

Steller advies:

Danielle Bogers

Afdeling en team:

Fysieke Leefomgeving, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:

864997

Portefeuillehouder:

Karin Scholten

Datum:

3 september 2024

Onderwerp:

Vaststellen wijzigingsplan Kerkstraat 56-58

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:

Overige:

omgevingstafel

Advies

1. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen, het kostenverhaal is op andere wijze verzekerd
2. De Nota van zienswijze wijzigingsplan Kerkstraat 56-58 vast te stellen en daarmee de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren.
3. Het wijzigingsplan ' Kerkstraat 56-58', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.WPSOE0028-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.

Aanleiding

Bij besluit van 21 november 2023 heeft uw college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan Kerkstraat 56-58 ' over de bouw van 20 woningen op het perceel aan de Kerkstraat 56-58. In artikel 34.9 van het moederplan



'Soest Midden en Zuid' is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 6', waarmee de huidige bestemming 'Gemengd' kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen' en het toegestaan is om maximaal 20 woningen te bouwen. Daarbij is het van belang dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke inpassing van de bebouwde en onbebouwde ruimte. Het plan heeft ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Er zijn 13 zienswijzen ingediend.

Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest. Met de komst van 20 woningen wordt invulling gegeven aan onze woningbouwopgave.

Argumenten

1.1 Het kostenverhaal wordt anderszins verzekerd;

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over onder andere de ambtelijke kosten, prijssegment van de te realiseren woningen en de kosten van eventuele planschade.

2.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend, maar geven geen aanleiding voor aanpassing van het plan;

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding het ontwerp wijzigingsplan aan te passen. Voor de gemeentelijke reactie wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van zienswijzen wijzigingsplan Kerkstraat 56-58.

3.1 In te stemmen met het wijzigingsplan 'Kerkstraat 56-58';

Het 'wijzigingsplan Kerkstraat 56-58' is tot stand gekomen na een zorgvuldig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Het ontwerp wijzigingsplan 'Kerkstraat 56-58' voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'.

3.2 Er zijn geen planologische bezwaren;

Vanuit het oogpunt van milieu, archeologie, cultuurhistorie, wonen economie, groen, verkeer, natuur & landschap, stedenbouw, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit ontwerp wijzigingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Het plan wijkt af van de doelgroepenverordening.

In 2021 en 2023 zijn de doelgroepenverordeningen vastgesteld. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was er nog geen doelgroepenverordening van kracht. In de regels voor het wijzigingsplan is bepaald dat het gebied 40% betaalbare woningen moet bevatten, zonder verdere onderverdeling. Voor de bepaling van de hoogte van de prijsgrenzen worden de bedragen uit de

doelgroepenverordening 2023 aangehouden. Tevens is in de anterieure overeenkomst de instandhoudingstermijn opgenomen.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie

Bestemmings- en wijzigingsplannen waarvan het ontwerp nog voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, mogen na deze datum op grond van het overgangsrecht nog worden vastgesteld onder het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening.

Na uw besluitvorming wordt het vaststellingsbesluit en het wijzigingsplan ter inzage gelegd en kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De initiatiefnemer heeft op 9 oktober 2022 een informatieavond voor de buurt georganiseerd. De opmerkingen die tijdens deze avond zijn gemaakt zijn in de verdere uitwerking meegenomen.

Het verzoek om de conifeer te handhaven blijkt niet mogelijk vanwege wortels in de bestaande fundering. Ter compensatie wordt er in overleg met omwonende in de tuinrichting nieuwe bomen aangeplant.

In verband met privacy van omwonenden worden 'schotten' geplaatst naast de ramen om de nieuwe bewoners zo min mogelijk richting de naastgelegen percelen te laten kijken. De noodzakelijke ramen zijn zo klein mogelijk gemaakt, en de wand naast het balkon is doorgetrokken.

