



<i>Raadsvergadering</i>	: 19 maart 2020
<i>Kenmerk</i>	: 2287211
<i>Afdeling</i>	: Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 20-19
<i>Agendapunt</i>	: 10
<i>Portefeuille</i>	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Amersfoortsestraat 124

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 124' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0027-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o- NL.IMRO.0342.BPLG0027-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting en Nota van zienswijzen vast te stellen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Amersfoortsestraat 124' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Op het perceel Amersfoortsestraat 124 zijn 5 kantoorvilla's gerealiseerd. De vergunning hiervoor is verleend op 24 april 1998. Het plangebied heeft een eigen ontsluiting vanaf de Amersfoortsestraat. Een ontsluitingsweg loopt centraal door het plangebied en ontsluit naast de kantoorvilla's ook de buurkavels daarachter (buiten het plangebied gelegen). Rond de gebouwen bevinden zich de parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoren. Onder het achterste kantoorgebouw bevindt zich ook een ondergrondse parkeergarage.

Een groot deel van de gebouwen staat al enige tijd leeg en economisch bestaat er geen bezwaar tegen een transformatie naar een andere bestemming. Binnen het plangebied worden vier van de vijf bestaande kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. De gebouwen worden verbouwd en gerenoveerd. Hierdoor ontstaan 28 woningen variërend in grootte van 73 tot 240 m². Bij drie van de vier gebouwen zal het gaan om koopwoningen. Het vierde gebouw zal gaan bestaan uit huurwoningen in de marktsector.

Het vijfde kantoor (achter op het terrein) blijft voorlopig in gebruik als kantoor maar kan middels een wijzigingsbevoegdheid getransformeerd worden naar maximaal 24 woningen of 28 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen.

In het kader van de totale ontwikkelingen zal ook een herinrichting van het eigen terrein rond de gebouwen plaatsvinden door o.a. het realiseren van meer groen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de buurtwerkgroep Basje (omwonenden) een zienswijze ingediend. In grote lijnen kan de werkgroep zich vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Hun reactie gaat meer over de uitvoering bij de bouw van de appartementen en de ontsluiting van het terrein. Geconcludeerd kan worden dat deze zienswijzen niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan bij de vaststelling.

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in Soest.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan.

Omdat de zienswijzen in feite alleen over de uitvoering van de transformatie gaan en niet over de wijze van bestemmen leiden deze niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ten aanzien van het verzoek om een open toegang tot de Amersfoortsestraat waarbij niet het groen maar de veiligheid prevaleert, wordt geconcludeerd dat de veiligheid gewaarborgd wordt. De verkeersintensiteit neemt

namelijk niet toe door de transformatie. Ook blijft de aansluiting op de openbare weg middels de bestaande opstelstrook veilig genoeg.

In bijgevoegde 'Nota Zienswijzen' is de volledige beantwoording van de zienswijzen opgenomen.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend gericht tegen het ontwerp hogere grenswaarde.

De ontheffing hogeren grenswaarde voor het verkeersgeluid van de Amersfoortsestraat kan worden verleend conform mandaatbesluit.

2. Het bestemmingsplan kan aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen de transformatie conform dit bestemmingsplan.

3. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer;

De gemeente kan op basis van 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening afzien van de vaststelling van een exploitatieplan, indien het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd', bijvoorbeeld in de tussen de ontwikkelaar en de gemeente te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van de initiatiefnemer.

Kanttekeningen/risicobeheersing

Niet van toepassing.

Bestuurlijke vernieuwing

Aanvrager heeft begin 2019 de buurt tijdens een avond over het plan geïnformeerd. Hierbij waren 15 aanwezigen. De omwonenden waren te spreken over de transformatie en spraken hun waardering uit over de wijze waarop zij betrokken waren.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluitvorming wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor indieners van zienswijzen om beroep aan te tekenen 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 terinzagelegging.

Communicatie

Tijdens de beraadslaging in de opiniërende raad kan de buurtwerkgroep Basje een toelichting geven op de ingediende zienswijzen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad worden zij schriftelijk op de hoogte gesteld. De bekendmaking van het vaststellingsbesluit verschijnt in de Soester Courant, de Staatscourant en op de website van de gemeente Soest.

Evaluatie en verantwoording

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst inclusief planschadeovereenkomst afgesloten. De kosten bovenwijkse voorzieningen, de kosten voor de procesbegeleiding van het plan en de eventuele kosten voor planschade zijn hierin opgenomen.

Referendabel ja/nee

Neen.

Kernboodschap

Omdat 4 van de 5 kantoorvilla's aan de Amersfoortsestraat 124 al een tijd niet meer in gebruik zijn als kantoor, en een transformatie naar een woonbestemming economisch gezien geen bezwaar oplevert, kan hiervoor een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Vanuit de buurt zijn er geen zienswijzen tegen de transformatie op zich en leiden de zienswijzen niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan samen met de nota van zienswijzen kan ter vaststelling aan uw gemeenteraad worden aangeboden.

Soest, 13 februari 2020

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris, de burgemeester,

Koen van Veen

Rob Metz