

Notitie belangrijkste feiten inzake herontwikkeling Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat.

De eerste plannen F. Huycklaan/Kerkstraat dateren vanaf het jaar 2005. Op 5 september 2006 heeft het college besloten geen medewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek.

Het college heeft in 2007 besloten dat op het perceel Ferdinand Huycklaan 26, na afbraak van de bestaande bebouwing (voormalige boerderij), maximaal drie woningen gebouwd mogen worden aan de straatzijde. Het achtergelegen terrein (binnenterrein) heeft destijds echter nog geen invulling gekregen. Door de hindercirkel van de omliggende bedrijven aan de Kerkstraatzijde/Ferdinand Huycklaan, is woningbouw op het binnenterrein namelijk uitgesloten. Voor maatschappelijke functies, gelden deze milieuzoneringen niet.

In januari 2008 heeft het college uitgesproken dat maatschappelijke functies op het binnenterrein, afhankelijk van de nadere onderbouwing van de noodzaak, mogelijk moet zijn.

Bouwbedrijf Van der Wardt heeft in het verleden verschillende verzoeken gedaan omtrent invulling van het binnenterrein met maatschappelijke functies. Maar de wijze waarop invulling is gegeven aan het binnenterrein werd telkens afgewezen, zowel in stedenbouwkundig als verkeerskundig opzicht. Het laatste verzoek van bouwbedrijf Van der Wardt in samenwerking met kinderdagverblijf K'nijntje, de King Arthur Groep en Eemland Wonen betreft het vestigen van een kinderdagverblijf en huisvesting voor dementerende personen op het binnenterrein. Het kinderdagverblijf en de King Arthur Groep hebben besloten om uit het samenwerkingsverband te stappen.

In dezelfde periode (anno 2010/2011) speelden er ook diverse ontwikkelingen nabij het plangebied. Het vertrek van het bedrijf Hoka Snacks naar een locatie elders buiten Soest en het destijds op handen zijnde vertrek van De Kaasspecialist (Robberse) naar de Industrieweg in Soest. Ivm de mogelijke herontwikkeling van het gebied heeft bouwbedrijf Van de Grift te kennen gegeven te willen verhuizen naar een locatie elders binnen Soest.

Gelet op al deze ontwikkelingen heeft de gemeente het initiatief genomen om met al deze partijen in overleg te treden. Het doel was en is nog steeds dat de betrokken partijen voor het gebied een integraal plan zou ontwikkelen. Vanwege de verschillende financiële inzichten tussen een aantal partijen is het integraal plan helaas niet van de grond gekomen.

Het gebied kunnen we indelen in twee plangebieden, te weten deelplan A) het plan met de percelen van Van de Grift, Robberse en De Groot (Hoka Snacks) en deelplan B) het plan met de percelen van Eemland Wonen en van Van der Wardt. De toenmalige wethouder Witte heeft in een gesprek met de betreffende partijen expliciet aangegeven dat men elkaars plannen niet mag doorkruisen. Een groot probleem waar beide plannen mee te maken hebben is de hindercirkel van het nabijgelegen bedrijf, autobedrijf Huijgen. De heer Huijgen deed in eerste instantie mee aan het gezamenlijk overleg, maar is uiteindelijk afgehaakt.

Vooruitlopend op deelplan A (plan van Van de Grift cs.) heeft bouwbedrijf Van de Grift namens De Groot een principeverzoek ingediend inzake de bouw van 2 woningen op het perceel Ferdinand Huycklaan 22 C, waar Hoka Snacks heeft gezeten. Op 20 december 2011 heeft het college daarmee ingestemd.

Bij besluit van 4 maart 2013 heeft het college in principe ingestemd met het schetsplan van bouwbedrijf Van der Wardt inzake de bouw van twee woonzorgcomplexen aan de Ferdinand Huycklaan, mits draagvlak wordt gecreëerd. Op 6 mei 2013 heeft bouwbedrijf Van der Wardt een informatieavond belegd.