Het inrichtingsplan is aangepast op de vraag om aandacht voor hoogteverschillen en handhaven van de bestaande haag. In overleg met de eigenaar is een oplossing gevonden.

Er zal geen verbinding (zowel te voet als met de auto) met het bestaande appartementencomplex komen en het wordt met de inrichting duidelijk dat het 2 losse percelen zijn. De erfafscheidingen worden meegenomen in het ontwerpen van de tuin en juridisch vastgelegd richting de kopers.

Het uitgewerkte plan is op 30 maart 2023 gepresenteerd. Tijdens deze avond heeft de initiatiefnemer de bewoners uitgenodigd mee te denken met het opstellen van een tuinrichtingsplan. Hierin hebben enkele bewoners aangegeven geïnteresseerd te zijn. Naast de twee bijeenkomsten heeft de initiatiefnemer diverse bilaterale gesprekken gevoerd met bewoners.

De buurt heeft aangegeven zich zorgen te maken over de cumulatieve effecten van de ontwikkelingen die in de buurt plaatsvinden. Zorgen hebben in hoofdzaak betrekking op een verder gaande verdichting, verkeersveiligheid en parkeeroverlast. Zowel schriftelijk als mondeling is door de gemeente toelichting gegeven over het proces van integrale afweging bij ontwikkelingen en aan welke normen en beleidskaders getoetst wordt. Hierin wordt niet alleen naar de kavel gekeken maar ook naar de context van het initiatief in zijn omgeving.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is besloten om vanuit de gemeente een viertal buurtgesprekken te organiseren om met de buurt in gesprek te gaan over hun zorgen, wensen en vragen. Dit als verduidelijking van de formele zienswijze periode. Het verslag van deze gesprekken wordt als bijlage bijgevoegd. Op 23 juli 2024 heeft er aanvullend hierop nog een informatie inloopbijeenkomst plaatsgevonden waar zowel ontwikkelaar als diverse relevante beleidsdisciplines van de gemeente aanwezig waren om vragen naar aanleiding van de ingediende zienswijze en buurtgesprekken te beantwoorden en verduidelijken. Voorafgaand aan deze bijeenkomst is een document met uitleg van proces, wijzigingen in het ontwerp en beantwoording van veel gestelde vragen verstrekt. Deze is als bijlage bij deze nota toegevoegd.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluitvorming.

De gemeente verzorgt de publicatie (Gemeenteblad, gemeentelijke website en Soester Courant) en de terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en het wijzigingsplan. Daarnaast wordt het wijzigingsplan digitaal beschikbaar gesteld via het Omgevingsloket.

Documenten

Bijlage 10 zienswijzen (geanonimiseerd)-samengevoegd.pdf (original), Bijlage 11 Advies CRK.docx (original), Bijlage 12 uitleg bij uitnodiging 23 juli.pdf (original), Bijlage 13 Buurtgesprekken Kerkebuurt.pdf (original), Bijlage 1 Totaal versie 19 december 2023.pdf (original), Bijlage 2 Notitie berekening stikstofdepositie Kerkstraat 56-58 Soest tot.pdf (original), Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeers- en spoorweglawaaï Kerkstraat 56-58 te Soest.pdf (original), Bijlage 4 Waterparagraaf Kerkstraat 56-58 Soest tot.pdf (original), Bijlage 5 rapport - Kerkstraat 54-58 te Soest.pdf (original), Bijlage 6 Rapportage IVO-P Soest, Kerkstraat 56 58 versie 1.1.pdf (original), Bijlage 7 Quickscan Wet natuurbescherming Kerkstraat 54-58, Soest.pdf (original), Bijlage 8 Quickscan trillingshinder Kerkstraat Soest.pdf (original), Bijlage 9 Nota van zienswijzen wijzigingsplan Kerkstraat 56-58 annoniem.docx (original), Collegevoorstel vaststellen wijzigingsplan Kerkstraat 56-58.pdf (original)
