

MEMO

Aan: B&W behorende bij adviesnota
Van: Ferry Supusepa
Betreft: Herontwikkeling terrein Carolus Borromeuskerk
Datum: 4 januari 2019

Historie herontwikkeling terrein toenmalige Parochie Sint Carolus Borromeuskerk (nu parochie HH Martha en Maria) te Soesterberg

Voor de beeldvorming is het goed om het verloop van het proces in beeld te brengen.

2005 – 2007

Na een proces van twee jaar is in september 2006 namens het parochiebestuur van de toenmalige Carolus Borromeuskerk een ruimtelijke onderbouwing van de herinrichting van het terrein van de kerk voorgelegd aan de gemeente waarin een samenvatting wordt gegeven van de verrichte studies en de voorgelegde uitgewerkte plannen.

Aan het eind is een tweetal voorstellen bestaande uit: een plan voor de bouw van een nieuw parochiehuis en een plan voor de bouw van 3 woningen en 3 appartementen op het achterterrein opgenomen.

Na overleg met de gemeente heeft deze ingestemd met de voorgestelde bebouwing achter de kerk met als motivatie het achtergebied zo min mogelijk te belasten. In november 2007 heeft de gemeenteraad van Soest het bestemmingsplan 'Soesterberg-Kom 2007' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is ook het achterterrein van de parochie opgenomen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 3 woningen en 3 appartementen mogelijk, zoals aangegeven op de plankaart en de daarbij behorende voorschriften.

2008

Op 8 oktober 2008 is er een convenant gesloten tussen het bestuur van de Parochie Sint Carolus Borromeus en de bewoners van de woningen gelegen aan de Christiaan Huygenslaan. De nummers: 4a tot en met 4d en 6a tot en met 6d. De bewoner van woning 6 heeft niet getekend. De woningen met de nrs.: 4c, 6b en 6c hebben inmiddels nieuwe bewoners.

In het convenant is een aanpassing van het bestemmingsplan voorgesteld, dat recht doet aan de wensen van de bewoners van de Chr. Huygenslaan. Deze overeenkomst is getekend op 12 oktober 2008, dus ruim na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het convenant is een privaatrechtelijke overeenkomst waarin de parochie zich positief, maatschappelijk en als goede buur wilde opstellen en tegemoet wilde komen aan de gevoelens uit de buurt.

Vastgesteld kan worden dat het opgestelde convenant in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en dat dit bij partijen bekend was. Het is niet mogelijk om, binnen het bestemmingsplan, de benodigde vrijstellingen te verlenen die het convenant mogelijk te maken. Hiervoor zal het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.

2009

Het bestemmingsplan 'Soesterberg-Kom 2007' is op 5 juni 2009 onherroepelijk geworden.

Op 19 februari 2009 is door de gemeente Soest een reguliere bouwvergunning verleend, voor het bouwen van een parochiehuis op het perceel Rademakerstraat 157.

2010

Op 11 januari 2010 wordt door de bewoners van de aangrenzende woningen gelegen aan de Christiaan Huygenslaan een brief aan het parochiebestuur voorgelegd, waarin wordt gevraagd een plan te realiseren met een ontsluiting aan de achterzijde, waarbij het terrein/tuin van de woningen wordt verlengd wat de bouw van een eventuele garage mogelijk maakt.

Uit de brief blijkt tevens dat er verschillend wordt gedacht over de invulling van het gebied.

Vast te stellen is, dat de in het convenant opgenomen groenstrook voor een groot aantal bewoners geen uitgangspunt meer is. Een voorstel is door het parochiebestuur op tekening vastgelegd en aan de buurt en de gemeente voorgelegd.

De gemeente laat echter in een advies weten niet te kunnen instemmen met ontsluiting via de achterzijde van het terrein. Bij deze oplossing gaan niet alleen bomen aan de voorzijde verloren, maar ook aan de achterzijde zal veel moeten worden gekapt.

2010-2015

In het overleg tussen de gemeente en het bestuur van de parochie werd duidelijk dat de parochie wenste te opteren voor het wijzigen van het bestemmingsplan, waarmee kan worden tegemoet gekomen aan het tussen de parochie en de buurt overeengekomen convenant.

