



<i>Raadsvergadering</i>	: 4 maart 2021
<i>Kenmerk</i>	: 2458354
<i>Afdeling</i>	: Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 21-14
<i>Agendapunt</i>	: 8
<i>Portefeuille</i>	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 22c-26-26a'

Aan de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u aan het bestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 22c-26-26a'.

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 'Ferdinand Huycklaan 22c-26-26a' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 22c-26-26a', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0055-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342. BPSTB0055-0301.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).



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 door RV&O ontwikkeld en deelplan Ferdinand Huycklaan door de KlokGroep en RV&O. Bij besluit van 29 oktober 2019 heeft uw college in principe ingestemd met het verzoek om vooroverleg over de bouw van 23 grondgebonden woningen aan de Ferdinand Huycklaan 22c-26-26a en 36 appartementen aan de Kerkstraat 85-87.



Afbeelding 2: integraal schetsplan

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

Op het perceel Ferdinand Huycklaan 22c staan bedrijfsopstallen waarin de laatste jaren onder meer een drukkerij, een grafisch servicebureau, een tegeloutlet en een ICT-bedrijf waren gevestigd. Deze bedrijven zijn inmiddels grotendeels vertrokken. Op het perceel 26/26a staat een in vervallen staat verkerende boerderij; daarachter ligt een weiland tussen de woon- en bedrijfsbebouwing. Voor deze percelen zijn door twee ontwikkelaars woningbouwplannen ontwikkeld voor in totaal drieëntwintig woningen waaronder de bestaande boerderij op nummer 26. 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 biedt het juridisch-planologische kader voor de realisering van de woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzageleggingsperiode zijn er 8 zienswijzen ingediend.

Wij hebben ingestemd met beantwoording van de zienswijzen en bieden u hierbij het ontwerpbestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 22c-26-26a' 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 'F. Huycklaan 22c-26-26a' voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders;

Het bestemmingsplan 'F. Huycklaan 22 c-26-26a' 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 drieëntwintig grondgebonden woningen 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 In te stemmen met de Nota van zienswijzen;

Gedurende de terinzageleggingsperiode hebben we 8 zienswijzen ontvangen.

Indieners zienswijzen geven o.a. aan dat er sprake is van een ondeugdelijk participatietraject. Daarnaast ervaren indieners zienswijzen het verlies van een mooi uitzicht.

De gemeentelijke reactie luidt als volgt. Dat de uitkomst van het participatietraject niet naar een ieders tevredenheid is, wil niet zeggen dat het participatietraject onjuist is. Een ander soort participatieproces had de

uitkomst ons inziens niet veranderd. De constatering is dat het huidige plan voldoet aan een deugdelijk proces en ook voldoet aan de indertijd opgestelde randvoorwaarden door de gemeente alsmede door de buurt. Daarnaast is volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State er geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen.

In de 'Nota van Zienswijzen' 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 (1.d).

3. Anterieure overeenkomst;

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

4. het bestemmingsplan 'Ferdinand Huycklaan 22c-26-26a', met de identificatiecode

NL.IMRO.0342.BPSOE0055-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342. BPSOE0055-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen;

De toelichting wordt aangepast conform het gestelde onder punt 6 onder G van de Nota van Zienswijzen en voor het overige (de verbeelding en de planregels) blijft het ongewijzigd.

Kanttekeningen/risicobeheersing

Hoewel het plan tegemoet komt aan de destijds ingediende bezwaren op eerdere plannen is het niet uitgesloten dat een aantal buurtbewoners zich zullen gaan verenigen en beroep instellen bij de Raad van State tegen bebouwing op het weilandgedeelte (het perceel van de KlokGroep).

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 22c, 26/26a 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.

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-planologisch mogelijk gemaakt om drieëntwintig grondgebonden woningen te bouwen op de betreffende percelen. Hiermee wordt voldaan aan de door de raad vastgestelde kaders met betrekking tot o.a. wonen, groen en verkeer.

Soest, 28 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,

de burgemeester,

Koen van Veen

Rob Metz