Raadsvergadering	:	4 maart 2021
Kenmerk	:	2345022
Afdeling	:	Ruimte
Nummer voorstel	:	RV 21-15
Agendapunt	:	7
Portefeuille	:	Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87'

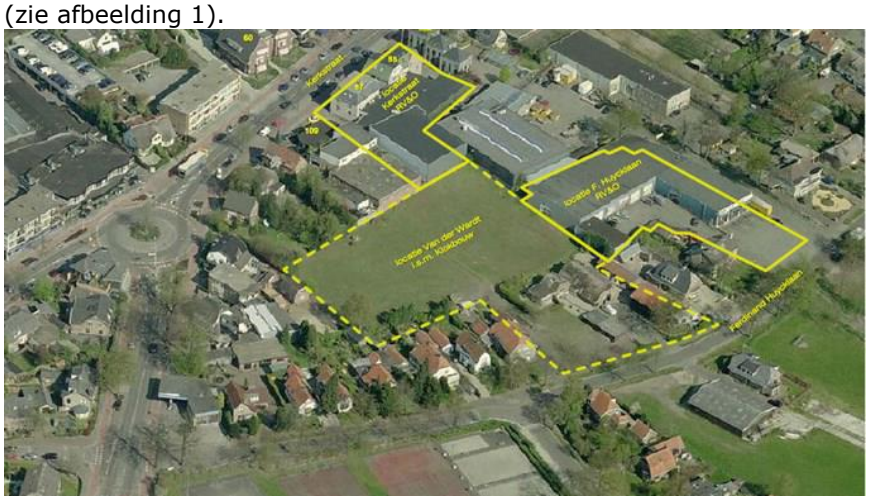
Aan de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u aan het bestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87'.

Voorstel tot besluit
1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van zienswijzen;
3. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0054-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342. BPSOE0054-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Inleiding
De herontwikkeling van het terrein Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat kent een zeer lange voorgeschiedenis. De eerste plannen dateren van 2005. Voor uw beeldvorming is bijgevoegde notitie opgesteld betreffende de belangrijkste feiten inzake herontwikkeling van het terrein F. Huycklaan/Kerkstraat (zie bijlage 1.a bij adviesnota).

Voor de herontwikkeling van het plangebied heeft de gemeente als eis gesteld dat er een integraal plan zal moeten worden ontwikkeld. Op 23 maart 2018 hebben RV&O en de KlokGroep een verzoek om overleg ingediend om de percelen Ferdinand Huycklaan 22c-26-26a en het perceel Kerkstraat 85-87 te herontwikkelen (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: het te ontwikkelen gebied

Voor het plangebied is, na een intensief proces met de ambtelijke organisatie, een integraal plan tot stand gekomen (zie afbeelding 2). Het deelplan Kerkstraat 85-87 wordt ontwikkeld door RV&O en deelplan Ferdinand Huycklaan door de KlokGroep en RV&O. Bij besluit van 29 oktober 2019 heeft het college in principe ingestemd met het verzoek om vooroverleg over de bouw van 23 grondgebonden woningen aan de Ferdinand Huycklaan 22 C-26-26 A en 36 appartementen aan de Kerkstraat 85-87 (1.b).



Afbeelding 2: integraal schetsplan

Op verzoek van ontwikkelaars is besloten om het integraal plan bestemmingsplan-technisch in tweeën te knippen, namelijk 1. Kerkstraat 85-87 en 2. Ferdinand Huycklaan 22 C-26-26 A.

Bij besluit van 6 mei 2020 heeft het college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 22c-26-26a' ter inzage te leggen.

Op de percelen Kerkstraat 85-87 wordt de bebouwing gebruikt door een aantal kantoren en bedrijven. Voor deze percelen is een bouwplan ontwikkeld met in totaal 36 appartementen. Het huidige bestemmingsplan staat een dergelijke ontwikkeling niet toe. Daarom dient een nieuw bestemmingsplan in procedure te worden gebracht om het bouwplan te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87' voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling die het mogelijk maakt 36 appartementen te bouwen op de betreffende percelen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzageleggingsperiode zijn er twee min of meer identieke zienswijzen ingediend.

Wij hebben ingestemd met beantwoording van de zienswijzen en bieden u hierbij het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87' aan ter vaststelling.

Beoogd resultaat
Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in Soest.

Argumenten
1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaren;
De zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijn en derhalve ontvankelijk.

2.1 Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87' voldoet aan de door uw raad vastgestelde kaders;
Het bestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87' 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 oprichting van zesendertig appartementen te weigeren. Kortom, de totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere woningbouw, groenstructuur, verkeer en het belang van de omwonenden en de betrokken eigenaar).

2.2 Verhuur van appartementen in het middensegment;
In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat ontwikkelaar, voor ten minste 30 van de 36 te realiseren appartementen (zijnde 4 appartementen op Kerkstraat 87 en 26 appartementen op Kerkstraat 85), gedurende een aaneengesloten periode van ten minste 10 jaar vanaf de eerste datum van verhuring van een appartement, de maandelijkse huurprijs tussen het bedrag vanaf € 737,14 tot en met het bedrag van maximaal € 1000,- dient te stellen. De huurprijs wordt jaarlijks gewijzigd op basis van de wijziging van het

jaarprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

2.3 Nota van Zienswijzen geeft antwoord hoe is omgegaan met ingediende zienswijzen;
Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 21 mei 2020 t/m 1 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzageleggingsperiode hebben we twee nagenoeg identieke zienswijzen ontvangen.