In verband met het overleg met de bewoners van de achter gelegen woningen werd door het parochiebestuur geen schetsplannen ingediend.

In 2013 is het bestemmingsplan Soesterberg vastgesteld, waarbij het plan zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Soesterberg-Kom 2007 integraal werd overgenomen. Zowel het parochiebestuur als de buurtbewoners hadden niet in de gaten dat er sprake is van een bestemmingsplanwijziging voor het dorp Soesterberg.

Inmiddels is de Carolus Borromeus Parochie gefuseerd en is er een nieuwe parochie ontstaan; de HH Martha en Maria parochie: Parochie HH. Martha en Maria, Kerkstraat 17 te Baarn.

Na veelvuldig overleg met de verschillende besturen van de parochie is in eerste instantie besloten te komen tot een bouwplan met als uitgangspunt het bestemmingsplan. In een latere fase is toch weer gekozen om rekening te houden met het convenant.

2015

Door een aantal bewoners van de achterliggende woningen is een planschade procedure gestart. Uit het advies is geen planschade vastgesteld.

Eind 2015 wordt namens Vellekoop Architectuur een verzoek aan de gemeente gedaan om mee te werken aan de wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging, mits er overleg heeft plaatsgevonden met de buurtbewoners.

Medio 2017

Bericht van de gemachtigde namens Vellekoop Architectuur.

Hierbij kan ik u namens de besloten vennootschap VplusD Projecten BV eindelijk berichten, dat het overleg met de bewoners aan de Chr. Huygenslaan 4a t/m 6d in Soesterberg is afgerond. Er is een nieuw convenant met betrekking tot de inrichting van het terrein van de R.K. parochie HH Martha en Maria aan de Kerklaan in Soesterberg tot stand gekomen. Dit is inmiddels door zes van de acht bewoners ondertekend. Alleen de heer Lantsheer en mevrouw Pot (nr. 4c) en de heer Sarneel en mevrouw van de Boogaard (nr. 6) hebben het overleg afgebroken en doen niet mee. Zij zijn na 2008, toen het oorspronkelijke convenant was gesloten, aan de Chr. Huygenslaan komen wonen. Ik heb u hierover eerder bericht.

U treft hierbij aan het definitieve convenant (één versie voor de "oude" bewoners, één voor de "nieuwe") met de bijlagen. Het ligt nu ter ondertekening bij het bestuur van de Parochie als laatste partij, die nog tot ondertekening moet overgaan. Graag verneem ik van u of hiermee voldaan is aan uw in 2015 gestelde voorwaarde aan medewerking van uw gemeente aan wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van het parochieterrein om de bouw van vier woningen mogelijk te maken. Kan en zo ja wanneer VplusD Projecten BV haar verzoek tot medewerking aan bestemmingsplanwijziging bij u indienen en op welke termijn verwacht u bij benadering, dat de wijziging gerealiseerd zal zijn? Mocht u naar aanleiding hiervan vragen hebben, kunt u vanzelfsprekend contact met mij opnemen.

Het verzoek om vooroverleg is ingediend medio 2017 en kent problemen mbt de ontsluiting. Uiteindelijk is gekozen om de vier woningen te laten ontsluiten via de Kerklaan. De Kerklaan was ooit de hoofdweg, maar door de verkeersreconstructie is de Kerklaan een voet/fietspad geworden en is de nieuw aangelegde Novalaan, die in eigendom is van Abrona Zeist, de hoofdweg geworden. Abrona Zeist heeft geen toestemming gegeven om 4 uitritten op de Novalaan te laten uitkomen, maar slechts 1 uitrit nabij de begraafplaats. De Kerklaan is deels in eigendom van de kerk en deels van Abrona Zeist. Wij als gemeente zullen de Kerklaan nooit overnemen. Een belangrijke voorwaarde is dat initiatiefnemer de Kerklaan dient te reconstrueren conform de eisen van de gemeente. Dit zal worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.