# ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

| **Steller advies:** | **Zaaknummer** | **Afdeling:** | **Datum:** |
|---|---|---|---|
| S.F. Supusepa | 2258879 | Ruimte | 23-10-2019 |

**Onderwerp:**
Verzoek om vooroverleg over herontwikkeling Ferdinand Huycklaan nrs. 22 C en 26 en Kerkstraat 85-87

**Voorstel tot besluit:**
In principe in te stemmen met het verzoek om vooroverleg over de bouw van 23 grondgebonden woningen aan de Ferdinand Huycklaan nrs. 22 C en 26 en 36 appartementen aan de Kerkstraat 85-87

**Advies secretaris:**

Conform advies te besluiten.

**Beslissing**

Conform besloten

| **Document** | **Openbaar** | **Alleen invullen indien geheim** | | |
|---|---|---|---|---|
| | | reden (art. 10 WOB) | tot hoelang | bekrachtiging raad |
| Besluit | **Ja** | | | |
| Adviesnota | **Ja** | | | |
| Bijlage(n) | **Ja** | | | |

| | | **B&W verg.d.d.** 29-10-2019 | RM | AT | LvA | NK | HD |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bijzondere aspecten | Nee | | | | | | |
| Portefeuillehouder | Harrie Dijkhuizen | Akkoord | | | | | |
| Overleg met portefeuillehouder | Ja | | | | | | |
| Overleg met andere afd. en ext. partners | Ja, V&H, REA en Grondzaken | Bespreken | | | | | |
| Ter inzage voor beleidsveld | Ruimte | | | | | | |

Bijlage(n)

1.a. Verzoek om vooroverleg van 7 maart 2018; 1.b. Memo herontwikkeling F. Huycklaan; 1.c. Integraal plan; 1.d. Advies CRK; 1.e. Memo tbv PO RO; 1.f. reactie op vragen participatie; 1.g korte samenvatting enquêtes; 1.h. reactie op plan KlokGroep; 1.i. Reactie op plan RV&O

**Voorstel tot besluit**
Verzoek om vooroverleg over herontwikkeling Ferdinand Huycklaan nrs. 22 C en 26 en Kerkstraat 85-87

*Inleiding*
Op 23 maart 2018 hebben RV&O en de KlokGroep een verzoek om vooroverleg ingediend over de bouw van 23 grondgebonden woningen op de percelen Ferdinand Huycklaan 22 C en 26 en 36 appartementen op het perceel Kerkstraat 85-87 (1.a).
De herontwikkeling van het terrein Ferdinand Huycklaan nrs. 22 C en 26 en Kerkstraat 85-87 kent een voorgeschiedenis. De gemeente heeft als eis gesteld dat voor het gebied een integraal plan zal moeten worden ontwikkeld en dat initiatiefnemer(s) zorg moet dragen voor maatschappelijk draagvlak. Kortom, een informatieavond beleggen ten behoeve van de buurtbewoners. Voor uw beeldvorming is derhalve bijgevoegde memo opgesteld betreffende de belangrijkste feiten over de herontwikkeling van het plangebied (zie afbeelding 1 en 1.b).

Afbeelding 1: *plangebied F. Huycklaan/Kerkstraat*

Voor het plangebied is een integraal plan tot stand gekomen (zie afbeelding 2 en 1.c). Deelplan Kerkstraat 85-87 zal worden ontwikkeld door RV&O en deelplan Ferdinand Huycklaan 22 C en 26 door de KlokGroep en RV&O. Het integrale plan zal procedureel gefaseerd worden uitgevoerd. Voor beide deelplannen zal een bestemmingsplan worden opgesteld.

Afbeelding 2: *integraal schetsplan*

De beoogde herontwikkeling van de betreffende percelen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een ontwerpbestemmingsplan te worden opgesteld.

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

*Argumenten*
*1. De aanvraag is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid;*
Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, bodem, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen het integraal plan.

*2. Het huidige plan komt tegemoet aan de bezwaren die destijds werden aangevoerd op eerdere plannen;*
Hoofdpunten van kritiek vanuit de omgeving op eerdere plannen in het deelplan Ferdinand Huycklaan waren het stevige programma, te massaal in het bijzonder het woonzorgcentrum en de beoogde doelgroepen (jongeren met gedragsproblemen en personen met een verstandelijke beperking). De buurt wilde een integraal plan waarbij ook de nodige aandacht dient te worden besteed aan groen en de vormgeving van het gebouwde (landelijke uitstraling). In het deelplan Ferdinand Huycklaan is met het hiervoor gestelde rekening gehouden.

*3. De CRK akkoord op hoofdlijnen;*
Het integraal plan is door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 14 juni 2019 op hoofdlijnen van een positief advies voorzien (1.d).

*4. In het PO RO is een akkoord gegeven om met het plan deel te gaan nemen aan de '100-dagen-challenge';*
In het PO RO van 4 juni 2018 is een akkoord gegeven om het project Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat aan te melden voor de '100-dagen-challenge' ihkv de Actie Agenda Woningmarkt van de provincie. In het PO RO van 28 januari 2019 is ook nadere informatie gegeven over stand van zaken planvorming Ferdinand Huycklaan/Kerkstraat (1.e, 1.f, 1.g).

*Kanttekeningen/risicobeheersing*
Omdat het initiatief op basis van het geldende bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd, dient er een planologische procedure te worden doorlopen. Deze procedure maakt het voor derden mogelijk een zienswijze in te dienen tegen het plan. Zienswijzen kunnen aanleiding geven voor aanpassing van het plan of het geen doorgang vinden ervan. 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 bezwaar maken tegen bebouwing op het weilandgedeelte (het perceel van bouwbedrijf De KlokGroep).

Daarnaast moet de haalbaarheid van het plan op het gebied van verschillende omgevingsaspecten (o.a. milieu-onderzoeken, waterhuishouding, bodemkwaliteit en flora en fauna) verder worden onderzocht. Uit deze onderzoeken moet dan blijken of het plan haalbaar is.

*Bestuurlijke vernieuwing*
Niet van toepassing

*Aanpak/uitvoering*
Na uw besluit worden de initiatiefnemers schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Hierna zullen de initiatiefnemers een ontwerpbestemmingsplan moeten laten opstellen om uitvoering te geven aan hun plannen.

*Communicatie en participatie*
Op 24 mei 2018 is er een participatieavond geweest over de herontwikkeling van Ferdinand Huycklaan 22 C, 26 en Kerkstraat 85-87. Daar is goede en bruikbare feedback gekregen. Voor de beantwoording wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 1.f. Aanvullend daarop zijn de bezoekers in de gelegenheid gesteld om een enquête in te vullen. Er zijn 5 enquête-formulieren geretourneerd (1.f, 1.g).
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.

*Evaluatie en verantwoording*
Niet van toepassing

*Kosten, baten, dekking*
De aanvrager heeft bij het indienen van een verzoek om vooroverleg de daarvoor noodzakelijke leges voldaan. Beide ontwikkelaars hebben ingestemd met de voor hen van toepassing zijnde concept anterieure overeenkomst. Uw college wordt te zijner tijd bij de ontwerpfase nader geïnformeerd.

Referendabel ja/nee
Nee

Kernboodschap
Het college verleent medewerking aan de herontwikkeling van de percelen Ferdinand Huycklaan 22 C/26 en Kerkstraat 85-87. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Ontwikkelaars krijgen de gelegenheid om een ontwerpbestemmingsplan op te laten stellen.