



Gemeente
Soest

Fractie Soest 2002
De heer J. Vrakking

Soest, 26 maart 2024

Verzonden: 26 maart 2024

Behandeld door : Gert-Jan Van Rhijn
Zaaknummer : **718312**
Onderwerp : Raadsvragen artikel 46 RvO over de Torenstraat 16

Beste heer Vrakking,

Op 28 februari 2024 stuurde u raadsvragen conform artikel 46 RvO over de Torenstraat 16. In uw brief geeft u Torenstraat 46 aan, maar wij gaan uit van Torenstraat 16. Met deze brief beantwoorden we deze vragen.

Beantwoording van de vragen

Vraag 1: Sinds wanneer is het gemeentelijk beleid dat bij een bouwproject na sloop er doorzichten moeten komen die er in de huidige situatie niet zijn?

Antwoord: Bij sloop en nieuwbouw zijn onder meer de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan Centrale Lint leidend. Zichtlijnen worden genoemd als zichtrelaties van grote afstand met bijzondere objecten of ruimte. In dit geval is de Eng een waardevolle stedenbouwkundige ruimte.

De ontwikkelaar heeft zelf in het ontwerp van het plan zichtlijnen aangedragen als een oplossing voor het restaureren van de straatwand met zichtlijnen op de Eng. Deze zichtlijnen zijn niet alleen kenmerkend voor het historische karakter van bouwen aan een lint langs De Eng, maar zorgen ook dat de nieuwe bebouwing een leegte opvult, maar gaten in de straatwand open laat.

Vraag 2: Waarom moet er in het te ontwikkelen project ruimte voor werken komen terwijl vanuit eerdere visie juist de detailwinkels bij voorkeur verplaatst worden naar de winkelcentra? Vooral ook omdat inmiddels ca. 10% van de winkels in de winkelcentra leegstaat.

Antwoord: We zien dat er veel ruimte om te werken verdwijnt. Dat kunnen allerlei soorten werklocaties zijn en gaat dus niet alleen over winkels. De raad is hier met een weekbericht op 13 december 2023 ook over geïnformeerd.

Het klopt dat het huidige retailbeleid uitgaat van het terugdringen van verspreide bewinkeling. Dat geldt hier ook, ook al wordt in het beleid met name bedoeld kleinschalige bewinkeling. Belang vanuit het behoud van werkgelegenheid zit in het terugbrengen van een plint die andere functies kan huisvesten.

De locatie Welkoop ligt in het gebied rondom de Oude Kerk. Dat is één van de zes centrumgebieden zoals benoemd in de Omgevingsvisie. Het is daarom belangrijk om ruimte voor diversiteit aan functies te realiseren, zodat we het gebied tot een van de beoogde ontmoetingsplekken kunnen maken.



Telefoon: 035-6093411

Bezoekadres: Raadhuisplein 1, Soest

Internet: www.soest.nl

Postadres: Postbus 2000, 3760 CA Soest

Vraag 3: Kan de ontwikkelaar geen gebruik maken van de compensatieregeling die in de parkeernorm is opgenomen voor het geval er een tekort aan parkeerplaatsen is? Tot welke onaanvaardbare ruimtelijke effecten leidt toepassing van een afwijking van de parkeernorm of het gebruik van de compensatieregeling bij dit plan?

Antwoord: De ontwikkelaar kan aangeven om gebruik te maken van de afkoopregeling als er een tekort aan parkeerplaatsen is. Het blijft een afweging om hieraan mee te werken. Als we ontheffing verlenen van de parkeereis (door afkoopregeling), nemen we de verplichting van de aanvrager over om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid. Dat betekent dat we binnen een periode van 10 jaar 7 parkeerplaatsen binnen 100 meter loopafstand van het bouwplan moeten realiseren. Om twee redenen is dit niet wenselijk:

- De plekken binnen 100 meter zijn de groenstrook bij de kerk en de groenstroken bij het kruispunt Kerkstraat – Torenstraat. Dit betekent dat er een parkeerdruk komt op de locatie van het plan. Daarbij willen we het dorpse en groene karakter behouden. Door groen in te ruilen voor parkeerplaatsen, is dit vanuit het dorpse karakter en groen een onwenselijk ruimtelijk effect;
- Het gebied rond de Torenstraat heeft veel vervoersbewegingen en een verhoogde parkeerdruk is daarbij geen wenselijke ontwikkeling.

Vraag 4: Kunt u precies aangeven welke industrieel verleden langs de gehele Torenstraat aanwezig en zichtbaar is?

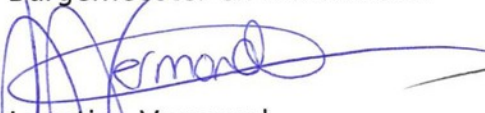
Antwoord: Uit de inventarisatie van industrieel erfgoed in Soest en Soesterberg van de Utrechtse stichting voor het industrieel erfgoed uit 2020 blijkt het volgende. Deze voormalige fabriek / maalderij van de Coöperatieve Landbouwvereniging aan de Torenstraat 16 is het enige tastbare en zichtbare overblijfsel uit het industriële verleden (met relatie met het agrarische verleden van Soest) aan de Torenstraat.

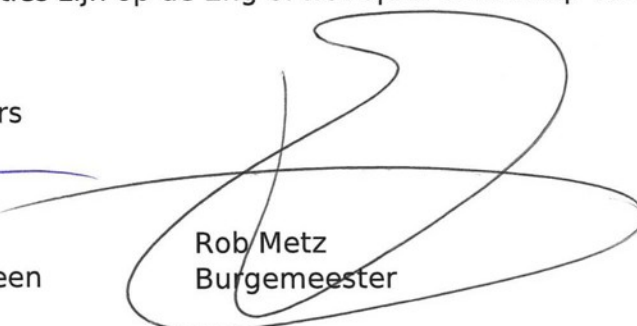
Vraag 5: Kunt u duiden wat er bedoeld wordt met de voorwaarde tot minder massale opzet als u dit plan vergelijkt qua massaliteit met de gerealiseerde bebouwing van RVO aan de Kerkstraat? Bijvoorbeeld qua onbebouwde ruimte en doorzichten.

Antwoord: Ieder plan heeft een eigen context die maatwerk behoeft. Op de ene plek kan meer bebouwing dan op de andere. In alle gevallen dient er voldoende open ruimte te worden gereserveerd voor bijvoorbeeld:

- Privacy bescherming naar burens;
- Verblijfskwaliteit voor nieuwe bewoners;
- Het verwerken van waarden zoals cultuurhistorie, landschap en groen. Dit kunnen bijvoorbeeld zichtrelaties zijn op de Eng of het open landschap van het buitengebied.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders


Leontine Vermond
Gemeentesecretaris/Algemeen
directeur


Rob Metz
Burgemeester

