RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Harrie Dijkhuizen

Zaaknummer:
192787

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan Banningstraat 5-11

Voorgesteld raadsbesluit
1. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan ‘Banningstraat 5-11‘ geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

2. het bestemmingsplan ‘Banningstraat 5-11‘, met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSTB0026-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor de ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342. BPSTB0026-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Samenvatting
Het voornemen van de Beeckhof (samenwerkingsverband tussen LATEI en Aalberts ontwikkeling) is om het bedrijventerrein aan de Banningstraat 5-11 te transformeren naar woningbouw. De ontwikkeling omvat 49 grondgebonden woningen. De herontwikkeling voldoet voor een groot deel aan de door uw raad vastgestelde kaders. 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.

Aanleiding
Het voornemen van de Beeckhof (samenwerkingsverband tussen LATEI en Aalberts ontwikkeling) is om het bedrijventerrein aan de Banningstraat 5-11 te transformeren naar woningbouw. De ontwikkeling omvat 49 grondgebonden woningen, (zie afbeeldingen 1 en 2). Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Soesterberg'.



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


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

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 om te transformeren naar woningbouw (1.a).

Bij besluit van 14 december 2021 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (1.b). Het ontwerp heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 10 maart 2022 tot en met 20 april 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Het vastleggen van de planologisch-juridische basis voor de bouw van 49 grondgebonden woningen met behoud van het groene karakter in het plangebied Banningstraat 5-11. Hiermee dragen we bij aan het beleid voor de bouw van 20% betaalbare woningen in de kern Soesterberg.

Argumenten

1.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd;

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. In artikel 6.12, lid 2, onder a Wro staat echter dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Voor de betreffende herontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van aanvrager.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Banningstraat 5-11' voldoet voor een groot deel aan de door uw 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. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. Kortom, 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).

2.2 Ingebruikname gemeentegrond 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 Wegverkeerslawaai 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

Kanttekeningen
1. 1 Vervolg onderzoek niet gesprongen explosieven als voorwaarde opnemen in omgevingsvergunning;
Het bureau Explosive Clearance Group heeft een vooronderzoek niet gesprongen explosieven uitgevoer. 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 3).



Afbeelding 3: Op de luchtfoto is aangegeven waar de kraters zich bevonden

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 voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen

2.1 Belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep indienen tegen het bestemmingsplan;
Op basis van jurisprudentie hebben belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om beroep in te dienen tegen alle onderdelen van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Banningstraat 5-11'.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Voor de betreffende herontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van verzoeker.

Baten
Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak
Na uw besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanvrager schriftelijk op de hoogte gesteld.
De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Soest.

(Uitkomsten) advies en inspraak
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. Naar aanleiding van de participatie is het appartementencomplex gewijzigd in een twee-onder-een--kap-woning.

Wettelijke grondslag en/of kader:
Conform artikel 3.8 onder e van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Beleidsevaluatie
Niet van toepassing.

Referendum
Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 31 mei 2022

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,	de burgemeester
Leontine Vermond	Rob Metz