Indieners zienswijzen geven o.a. aan dat parkeren nu al een ramp is op de Kerkstraat. Daarnaast zijn indieners zienswijzen van mening dat er sprake is overschrijding van de richtafstand milieuzonering.

De gemeentelijke reactie luidt als volgt. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de door uw gemeenteraad vastgestelde Nota parkeernormen auto en fiets 3e herziening. Daarnaast blijkt uit het akoestisch onderzoek dat enerzijds bestaande geluidrechten van de aanliggende bedrijven worden gerespecteerd en dat anderzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen.
Voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

In de betreffende Nota worden de zienswijzen serieus afgewogen en kunnen leiden tot aanpassing van het plan. In hoeverre de wensen van belanghebbenden kunnen worden gehonoreerd, is altijd afhankelijk van de inhoud van de belangen en de inspanning van alle betrokkenen om rekening te houden met elkaar. Niet alleen draagvlak bepaalt of een besluit al dan niet wordt genomen, uiteindelijk zal de raad een gemotiveerd besluit moeten nemen over alle elementen die een rol spelen en welke belangen dus het zwaarst wegen.

Voor wat betreft de Nota parkeren nog het volgende. In het stedelijk gebied zien we een toenemende spanningsveld ontstaan tussen parkeren en nieuwbouwplannen. In de Nota parkeren staat het volgende: *In de bestaande situatie kan er een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein zijn (zie 3.4 van de Nota parkeren). Dit hoeft niet opgelost te worden. We gaan er (fictief) vanuit dat dit tekort aan parkeerplaatsen al in de openbare ruimte aanwezig is. In dat geval is ook aan de eis om in openbare parkeerplaatsen te voorzien voldaan.*

Alhoewel het aantal parkeerplaatsen in overeenstemming is met de door uw raad vastgestelde Nota parkeren heeft op initiatief van de vakwethouder een overleg plaatsgevonden met ontwikkelaar. Hoewel het rechtens niet afdwingbaar is heeft de vakwethouder aan initiatiefnemer verzocht om extra parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van het bouwplan.

3. Anterieure overeenkomst;
Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

4. het bestemmingsplan 'Kerkstraat 85-87', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0054-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342. BPSOE0054-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen;
De toelichting wordt aangepast conform het gestelde onder punt 2 onder C van de Nota van Zienswijzen en de verbeelding en de planregels blijven ongewijzigd.

Kanttekeningen/risicobeheersing
Hoewel het plan tegemoet komt aan de destijds ingediende bezwaren op eerdere plannen is het niet uitgesloten dat belanghebbenden beroep zullen instellen bij de Raad van State tegen bebouwing op de betreffende percelen.

Aanpak/uitvoering
Na de gewijzigde vaststelling van het plan door uw raad wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen en/of voorlopige voorziening aan te vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie en participatie
Op 24 mei 2018 is er een participatieavond geweest over de herontwikkeling van Ferdinand Huycklaan 22 C, 26/26 A en Kerkstraat 85-87. Daar is goede en bruikbare feedback gekregen, alhoewel een aantal buurtbewoners een andere mening zijn toegedaan. Aanvullend daarop zijn de bezoekers in de

gelegenheid gesteld om een enquête in te vullen. Er zijn 5 enquête-formulieren geretourneerd. Naar aanleiding daarvan zijn keukentafelgesprekken gevoerd met de betreffende bewoners die moeite bleven hebben met de plannen. Doel: Om te horen wat er nou werkelijk aan de hand was, niet zozeer om ze te overtuigen.

Zoals eerder aangegeven heeft de vakwethouder, naar aanleiding van een ingekomen brief van 2 buurtbewoners, het initiatief genomen om een gesprek te arrangeren tussen de betreffende ondertekenaars van de brief, ontwikkelaars en de gemeente. Uit het gesprek is duidelijk naar voren gekomen dat de 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. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de verslaglegging van het laatste gesprek.

Daarnaast moeten we er alert op zijn dat de Raad van State in meerdere gevallen heeft geoordeeld dat de omstandigheid dat voor het plan geen maatschappelijk draagvlak bestaat, niet betekent dat het plan vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is. Hoewel maatschappelijk draagvlak geen ruimtelijk relevant aspect is, hecht het college grote waarde aan het bewerkstelligen van een groot draagvlak.

Evaluatie en verantwoording
Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten bovenwijkse voorzieningen, de kosten voor de procesbegeleiding van het plan en de eventuele kosten voor planschade zijn hierin opgenomen.

Referendabel ja/nee
nee

Kernboodschap
Met de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Ferdinand Huycklaan 22c-26-26a’wordt het juridisch- Met de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Kerkstraat 85-87’ wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om zesendertig appartementen in het middensegment te bouwen op de betreffende percelen. Hiermee wordt voldaan aan de door de raad vastgestelde kaders met betrekking tot o.a. wonen en verkeer.

Soest, 28 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris, de burgemeester,

Koen van Veen Rob Metz