

Nota van zienswijzen

[Hoek Rademakerstraat van der Griendtlaan]

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Overzicht van wijzigingen.....	13

1. Inleiding

Vanaf 25 mei 2023 tot en met 5 juli 2023 hebben het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Rademakerstraat - Van der Griendtlaan", en de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen (gecoördineerd) ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie Rademakerstraat 20-30, in het (winkel)centrum van Soesterberg,

- De bestaande supermarkt en de panden ernaast, op de hoek Rademakerstraat-Van der Griendtlaan worden gesloopt.
- Een moderne supermarkt, een winkel en veertig (twee-en driekamer) appartementen met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, gerealiseerd.
- Op het dak van de supermarkt (aan de binnenzijde) wordt een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners gecreëerd met grassen en struiken.

Gelet op het aantal te realiseren woningen is op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de Crisis-en herstelwet (Chw) van toepassing.

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Een van de zienswijzen geeft aanleiding (tot wijziging en) aanvulling van het plan. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. In deze nota van zienswijzen worden alle binnengekomen reacties voorzien van een beantwoording en worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

De gemeenteraad heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende zienswijzen. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden benoemd, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

2. Zienswijzen

Nr.	Zaaknummer	Datum ontvangst	Ontvankelijk
01	Indiener 1	27 juni 2023	Ja
02	Indiener 2	7 juli 2023	Ja

Nr.	Zienswijze 1
1.1	Parkeerplaatsen Van de Griendtlaan In het plan dat ter inzage ligt heffen worden de parkeerplaatsen, die ter hoogte van de Van der Griendtlaan nummer 6-8 aan de straatkant liggen opgeheven. Tijdens de klankbordavond was afgesproken dat deze intact zou blijven. Ook zijn de plekken niet nodig voor de nieuwe ontwikkeling aan de Van de Griendtlaan. Daarnaast is het niet wenselijk dat er parkeerplaatsen aan de openbare ruimte onttrokken worden (verwijzing naar zaak 65214). Reactie gemeente We zijn het eens met dit deel van de zienswijze. In de situatietekeningen die bij het plan horen zijn per ongeluk twee parkeerplaatsen niet ingetekend. Deze tekening(en) passen we aan zodat ze een goed beeld geven van de uiteindelijke situatie.
1.2	Inrijden Van der Griendtlaan Ook wil de indiener van de zienswijze dat er op de Van der Griendtlaan, na 150 meter (m.u.v. bestemmingsverkeer) een inrijverbod voor vrachtverkeer gaat gelden. Zodat deze weg toegankelijk blijft voor de brandweer (gevestigd aan de Koppenlaan) en het vrachtverkeer niet terug achteruit hoeft te rijden (omdat de bocht naar de Koppenlaan voor dit verkeer niet mogelijk is). Reactie gemeente Er komt op de Van der Griendtlaan geen inrijverbod voor vrachtverkeer. Het vrachtverkeer wat gebruik maakt van Van der Griendtlaan is bestemmingsverkeer. De route van het laden en lossen is Veldmaarschalk Montgomeryweg noordzijde – Koppenlaan – Van der Griendtlaan (het laden en lossen vindt plaats op de rijbaan). Vervolgens kan de vrachtwagen weer wegrijden via de Rademakerstraat. De eigenaar van het perceel maakt hierover afspraken met de toekomstige huurder van de supermarkt. We kiezen voor deze oplossing om de verkeersveiligheid te verbeteren. In de oude situatie reden vrachtwagens achteruit de laad- en losplek op de Van der Griendtlaan in. Dit leverde onoverzichtelijke en gevaarlijke verkeerssituaties op. Zo konden fietsers en wandelaars in de dode hoek terecht komen. Deze situaties willen we in de toekomst voorkomen. Om de draaicirkel voor vrachtwagens op de hoek van de Koppenlaan en de Van Griendtlaan makkelijker te maken passen we het trottoir aan. We doen dit op het moment dat de supermarkt bijna gereed is. De gemeente verwacht op de Van der Griendtlaan alleen vrachtwagens van de nieuwe supermarkt zullen rijden. Mocht later blijken dat vrachtwagens met een andere bestemming deze route nemen, kunnen we dan alsnog een inrijverbod overwegen.

