COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Ferry Supusepa

Afdeling en team:
Fysieke Leefomgeving, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
689802

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Datum:
28 november 2023

Onderwerp:
Verzoek om vooroverleg over de bouw van een gebouw met 26 appartementen met commerciële plint aan de Van Weedestraat 97.

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Afgestemd met:
Overige:
Omgevingstafel.

Advies
1. Af te wijken van de Nota parkeernormen, 4e herziening over het vereiste van het openbaar parkeren bij woningen;
2. Af te wijken van de doelgroepenverordening 2021 voor wat betreft de woningdifferentiatie;
3. In te stemmen met het verzoek om vooroverleg over de bouw van een complex met 26 appartementen met commerciële plint aan de Van Weedestraat 97.

Aanleiding

Op 27 maart 2023 heeft Domus Vastgoedontwikkeling uit Baarn een verzoek om vooroverleg ingediend over de bouw van een complex met 26 appartementen met commerciële plint aan de Van Weedestraat 97 (1.a). 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 het bouwplan mogelijk te maken is een wijziging van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk.

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

Argumenten
1.Gebruik te maken 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.De huidige doelgroepenverordening 2021 is nog van toepassing. 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% midden-huurwoningen);
Het verzoek 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.
3.Vanuit de overige beleidsvelden zijn er geen bezwaren tegen het plan;
Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, bodem, groen, natuur & landschap, geluid en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan.

Kanttekeningen
1.Het voornemen van ontwikkelaar is om het plan onder de huidige doelgroepenverordening 2021 en de huidige Wro te laten vallen;
Indien uw college instemt met het verzoek om vooroverleg dan wordt het ontwerpbestemmingsplan ter toetsing voorgelegd aan de Omgevingstafel. Vooruitlopend op de behandeling aan de Omgevingstafel zijn de onderzoeken reeds uitgezet en van een positief advies voorzien.
Mocht uw college niet kunnen instemmen met het verzoek om vooroverleg dan zal het plan aangepast moeten worden en valt het plan onder de omgevingswet en zal de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) worden toegepast.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Initiatiefnemer heeft bij het indienen van het verzoek om vooroverleg de daarvoor noodzakelijke leges voldaan.

Baten

Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie
Niet van toepassing

Participatie
In het kader van de planvorming heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden en belangstellenden (zie 1.a, vanaf blz. 33). 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.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluitvorming.

Documenten
1.a Ontwerpboek Van Weedestraat 97.pdf (original), Collegevoorstel verzoek om vooroverleg over de bouw van een complex met 26 appartementen met commerciële plint aan de Van Weedestraat 97.pdf (original)