

COLLEGEVOORSTEL

**Steller advies:**

Odile de Man

Afdeling en team:

Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:

85281

Portefeuillehouder:

Harrie Dijkhuizen

Datum:

13 juli 2021

Onderwerp:

Verzoek om vooroverleg Koningsweg 1

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:**Advies**

1. In principe medewerking te verlenen aan de bouw van 56 appartementen aan de Koningsweg 1 te Soest.



Aanleiding

Het kantoorpand Koningsweg 1 (Advisee) te Soest staat al enige jaren leeg. In de afgelopen drie jaar zijn er meerdere oriënterende gesprekken geweest met verscheidene initiatiefnemers. Er is nu een concreet verzoek om vooroverleg ingediend (zie bijlage 1.). De initiatiefnemer (RV&O) is bekend met de woningbouwbehoefte van de gemeente Soest, om die reden heeft hij een plan ingediend met 56 appartementen met een gedeeltelijke ondergrondse parkeeroplossing. Het bouwplan ligt hierbij aan u voor ter instemming.

Beoogd resultaat

Principemedewerking verlenen aan de bestemmingsplanprocedure voor de bouw van 56 appartementen op het perceel Koningsweg 1.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede stedenbouwkundige en architectonische invulling van het perceel;

De bouw van het appartementencomplex geeft een ruimtelijke meerwaarde voor de locatie. Het pand zelf heeft een groen uitstraling, met dakterrassen en voldoende oog voor de privacy van de achtergelegen woningen. Doordat het parkeren gedeeltelijk ondergronds is opgelost oogt de buitenruimte ruim en is aantrekkelijk voor de bewoner en bezoeker.

De commissie ruimtelijke kwaliteit complimenteert de initiatiefnemer, ontwerper en gemeente voor de ambitie met betrekking tot dit plan. De commissie vindt het plan architectonisch en stedenbouwkundig voorstelbaar op hoofdlijnen. De commissie is van mening dat het groene karakter van het ontwerp essentieel en prijzenswaard is, maar ook kwetsbaar. Zij geeft aandachtspunten voor een gegarandeerde groene uitstraling in de toekomst. Deze aandachtspunten worden opgepakt in de uitwerking van het plan.

1.2 De locatie voldoet aan het beleid voor woningbouw in Soest;

De locatie Koningsweg 1 ligt binnen de rode contour. In het coalitieakkoord is bepaald dat woningbouw binnen de rode contour moet plaatsvinden.

1.3 Het bouwplan voorziet in de vraag naar appartementen;

Uit het woningbehoefteonderzoek uit 2019 blijkt dat in Soest in de huursector vooral behoefte is aan sociale en particuliere huurappartementen en in de koopsector vooral aan goedkope rijwoningen en appartementen in verschillende prijsklassen. Het plan omvat 56 appartementen en sluit daarmee aan bij de grote behoefte aan appartementen.

Kanttekeningen

1.1 De bouwhoogte en bouwmassa van het plan zijn punten van zorg bij omwonenden;

Tijdens de participatie avond (twee sessies, zie bijlagen 2. en 3. voor de verslagen) zijn door vele omwonenden zorgen geuit over de hoogte en massa van het bouwplan. Zij vrezen verlies van privacy en aantasting van hun uitzicht. Enkele bewoners hebben al aangegeven zienswijzen tegen het

plan in te zullen dienen. Zes direct omwonenden heeft al een brief (zie bijlage 4.) gezonden aan de raad.

De initiatiefnemer heeft rekening gehouden met de privacy door de buitenruimten van de appartementen op het dak van het pand te plaatsen met voldoende afscheiding naar de achterliggende bebouwing. Het bovenste gedeelte van de gevels van het pand worden met een groene aankleding bedekt hierdoor ontstaat het effect van het 'boomtoppen' die opgaan in de omliggende groene omgeving.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Aan het in behandeling nemen van een verzoek om vooroverleg zijn kosten verbonden. Deze kosten zijn door de aanvrager voldaan.

Baten

Niet van toepassing.

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie

Afhankelijk van het besluit van het college is de aanpak:

1. Weigering om medewerking; de ontwikkelaar kan zijn bouwplan aanpassen en opnieuw indienen.
 2. Medewerking verlenen: de ontwikkelaar stelt een ontwerpbestemmingsplan op en dient deze in ter toetsing en terinzagelegging bij het college.
-

Participatie

Initiatiefnemer heeft in eerste instantie individuele gesprekken gevoerd met de direct achter gelegen aanwonenden van de Koperwiek. Vervolgens is er een algemene informatieavond georganiseerd voor alle omwonenden. Een vertegenwoordiger van de gemeente Soest was aanwezig bij deze avond. Van deze avond is een verslag gemaakt (zie bijlage 2. en 3.). Het verslag is gezonden aan de omwonenden. Deze wijze van participatie is verplicht in de procedure verzoek om vooroverleg.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit. Mocht het besluit inhouden dat in principe medewerking wordt verleend aan de bestemmingsplanprocedure dan worden omwonenden in die procedure op de hoogte gebracht van de voortgang en zienswijze mogelijkheden.

Bijlagen

Bijlage 1. Verzoek om vooroverleg Koningsweg 1.pdf (original), Bijlage 2. Verslag participatie bijeenkomst sessie 1 (1).pdf (original), Bijlage 4. Brief van omwonenden.pdf (original), Collegevoorstel Verzoek om vooroverleg Koningsweg 1.pdf (original)