1.3	Instellen blauwe zone Tot slot vraagt de indiener van de zienswijze zich af of het mogelijk is om het parkeren aan de Van der Griendtlaan gelijk te trekken met het parkeerbeleid rondom de supermarkt (blauwe zone). Reactie gemeente De parkeerplaatsen op het eigen terrein zijn, gedurende de tijd dat de blauwe zone van kracht is beschikbaar voor de bewoners van de woningen. Zolang zij hun auto op het parkeerterrein laten staan, zullen de bezoekers van de supermarkt elders een parkeerplaats moeten zoeken. Ook stellen we op het te nieuwe parkeerterrein een parkeerduurbepanking in. Dit doen we doormiddel van een blauwe zone. Hiermee voorkomen we onbedoeld (lang)parkeren en blijft handhaving mogelijk. (Zie ook notitie Goudappel Coffeng d.d. 1 november 2023). De gemeente Soest heeft geen vergunninghoudersparkeren. Het opzetten en handhaven daarvan hiervan vraagt veel van de gemeentelijke organisatie en levert te weinig op. In de praktijk verschuift het parkeerprobleem zich dan naar een naast gelegen straat of buurt. Daarom kiezen we voor het uitbreiden van de blauwe zone in combinatie met parkeerduurbepanking. Daarnaast handhaven we de parkeernorm voor nieuwe ontwikkelingen. Conclusie: Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de zienswijzen ongegrond zijn en niet leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel de ontwerp-omgevingsvergunning. Alleen afbeelding 3.1 zal worden geactualiseerd
	Zienswijze 2
2.1	Ontvankelijkheid: Deze (pro forma) zienswijze is op 7 juli 2023 ontvangen, twee dagen na sluiting van de indieningstermijn. Indiener heeft echter op overtuigende wijze duidelijk weten te maken dat de zienswijze op 5 juli om 22:18 uur is aangeleverd bij PostNL. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend. Op grond van artikel 6:9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een zienswijze bij verzending per post tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De pro forma zienswijze is op 25 juli 2023 aangevuld. Indiener heeft ook een supermarkt in Soesterberg op korte afstand van onderhavige locatie en kan daarmee als belanghebbend worden aangemerkt. De zienswijze voldoet ook aan de overige ontvankelijkheidscriteria. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.
2.2	Strijd met geschreven en ongeschreven beginselen van behoorlijk bestuur De (pro forma) zienswijze is gericht tegen (de vrees voor) de nadelige gevolgen van het project. Volgens de indiener van de zienswijze, hierna ook wel 'indiener' genoemd, zien deze nadelige gevolgen vooral op parkeerdruk/overlast, sterk verminderde bereikbaarheid en verslechterde verkeersveiligheid. Daarnaast komt volgens indiener de voorzieningenstructuur in gevaar indien er geen complementair aanbod komt voor haar supermarkt. Hierdoor is indiener van mening dat het (ontwerp) bestemmingplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de (algemene) beginselen van behoorlijk bestuur (abbb). Daarnaast zou er ten onrechte discrepantie bestaan tussen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning.

Reactie gemeente

Voor Soesterberg is de Rademakerstraat het hoofd- en enige winkelgebied. De gemeente heeft de wens dat hier een tweede supermarkt komt ter versterking van de hoofdwinkelstructuur. Dit heeft de gemeente vastgelegd in haar retailbeleid. Op grond van het huidige bestemmingplan 'Soesterberg' uit 2013 is ter plaatse al een supermarkt toegestaan. Indiener kan en moet dit weten, want zijn huidige supermarkt was op deze locatie gevestigd.

In de nieuwe situatie wordt de supermarkt iets anders gesitueerd binnen het bouwvlak. Feitelijk en planologisch gezien is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe supermarkt omdat de oude supermarkt wordt gesloopt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt begrensd op 1.850 m² (waarvan 1.750 m² op de begane grond en maximaal 130 m² op de verdieping). Hiermee krijgt de nieuwe supermarkt in het nieuwe plan iets meer ruimte terwijl de ruimte voor reguliere detailhandel juist afneemt.

Qua verkeer en parkeren is de nieuwe opzet met meer parkeerplaatsen en het niet meer gebruiken van de laad- en losplek achter het winkelpand een veiliger verkeerssituatie dan in de oude situatie toen de Plus-supermarkt nog op deze plek zat.

Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid. Initiatiefnemer heeft in de voorbereiding gewerkt met klankbordgroepen met omwonenden om te komen tot een goede belangenafweging. Door middel van de diverse onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing in de plantoelichting, is het plan ook voldoende gemotiveerd. Daarnaast vindt er nu, met het behandelen van de zienswijze nogmaals een belangenafweging plaats. Niet valt in te zien op welke wijze het (ontwerp) bestemmingsplan daarom in strijd is met de (algemene) beginselen van behoorlijk bestuur (abbb).

