RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Zaaknummer:
717297

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

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Voorgesteld raadsbesluit
1. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan ‘Van Weedestraat 97' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. het bestemmingsplan ‘Van Weedestraat 97' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0090-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Samenvatting

Op het betreffende perceel ligt het voormalige ABN-AMRO kantoor. Het kantoor wordt gesloopt en er komt een gebouw van 26 appartementen met commerciële plint. Op de begane grond komt een combinatie van wonen en retail. Aan de Van Weedestraat komt een retailruimte die aansluit bij de bestaande winkels in de straat. Aan de achterzijde van de begane grond komen negen sociale (zorg)huurwoningen met een ingang aan het Nassauplantsoen. Op de eerste en tweede verdieping komen respectievelijk zeven en zes (doorstroom)appartementen. Op de derde verdieping komen vier grote, luxe appartementen. Kortom, in totaal 26 woningen. Het souterrain bestaat uit een parkeerkelder. Daarnaast komen er zes parkeerplaatsen op maaiveld aan het Nassauplantsoen.

Aanleiding

Bij besluit van 19 december 2023 heeft het college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Van Weedestraat 97 (1.a). In november 2023 heeft het college in het kader van het verzoek om vooroverleg reeds ingestemd om af te wijken van de Nota parkeernormen, 4e herziening over het vereiste van het openbaar parkeren bij woningen en de doelgroepenverordening 2021 voor wat betreft de woningdifferentiatie (1.b).
Op het betreffende perceel ligt het voormalige ABN AMRO kantoor. Het gebouw staat momenteel ter beschikking van ‘t LOU vre (sociaal cultureel centrum) en is volop in gebruik. Het huidige gebruik is in strijd met het bestemmingsplan, maar wordt gedoogd.
Met de vervanging van het oude bankgebouw is er de mogelijkheid om de hoek Van Weedestraat/Nassauplantsoen stedenbouwkundig te versterken. Op de begane grond komt een combinatie van wonen en retail. Aan de Van Weedestraat komt een retailruimte die aansluit bij de bestaande winkels in de straat. Aan de achterzijde van de begane grond komen negen sociale (zorg)huurwoningen met een ingang aan het Nassauplantsoen. Deze zorgwoningen worden geëxploiteerd door corporatie Omthuis en de begeleiding van de doelgroep wordt uitgevoerd door Amerpoort. Op de eerste en tweede verdieping komen respectievelijk zeven en zes (doorstroom)appartementen. Op de derde verdieping komen vier grote, luxe appartementen. Kortom, in totaal 26 woningen. Het souterrain bestaat uit een parkeerkelder. Daarnaast komen er zes parkeerplaatsen op maaiveld aan het Nassauplantsoen.
Voorliggend plan voorziet in het realiseren van woningen op de begane grond. Dat is strijdig met het geldende bestemmingsplan ‘Soestdijk' waarin wonen alleen is toegestaan op de verdiepingen. Daarnaast wordt het voorziene gebouw hoger dan de toegestane 10 en 4 meter zoals dat nu binnen het bestemmingsplan geldt. Om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven (1.c).
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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

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 bestemmingsplan 'Van Weedestraat 97' voldoet aan de door uw raad vastgestelde kaders;
Het bestemmingsplan 'Van Weedestraat 97' is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Er zijn geen bezwaren tegen de planvorming. 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 Het college heeft mbt de parkeernota gebruik gemaakt van de inherente afwijkingsbevoegdheid ex artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), omdat het bouwplan wel aan de parkeereis voldoet, maar niet aan het vereiste dat een gedeelte van het aantal parkeerplaatsen openbaar moet zijn;
Het bouwplan voldoet aan de parkeereis namelijk 22 niet openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage en 6 openbare parkeerplaatsen op maaiveld aan het Nassauplantsoen. Echter, volgens onze parkeernota moet bij woningen een deel van de autoparkeerplaatsen voor bezoekers openbaar zijn. Bij een samenhangende ontwikkeling van 6 of meer woningen moet per 3 woningen ten minste 1 parkeerplaats openbaar zijn. Dat wil zeggen dat bij 26 woningen 9 parkeerplaatsen openbaar moeten zijn. Van de benodigde 28 parkeerplaatsen zijn er maar 6 openbaar in plaats van de vereiste 9 parkeerplaatsen. Ontwikkelaar ziet geen mogelijkheid om dit op te lossen, de ruimte is er simpelweg niet. Het openbaar maken van de parkeergarage is wellicht een mogelijkheid om aan de norm te voldoen, maar heeft volgens Domus Vastgoedontwikkeling onevenredig grote consequenties die niet opwegen tegen dit tekort. Denk aan sociale veiligheid, toezicht, brandveiligheid, verzekeringen etc. Wat Domus Vastgoedontwikkeling betreft is dit waar de gemeente een keus in moet maken. Mobiliteit kan zich wel vinden in de overwegingen van ontwikkelaar, maar het advies blijft: het verzoek voldoet niet aan onze parkeernota.
2.3 De doelgroepenverordening 2021 is nog van toepassing, omdat het principebesluit genomen is voor de inwerkingtreding van de doelgroepenverordening 2023. Het plan voldoet wel aan de eis van 50% betaalbare woningen, maar niet aan de daaraan gekoppelde differentiatie (20% sociale huur woningen, 25% sociale koopwoningen en 5% middenhuurwoningen);
Het plan valt nog onder de doelgroepenverordening 2021, omdat de nieuwe doelgroepenverordening 2023 geldend is vanaf 13-

12-2023.
Het oorspronkelijke verzoek betreft de bouw van 25 appartementen, maar om aan de doelgroepenverordening 2021 te kunnen voldoen is het plan gewijzigd. Van de 26 woningen zijn er 13 betaalbaar. Het programma ziet er als volgt uit :
-9 sociale (zorg)huurwoningen (exploitatie door corporatie Omthuis);
-4 koopwoningen betaalbaar, € 250.000;
-13 koopwoningen vrije sector.
Wonen heeft ingestemd met het voorstel van ontwikkelaar. Met de komst van negen sociale (zorg)huurwoningen is het gerechtvaardigd om af te wijken van de differentiatie.
2.4 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in een bestemmingsplan moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. Het plan is getoetst aan relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is en gesteld kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Kanttekeningen
1.1 Op grond van het overgangsrecht blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing op bestemmingsplannen waarvan vóór 1 januari 2024 een ontwerp ter inzage is gelegd;
Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd en is het oude recht nog op de vaststelling van het bestemmingsplan van toepassing.
1.2. Het bouwplan voldoet nog niet aan de redelijke eisen van welstand;
De commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) heeft haar advies aangehouden, gelet op het prematuur karakter van het bouwplan. Een reactie op hoofdlijnen wordt wel meegegeven: o.a. in gevelopbouw en belijning dient meer samenhang tussen begane grond en bovenstaande lagen bewerkstelligd te worden en de inrichting van het buitenterrein nog verder uitwerken. Initiatiefnemer dient het bouwplan aan te passen met inachtneming van het het advies van de CRK (1.d).

Kosten, baten, dekking

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

Baten
Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak
Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt initiatiefnemer 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
In het kader van de planvorming heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden en belangstellenden. 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.

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, 05-03-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,	de burgemeester
Leontine Vermond	Rob Metz