Bij besluit van 3 juni 2013 heeft het college in beginsel ingestemd met het schetsplan van bouwbedrijf Van der Wardt inzake de bouw van twee woonzorgcomplexen aan de Ferdinand Huycklaan. Naar aanleiding van voornoemde besluitvorming heeft de buurt massaal gereageerd. Op 27 juni 2013 heeft het college een brief uit laten gaan richting de buurtbewoners.

Een aantal raadsfracties heeft verzocht om het plan te bespreken in de eerstvolgende Ronde-bijeenkomst na het zomerreces.

Op 12 november 2013 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de toenmalige wethouder Witte, de buurtbewoners F. Huycklaan/Kerkstraat (de dames Teunissen en Huigen, de heren Ter Velde, Van Oostrom en

Huigen) en bouwbedrijf Van der Wardt (de heren Zijtveld en architect Eekel) inzake de bouw van 2 woonzorgcomplexen op het binnenterrein aan de Ferdinand Huycklaan.

De buurt is aldus van oordeel dat voor het gehele gebied:

1. een integraal plan ontwikkeld zou moeten worden met een lange termijn visie, waarbij ook de nodige aandacht dient te worden besteed aan groen en de vormgeving van het gebouwde (landelijke uitstraling);
2. de huisvesting van 45 personen met een beperking in zo'n klein gebied is te omvangrijk;
3. Voorts is men van mening, dat gelet op de ruime omschrijving woonzorgvoorziening, de kans aanwezig is dat in de toekomst bijvoorbeeld personen met een tbs achtergrond aldaar zullen worden geplaatst;
4. de hoogte (3 verdiepingen) van het gebouw Samen Thuis en de forse omvang van het andere gebouw, alwaar Kwintes zich gaat vestigen.

In de periode eind 2013/medio 2014 heeft bouwbedrijf Van der Wardt getracht om de percelen van Van de Grift (ivm faillissement Van de Grift: de curator), Robberse en De Groot op te kopen. Daarnaast heeft bouwbedrijf Van der Wardt in die periode wel een aantal schetsplannen ingediend tbv de integrale herontwikkeling van het gebied. Ambtelijk werden die plannen echter niet geaccordeerd en bovendien is het bouwbedrijf Van der Wardt niet gelukt om de diverse percelen op te kopen ivm de vraagprijs van de diverse eigenaren. Van der Wardt heeft in de afgelopen periode wel een aantal schetsplannen ingediend tbv de herontwikkeling van zijn eigen gedeelte (deelplan B). Ambtelijk werden die plannen niet geaccordeerd, omdat er geen samenhang is met het eventueel te ontwikkelen deelplan A (gedeelte Van de Grift cs.).

Medio 2014 heeft Beri Ontwikkeling (de heren Westerbeek en Kroezen) namens corporatie SBBS een schetsplan ingediend voor het Van de Grift gedeelte. Ambtelijk werd het plan niet geaccordeerd, te massaal.

In juli 2014 is zowel aan bouwbedrijf Van der Wardt als Beri Ontwikkeling (Westerbeek/Kroezen) ambtelijk voorgesteld om nader tot elkaar te komen om tot een integraal plan F. Huycklaan/Kerkstraat te komen. Na diverse ambtelijke overlegsituaties is in november 2014 het integraal schetsplan ambtelijk geaccordeerd, met dien verstande dat op het gebied van Groen (bomeninventarisatie) en Verkeer (aantal parkeerplaatsen) nog aan het schetsplan gesleuteld zal moeten worden. In januari 2015 is het integraal schetsplan van een positief advies voorzien door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit .

Medio 2015 is het perceel van bouwbedrijf Van de Grift aangekocht door de Paardenkamp en voornoemd plan niet meer van toepassing.