2.3 Strijd met gemeentelijk retailbeleid

Indiener is van mening dat de voorziene supermarkt in strijd is met het gemeentelijke detailhandelsbeleid. In het bestemmingsplan is volgens indiener op geen enkele wijze verankerd dat de nieuwe supermarkt complementair moet zijn aan de bestaande supermarkt van indiener. Volgens indiener heeft dit onaanvaardbare gevolgen voor haar en de bestaande detailhandelsstructuur terwijl het (reële) gevaar van leegstand niet is meegewogen in het bestemmingsplan. In de distributieve marktanalyse ('dma') die is uitgevoerd, wordt volgens indiener niet voldoende concreet gemaakt welke supermarkten zich als complementair aan haar formule zouden kunnen vestigen. Daarnaast wordt volgens indiener in het rapport gesproken over een 'voorkeur' in plaats van een harde 'mits' (zoals opgenomen in het gemeentelijke detailhandelsbeleid).

Dat niet voldoende concreet is gemaakt welke supermarkten zich als complementair aan haar supermarktformule zouden mogen vestigen, klemmt volgens indiener temeer nu er voor het project nog geen partij is gecontracteerd die de supermarkt gaat exploiteren. Daarmee bestaat volgens indiener juist de noodzaak om een en ander juridisch vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan (en/of de omgevingsvergunning).

Reactie gemeente*Strijd met retailbeleid*

Het retailbeleid van de gemeente Soest, ('Retailbeleid 2016-2026', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2016) bevat geen harde eis voor wat betreft de winkelformule, alleen een wensbeeld. Alleen al om deze reden is er geen sprake van strijdigheid met het gemeentelijke detailhandelsbeleid.

Het is verder belangrijk om bij dit bestemmingsplan te beseffen dat er planologisch gezien geen sprake is van een nieuwe supermarkt. Het huidige bestemmingsplan maakt op deze plek al een supermarkt mogelijk. Het pand, alhoewel het qua installatietechniek, indeling en

energieprestatie verouderd is, zou binnen de regels van het huidige bestemmingsplan al gebruikt kunnen worden door een supermarkt. In het "Retailbeleid 2016-2026" staat dit zelfs duidelijk vermeld.

Het retailbeleid maakt verder duidelijk dat, o.a. gelet op de toename van de bevolking de komende jaren, er naar wordt gestreefd om twee supermarkten te hebben in de Rademakerstraat. De reden is dat daarmee de aantrekkelijkheid van de winkelstraat wordt versterkt waar alle ondernemers in deze winkelstraat van zullen profiteren.

Ten aanzien van het complementair zijn van de supermarkten

In bijlage 3 van de dma is een aanvullende analyse opgenomen ten aanzien van de complementariteit van supermarkten. Geconcludeerd wordt dat dit begrip vooral ziet op de complementariteit tussen het supermarktaanbod en het lokale draagvlakprofiel. Op basis daarvan is een doelgroepenanalyse uitgevoerd waaruit blijkt dat, gelet op de formulevoorkeuren van de doelgroepen in Soesterberg, de 'match' van vooral Jumbo maar ook Albert Heijn met dit draagvlak groot is. De verschillen met de andere formules (Plus, Lidl en Aldi) zijn overigens klein. In beginsel zou dus elke supermarktformule complementair kunnen zijn aan de supermarkt van indienen zolang de inwoners optimaal worden bediend in hun klantbehoefte en een zo groot mogelijke keuzevrijheid hebben in aankoopplaatsen. Dit overstijgt de traditionele benadering van complementariteit op basis van service en prijs en vraagt om een maatwerkbenadering met specifieke aandacht voor de lokale marktsituatie en lokale klantbehoefte. Dit is in bijlage 3 van de dma nader onderbouwd.

Aangezien de supermarkt op grond van het geldende bestemmingsplan, planologisch al is toegestaan én voldoet aan het gemeentelijke detailhandelsbeleid, bestaat er geen noodzaak om de supermarktformule vast te leggen in het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit zou de gebruiksmogelijkheden onnodig beperken.

Concurrentieoverwegingen en aantasting bestaande detailhandelsstructuur

Voorts hoeft geen rekening te worden gehouden met 'het gevaar van leegstand'. Dit aspect komt pas aan de orde indien sprake is van reeds bestaande leegstand. Meer specifiek moet reeds bestaande leegstand worden meegenomen bij de beoordeling of planologisch medewerking wordt verleend aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij dient op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen te worden. Uit de jurisprudentie volgt echter dat de stelling dat een nieuwe ontwikkeling tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat zal leiden, niet snel wordt aangenomen, zie o.a. [ABRvS 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2930](#)

Daarnaast volgt uit de laddertoets die in de dma is opgenomen juist dat sprake is van een aantoonbare behoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) aan uitbreiding van het supermarktaanbod in Soesterberg. De plannen dragen bij aan het bestrijden van de bestaande leegstand, zowel van de bestaande winkelruimte als de bovenliggende kantoorfuncties. Een tweede supermarktfunctie is bovendien distributief gezien goed te verantwoorden. Dankzij versterking van de boodschappenfunctie in het centrumgebied zal de koopkrachtbinding van supermarktbestedingen fors toenemen en zal, vanwege de verwachte wijziging van koopstromen en groei in het primaire draagvlak, sprake zijn van een forse groei in de toevloeiing.

