment van de 12 woningen, aan bij het masterplan Wonen. Het plan voldoet hiermee aan de voorwaarde uit de doelgroepenverordening 2021. Het Principebesluit voor medewerking is genomen voor in werking treden van de doelgroepenverordening 2023.

1.3 Het plan voldoet aan de normen uit het parkeerbeleid;

In het plan is gedeeltelijk ondergronds parkeren opgenomen zodat het realiseren van voldoende parkeerplaatsen conform parkeerbeleid niet onevenredig ten kosten gaat van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Er is rekening gehouden met het maximale van 12 appartementen in blok A waarbij de keuze van prijssegment nog nader bepaald wordt. Ook in geval van minder en grotere appartementen zal ten alle tijden moeten worden voldaan aan de parkeernorm die gerelateerd is aan de oppervlakte van de woningen.

1.4 Het betreft een invulling passend binnen een woongebied;

Het ontwikkelen van het gebied ten behoeve van woningbouw leidt ten opzichte van het huidige gebruik als bedrijfslocatie tot minder overlast en betere invulling in relatie tot de directe woonomgeving. De huidige inrichting van de locatie heeft beperkte ruimtelijke kwaliteit. Het voorgenomen plan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De aanwezige bomen worden zoveel mogelijk behouden, afhankelijk van kwaliteit, toekomstverwachting en veiligheid. Dit volgt uit de opgestelde bomeneffectanalyse (BEA). Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over maatregelen tot behoud van bestaande bomen en herplanten van bomen die niet behouden kunnen blijven. Deze afspraken worden opgenomen in de anterieure overeenkomst. Hiermee is verzekerd dat de bestaande groene kwaliteiten in het plan geborgd zijn en verder versterkt worden.

1.5 De CRK is positief;

Het plan is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit diverse keren besproken en naar aanleiding daarvan kwalitatief verbeterd. De CRK heeft op 21 juli jl. positief gereageerd op de aanpassingen die zijn doorgevoerd. Het plan is beter verweven in haar omgeving en biedt een goed uitgangspunt voor verdere uitwerking.

1.6 Provincie heeft ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.1, tweede lid van de Wet natuurbescherming, voor zover dit betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen, van nesten, rustplaatsen van vleermuizen);

Door middel van een quickscan ecologie is het plangebied onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van door de Wet natuurbescherming beschermde plant- en diersoorten. Uit bureaustudie is naar voren gekomen dat het mogelijk is dat met het nieuwbouwplan vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde vleermuizen. Nader onderzoek naar deze soort is noodzakelijk en heeft ook plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er een verblijfsplaats van de dwergvleermuis aanwezig is. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is daarom noodzakelijk. Deze ontheffing is aangevraagd en verleend door de provincie Utrecht. Verder dient rekening te worden gehouden met algemeen broedende vogels in de eiken en struiken en op de platte daken. Er wordt geadviseerd te werken buiten het broedseizoen.

2.1 Kleine wijziging in de toelichting

Naar aanleiding van de zienswijze is duidelijk geworden dat een dwarsdoorsnede in het schetsboek als bijlage van de toelichting niet juist is opgenomen. Daarnaast wordt in de toelichting niets aangegeven over de ontsluiting van de opgenomen parkeerplaatsen aan de Kerkstraatzijde. Beide aspecten worden voorgesteld te wijzigen.

3.1 Het kostenverhaal wordt anderszins verzekerd;

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over onder andere de ambtelijke kosten, prijssegment van de te realiseren woningen, herplantplicht en maatregelen tot behoud

van bomen en de kosten van eventuele planschade.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Met initiatiefnemers wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer.

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 het besluit over het advies aan de raad voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 20a,20b, 20c' informeren we eerst de initiatiefnemer en de buurtbewoners voordat het besluit openbaar wordt gemaakt. We vinden het belangrijk voor de relatie met de buurt om de betrokkenen snel en volledig te informeren via een bewonersbrief.

Nadat de bewoners en de initiatiefnemers zijn geïnformeerd over het raadsbesluit volgt de publicatie in het Gemeenteblad en de Soester Courant en op de website van gemeente Soest.

(Uitkomsten) advies en inspraak

De initiatiefnemer heeft meerdere keren met de buurt geparticipeerd. Zo zijn direct omwonende persoonlijk benaderd en zijn er bijeenkomsten geweest. In de verdere uitwerking zijn de opmerkingen vanuit de participatie meegenomen. In het plan is de

hoogte en positie van het appartementenblok B aangepast van 4 naar 2 hoog en is rekening gehouden met privacy van omwonende door gevelopening aan de zijde van de erfgrans te mijden en balkons anders te situeren uitkijkend naar het binnen gebied van het plan. Verslagen van beiden bijeenkomsten zijn als bijlage toegevoegd.

Op 25 oktober 2023 heeft een laatste inloopbijeenkomst voor de buurt plaatsgevonden. Hier is geen verslag van gemaakt. Terugkoppeling vanuit de initiatiefnemer is dat de mensen unaniem positief zijn over de veranderingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van eerdere participatie. Met name de verminderde massa werd goed ontvangen alsook de verplaatsing van deze massa's. Er waren geen negatieve geluiden over verkeer of parkeren. Men heeft wel aangegeven dat er veel ontwikkelingen zijn langs de Kerkstraat. Er waren veel complimenten over de groene invulling.

Er was één opmerking (breed gedragen door direct omwonenden) dat is dat de afstand tussen appartementenblok B (sociale huur) en de erfgrans klein ervaren wordt. Het plan is hierop aangepast en het bouwblok verschoven naar de rooilijn van de huidige bebouwing. Hierdoor kunnen de bestaande bomen ter afscheiding en privacy behouden blijven.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is besloten om vanuit de gemeente een viertal buurtgesprekken te organiseren om met de buurt in gesprek te gaan over hun zorgen, wensen en vragen. Dit als verduidelijking van de formele zienswijze periode. Het verslag van deze gesprekken is als bijlage bijgevoegd.

Wettelijke grondslag en/of kader:

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

Beleidsvaluatie

Niet van toepassing.

Referendum

Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 07-05-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz