COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Ferry Supusepa

Afdeling en team:
Fysieke Leefomgeving, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
696778

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Datum:
19 december 2023

Onderwerp:
Ontwerpbestemmingsplan 'Van Weedestraat 97' over de bouw van 26 appartementen met commerciële plint.

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Afgestemd met:
Overige:
Omgevingstafel

Advies
1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan ‘Van Weedestraat 97’;
2. Het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen;
3. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro is er geen exploitatieplan benodigd, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd.

Aanleiding
Bij besluit van 28 november 2023 heeft uw college ingestemd met het verzoek om vooroverleg over de bouw van 26

appartementen met commerciële plint aan de Van Weedestraat 97. Daarbij heeft uw college ingestemd om af te wijken van de Nota parkeernormen, 4e herziening over het vereiste van het openbaar parkeren bij woningen en doelgroepenverordening 2021 voor wat betreft de woningdifferentiatie (1.a).
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van de gronden aan de Van Weedestraat 97, in het centrum van Soest. Op het perceel bevindt zich het voormalige kantoor van de ABN AMRO bank. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van een appartementengebouw met commerciële plint. Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Soestdijk', vastgesteld in 2013 van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachting'. Het realiseren van een appartementengebouw met commerciële plint is op basis van de regels in dit bestemmingsplan niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch planologische kader waarbinnen de ontwikkeling op het perceel van het voormalige ABN AMRO gebouw mogelijk wordt gemaakt (1.b t/m 1.m).

Beoogd resultaat
Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest. Met de komst van 26 woningen wordt invulling gegeven aan onze woningbouwopgave

Argumenten
1.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Weedestraat 97' voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders en aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening;
Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld door de omgevingstafel waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Vanuit de diverse beleidsvelden zijn er geen bezwaren tegen de planvorming. 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 (onder andere groenstructuur, flora en fauna, verkeer en het belang van de omwonenden).
2.1 Het ontwerpbestemmingsplan kan ter inzage worden gelegd nu voldaan wordt aan de wettelijke eisen;
Het ontwerpbestemmingsplan toont aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.
3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd;
De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen
1. Om het plan onder de huidige wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) te laten vallen dient het ontwerp voor 1 januari 2024 ter

inzage te worden gelegd, anders geldt de Omgevingswet;
Het is belangrijk om het ontwerpbestemmingsplan nog dit jaar ter inzage te leggen om initiatiefnemer niet onnodig op kosten te jagen. Indien de terinzagelegging niet voor 1 januari plaatsvindt, dan valt het plan onder de Omgevingswet met als gevolg dat het plan moet worden omgebouwd ten behoeve van de aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) of een wijziging van het omgevingsplan.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer.

Baten
Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie
Niet van toepassing

Participatie
In het kader van de planvorming heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden en belangstellenden (zie 1.n, vanaf blz. 33). Op 20 januari 2022, 18 oktober 2022 en 9 februari 2023 hebben inloopbijeenkomsten plaatsgevonden waar belanghebbenden en belangstellenden reacties op het plan konden geven. Ook hebben individuele gesprekken met omwonenden en ondernemers plaatsgevonden. Bij de planuitwerking is rekening gehouden met de gemaakte opmerkingen. Onder andere bij het bepalen van de positie van het voorziene gebouw.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluitvorming.

Documenten
1.a Collegebesluit 28 november_verzoek om vooroverleg Van Weedestraat 97.pdf (original), 1.b BP Van Weedestraat

97_verbeelding_ONTWERP.pdf (original), 1. Collegevoorstel terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Van Weedestraat 97' (1).pdf (original), 1.c Regels.pdf (original), 1.d Toelichting.pdf (original), 1.e Onderzoek wegverkeerslawaai.pdf (original), 1.f Onderzoek industrielawaai.pdf (original), 1.g Akoestisch onderzoek warmtepompen.pdf (original), 1.h Digitale watertoets.pdf (original), 1.i Archeologisch bureau onderzoek.pdf (original), 1.j Archeologisch booronderzoek.pdf (original), 1.k Ecologische quickscan.pdf (original), 1.l Aerius-berekening.pdf (original), 1.m Bodemonderzoek.pdf (original), 1.n Ontwerpboek Van Weedestraat 97.pdf (original), Collegevoorstel terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Van Weedestraat 97'.pdf (original)