Bovendien draagt het plan op diverse aspecten bij aan de versterking van het lokale ondernemers- en vestigingsklimaat. Behalve dat de bestaande winkelleegstand wordt teruggedrongen, wordt de bestaande winkelstructuur versterkt dankzij meer klanten waarvan de omliggende midden- en kleinbedrijf (winkels, horeca en overige voorzieningen) zullen meeprofiteren. Ook draagt het plan, vanwege een belangrijke positieve bijdrage aan de bestaande parkeersituatie, bij aan de versterking van het centrumgebied.

Uit het vorenstaande volgt dat niets doen een grotere kans geeft op leegstand. Het pand staat immers al leeg en is qua indeling, energieprestatie en installatietechniek niet meer courant.

2.4 Verkeer en parkeren

Te weinig parkeerplaatsen

Ook zou het project volgens indiener niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens indiener wordt in de regels van het bestemmingsplan verwezen naar een verouderde nota parkeernormen (3^e herziening) in plaats van naar de nieuwste versie (4^e herziening) waaraan ook de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst had moeten worden.

In de omgevingsvergunning wordt voor de nieuwe situatie een parkeernorm van 104 parkeerplaatsen genoemd. Dit komt volgens indiener niet overeen met het rapport van Goudappel Coffeng waarin staat dat de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie 102 parkeerplaatsen bedraagt. Van deze discrepantie mag volgens indiener, gelet op het feit dat de coördinatieregeling van toepassing is, geen sprake zijn. Daarnaast volgt volgens indiener niet uit het rapport van Goudappel Coffeng dat er 34 parkeerplaatsen worden toegevoegd en dat 26 parkeerplaatsen komen te vervallen, zoals staat vermeld in de (ontwerp) omgevingsvergunning. Dit is volgens indiener dan ook onjuist gemotiveerd waardoor tevens niet ondubbelzinnig vaststaat hoeveel parkeerplaatsen (extra) er worden gerealiseerd.

Vanwege het gebrek aan parkeerplaatsen komt volgens indiener de bereikbaarheid (zowel qua doorstroming op de openbare wegen als qua aantal parkeerplaatsen) van haar supermarkt op onaanvaardbare wijze onder druk te staan. Datzelfde geldt volgens indiener voor de verkeersveiligheid rondom haar supermarkt en het project. Volgens indiener is de huidige infrastructuur reeds zwaar belast. Deze aspecten worden door indiener in de aanvullende zienswijze nader toegelicht aan de hand van een rapport van bureau Sweco.

In dit rapport, dat als bijlage bij de aanvullende zienswijze is gevoegd, wordt geconcludeerd dat sprake is van een aantal belangrijke knelpunten waardoor zowel nader onderzoek nodig is naar de parkeeroplossing als naar de verkeerssituatie. Omdat de parkeerbehoefte slechts deels op eigen terrein kan worden opgelost, is volgens het rapport sprake van een forse extra parkeerdruk op de Rademakerstraat terwijl niet blijkt (uit bijvoorbeeld parkeerdrukmetingen) dat deze extra druk kan worden opgevangen. Volgens het rapport bevat de layout van het parkeerterrein doodlopende rijwegen waardoor bij drukte een onrustige en onveilige verkeerssituatie ontstaat door veel manoeuvres en achteruitrijden. De Rademakerstraat is nu al een zeer drukke straat en de verkeersgeneratie zal (door de beoogde ontwikkeling) volgens het rapport nog verder toenemen. Bovendien wordt volgens het rapport een nieuw verkeersonveilig punt gecreëerd en is de oplossing voor de bevoorrading niet (verkeers)veilig. Dit zal tevens zorgen voor een bron van schade en overlast voor de omgeving, aldus het rapport van Sweco

Reactie gemeente:

