

COLLEGEVOORSTEL

Steller advies:

Ferry Supusepa

Afgestemd met:

Overige:

Omgevingskamer

Afdeling en team:

Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:

130334

Portefeuillehouder:

Harrie Dijkhuizen

Datum:

14 december 2021

Onderwerp:

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Banningstraat 5-11'

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Advies

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Banningstraat 5-11';
2. Het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen.



Aanleiding

Bij besluit van 7 september jl. heeft uw college in principe ingestemd met het verzoek om vooroverleg over de bouw van 49 woningen aan de Banningstraat 5-11 te Soesterberg (1.a). Daarnaast heeft uw college in dat zelfde besluit ook ingestemd met de ingebruikname van gemeenteground achter/nabij de Banninghal voor de aanleg van parkeerplaatsen en om af te wijken van het gestelde in de Parkeernota voor wat betreft de maximale loopafstand van parkeerplaatsen van woonfuncties.



Afbeelding 1: Impressie huidige situatie plangebied (bron: pdok.nl)



Afbeelding 2: Impressie beoogde inrichting plangebied (bron: Copijn)

Het plan ziet toe op de transformatie van het bedrijventerrein naar woningbouw. De ontwikkeling omvat 49 grondgebonden woningen (zie afbeeldingen 1 en 2).

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Soesterberg'. Om het plan te kunnen uitvoeren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is (1.b, 1.c, 1.d, 1.e en 1.f).

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Banningstraat 5-11' voldoet voor een groot deel aan de door de raad vastgestelde kaders;

Het ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. In het kader van de toetsing zijn er geen relevante technische bezwaren gemaakt, die het – vanwege strijd met bepaalde wetten, regels of bestaand beleid - mogelijk maken om de wijziging van deze bedrijventerrein naar wonen te weigeren. Kortom, de totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere geluid, groenstructuur, flora en fauna, verkeer en het belang van de omwonenden).

1.2 Ingebruikname gemeenteground tbv aanleg parkeerplaatsen;

Door de grond achter/nabij de Banninghal om niet beschikbaar te stellen kan initiatiefnemer aldaar zestien nieuwe parkeerplaatsen realiseren. Door de aanleg van deze parkeerplaatsen is er een overschot in de parkeerbalans van negen parkeerplaatsen. De aanleg van deze parkeerplaatsen komen volledig ten laste van initiatiefnemer.

1.3 Afwijken van het gemeentelijk parkeerbeleid;

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid bedraagt de maximale loopafstand van parkeerplaatsen van woonfuncties 100 meter. De parkeerplaatsen die achter/nabij de Banninghal worden gerealiseerd voldoen echter niet aan de gestelde loopafstand. Zowel voor de bewoners/bezoekers van de nieuwbouwontwikkeling als voor de bezoekers van de Banninghal heeft de aanleg van deze parkeerplaatsen een meerwaarde.

1.4 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren om het gebied Banningstraat 5-11 te transformeren naar woningbouw;

Het (bedrijfs)gebied is gelegen aan de oostelijke entree van Soesterberg. Aan de Banningstraat staan woningen die van oudsher achterop hun perceel een bedrijf hadden. De bedrijfsactiviteiten in het gebied zijn echter beëindigd. Het gevolg is dat het een vervallen terrein aan het worden is dat de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede komt. Door woningbouw te realiseren kan een ruimtelijke kwaliteitssprong worden gemaakt op de voormalige bedrijfsgronden.

De woningen zijn aan de randen van het plangebied gesitueerd, waarmee de wegenstructuur rondom wordt geaccentueerd. Tevens ontstaat zo de ruimte voor de centrale parkzone. Het woonprogramma bestaat uit verschillende woontypologieën, elk met hun eigen karakteristieken. Met het voorliggende plan dienen we alle belangen van stedelijke planning, duurzaamheid en milieu. Daarnaast wordt een natuurinclusieve aanpak gehanteerd en wordt een ideale leefomgeving voor mens en dier gecreëerd.

1.5 Aan de volkshuisvestelijke norm wordt voldaan;

In het plangebied worden 49 grondgebonden woningen gerealiseerd, in de vorm van 40 rijwoningen, 3 twee onder een kapwoningen en 3 vrijstaande woningen. 20% van de 49 woningen behoort tot de sociale klasse. Er wordt voldaan de volkshuisvestelijke norm.

1.6 Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen woningen;

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van de Amersfoortsestraat ter plaatse van de voorgevels van de noordoostelijke woningen wordt overschreden. Door geluidsreducerende maatregelen toe te passen kan aan de toegestane geluidbelasting worden voldaan. Het aanvragen van een hogere waarde is echter noodzakelijk. Na de verlening van de hogere waarde dient in het kader van de omgevingsvergunning te worden aangetoond dat de geluidwering van de gevels en het binnenniveau voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder.

2.1 Het ontwerpplan 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.

Kanttekeningen

1. Vervolg onderzoek niet gesprongen explosieven als voorwaarde opnemen in omgevingsvergunning;

Het bureau Explosive Clearance Group heeft een vooronderzoek niet gesprongen explosieven uitgevoerd (1.f). Uit het vooronderzoek is gebleken dat er op 3 september 1944 nabij het onderzoeksgebied vliegtuigbommen zijn gevallen tijdens een Engelse luchtaanval op Soesterberg. Middels luchtfoto interpretatie zijn de kraters van afgeworpen vliegtuigbommen nabij het onderzoeksgebied waargenomen (zie afbeelding 4). Op basis van het uitgevoerde onderzoek dient geconcludeerd te worden dat er binnen het onderzoeksgebied gerede kans is op het aantreffen van Engelse afgeworpen munitie. Geadviseerd wordt om het plangebied nader te onderzoeken op de aanwezigheid van mogelijk aanwezige niet gesprongen explosieven. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden voordat de bodemwerkzaamheden plaatsvinden. Het vervolgonderzoek zal dan ook als voorwaarden in de omgevingsvergunning worden opgenomen.



Afbeelding 4: Op de luchtfoto is aangegeven waar de kraters zich bevonden

Kosten, baten, dekking

Kosten

Met initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. Uw college wordt hierover separaat geïnformeerd.

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie

Na uw besluitvorming wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. De terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden aangekondigd in de Soester Courant en via Overheid.nl. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor een ieder voor het indienen van een zienswijze. Na het afronden van de periode van terinzagelegging wordt het plan, via uw college, aangeboden aan de raad ter vaststelling.

Participatie

Op 29 januari 2020 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden in The Oriëntal Swan voor de direct omwonenden en raadsleden om ze te informeren over het voornemen om het bedrijventerrein aan de Banningstraat 5-11 te transformeren naar woningbouw. Op die avond waren ca. 20 belangstellenden aanwezig (1.g). Naar aanleiding van de participatie is het appartementencomplex gewijzigd in een twee-onder-een--kap-woning.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluitvorming.

Bijlagen

1.a: B&W-besluit van 7-9-2021;

1.b: Toelichting ontwerpbestemmingsplan;

1.c: Regels ontwerpbestemmingsplan;
1.d: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan;
1.e: Bijlagen bij Regels ontwerpbestemmingsplan;
1.f: Bijlagen bij Toelichting ontwerpbestemmingsplan;
1.g: Verslag participatiebijeenkomst.