In 2016 kwam RV&O met het voorstel om het gedeelte F. Huycklaan 22 C (voorm. Hoka snacks) solitair te herontwikkelen. Aan RV&O is aangegeven dat de gemeente een integraal plan wil voor het gebied. Aan RV&O is geadviseerd om contact op te nemen met bouwbedrijf Van der Wardt om een integraal plan te ontwikkelen.

In 2017 heeft bouwbedrijf Van der Wardt aan de gemeente laten weten dat de KlokGroep gemachtigd is om namens het bouwbedrijf en Eemland Wonen het perceel Ferdinand Huycklaan 26 (weilandgedeelte) te herontwikkelen. De KlokGroep heeft vervolgens een schetsplan ingediend. Ambtelijk is aangegeven dat de gemeente een integraal plan wil voor het gebied. Aan de KlokGroep is geadviseerd om contact op te nemen met RV&O.

Op 23 maart 2018 hebben RV&O en de KlokGroep een verzoek om overleg ingediend om de percelen Ferdinand Huycklaan 22 C-26-26 A en het perceel Kerkstraat 85-87 te herontwikkelen.

Ontwikkelaars hebben in overleg met de ambtelijke organisatie, waarbij rekening is gehouden met de uitkomst van het gesprek tussen belanghebbenden en de toenmalige wethouder, de planvorming wezenlijk veranderd en is ertoe gewerkt naar het huidige plan. Daarbij is in hoofdlijn het volgende participatietraject doorlopen.

- a. Voor de Ferdinand Huycklaan 22 C (voorm. Hoka Snacks) is door RV&O op 20 mei 2017 een informatieavond gehouden. Op die avond waren 21 personen van de ongeveer 60 genodigden aanwezig.
- b. Op 24 mei 2018 is er een participatiebijeenkomst geweest voor de herontwikkeling van Ferdinand Huycklaan 22 C-26-26 A en Kerkstraat 85-87 te Soest. Er zijn ongeveer 80 adressen aangeschreven en er waren 39 personen aanwezig op die avond.

Op 29 oktober 2019 heeft het college ingestemd met het integraal plan F. Huycklaan/Kerkstraat. Op verzoek van ontwikkelaars wordt het integraal plan F. Huycklaan 22 C-26-26 A/Kerkstraat 85-87 in twee bestemmingsplannen geknipt.

Op 13 november 2019 heeft de buurt een brief geschreven over de herontwikkeling van het gebied Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat en de volgende punten naar voren gebracht:

1. de participatiebijeenkomst voldeed volgens hen niet aan de gemeentelijke richtlijnen;
2. het verzoek om het besluit om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling F. Huycklaan/Kerkstraat terug te draaien en de hele participatie over de bouwplannen over te laten doen conform de door gemeente opgestelde regels.

Op 27 april 2020 hebben twee buurtbewoners een reactie geschreven op de gemeentelijke brief van 9 april 2020, waarin een nadere toelichting is gegeven op het participatieproces F. Huycklaan/Kerkstraat.

Bij besluit van 6 mei 2020 heeft het college ingestemd om de ontwerpbestemmingsplannen 'Kerkstraat 85-87' en Ferdinand Huycklaan 22 C-26-26 A ter inzage te leggen.

Naar aanleiding van de ingekomen brief van 27 april 2020 heeft op initiatief van de vakwethouder een gesprek plaatsgevonden tussen de twee ondertekenaars van de brief, ontwikkelaars en de gemeente. Uit het gesprek is duidelijk naar voren gekomen dat de betreffende buurtbewoners van mening zijn dat het proces rondom het participatietraject onjuist is. Daarnaast werd het ook duidelijk dat de betreffende buurtbewoners tegen bebouwing zijn op het weilandgedeelte aan de F. Huycklaan. Afgesproken is dat ontwikkelaars nogmaals met de betreffende buurtbewoners rondom de tafel zouden gaan zitten. Helaas heeft dat gesprek ook geen resultaat opgeleverd.