Er worden meer parkeerplaatsen aangelegd dan strikt noodzakelijk

Uit het rapport van Goudappel Coffeng, geactualiseerd op 1 november 2023, blijkt dat in de nieuwe situatie de totale parkeervraag (afgerond) 115 parkeerplaatsen bedraagt. Rekening houdend met dubbelgebruik (waarbij de parkeervraag van de supermarkt en de winkelruimte wordt gecombineerd met de parkeervraag van de woningen) bedraagt de parkeervraag op het maatgevende moment (zondagmiddag) 104 parkeerplaatsen. Uitgaande van de 60 parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd, bedraagt het saldo -/- 44 parkeerplaatsen

De gemeente heeft verzocht om binnen deze ontwikkeling ten minste een derde van het (bestaande) parkeertekort op eigen terrein op te lossen. In de huidige situatie bedraagt het bestaande tekort in de openbare ruimte 69,3pp (zie tabel 2.8). Het op te lossen tekort aan parkeren op eigen terrein bedraagt hiermee $69,3/3 = 23pp$. Aangezien op eigen terrein een capaciteit van 60 parkeerplaatsen wordt gerealiseerd, wordt hiermee ruimschoots voldaan aan

het gemeentelijk verzoek voor parkeercapaciteit op eigen terrein.

Het verschil met de huidige situatie is dat in de nieuwe situatie ook rekening gehouden moet worden met de parkeervraag voor de woningen. In de huidige situatie wordt alleen een beroep gedaan op de parkeerplaatsen in de openbare ruimte tijdens de openingstijden van de aanwezige functies (supermarkt, kantoor en detailhandel). In de nieuwe situatie is er ook buiten de openingstijden van de supermarkt/detailhandel een parkeervraag die overigens grotendeels zal worden opgelost op eigen terrein. De parkeervraag van de woningen bedraagt immers 39 parkeerplaatsen, zie tabel 2.4 rapport Goudappel. In deze vraag kan, na sluitingstijd van de supermarkt/detailhandel, worden voorzien op eigen terrein.

Overigens hoeft de ontwikkeling, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, zie o.a. de uitspraak van 28 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1052, geen oplossing te bieden voor bestaande parkeerproblemen in het plangebied. Het plan dient slechts te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige functies zodat de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt. Een eventueel bestaand tekort kan als regel buiten beschouwing worden gelaten. Dit houdt in dat slechts rekening gehouden dient te worden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de al bestaande parkeerbehoefte. Dit uitgangspunt is met zoveel woorden ook opgenomen in (par. 3.4 van) de gemeentelijke 'Nota parkeernormen auto en fiets' (hierna: 'Nota parkeernormen').

Onder beide herzieningen van de Nota parkeernormen volstaat het aantal parkeerplaatsen
Het feit dat in de planregels wordt verwezen naar de 3^e herziening van de Nota parkeernormen in plaats van naar de inmiddels vastgestelde 4^e herziening, doet aan het vorenstaande niet af. In het rapport van Goudappel wordt voor de woningen uitgegaan van 0,9 pp voor een woning van 41-55m² GO en 1,2 pp voor een woning van 56 -70m². Deze kengetallen en oppervlakten sluiten aan bij de 4^e herziening. Ook de parkeernorm voor de winkelruimte (4,0 pp per 100m² bvo) uit het rapport sluit aan bij de 4^e herziening. Deze norm is ten opzichte van de 3^e herziening niet gewijzigd. De parkeernorm voor de supermarkt is ook ongewijzigd en bedraagt in het centrumgebied (i.c. Winkelgebied Rademakerstraat) zowel in de 3^e als in de 4^e herziening, 4,0 pp per 100m² bvo.

Daarnaast is in de planregels (artikel 10.2 onder b.) expliciet opgenomen dat aan de hand van de Nota parkeernormen moet worden bepaald of er sprake is van voldoende parkeernormen en dat, indien de nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met deze wijziging. Een dergelijke 'dynamische verwijzing', waarbij in een planregel voor wat betreft de geldende parkeernorm wordt verwezen naar (de alsdan geldende) beleidsregels, is volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak toegestaan, mits voldoende duidelijk is naar welke beleidsregels wordt verwezen, zie o.a. de uitspraken van 17 juni 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1862) en 26 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1136).

Een discrepantie tussen bestemmingsplan en omgevingsvergunning is mogelijk voor zover de omgevingsvergunning daarmee niet strijdig wordt.

Volgens indiener wordt in de omgevingsvergunning voor het bouwen voor de nieuwe situatie, uitgegaan van 104 pp in plaats van 102 pp. Hoewel niet duidelijk is waar precies naar wordt verwezen, maakt dit voor de parkeersituatie in de nieuwe situatie geen verschil. Zelfs als in de nieuwe situatie 2 parkeerplaatsen extra nodig zouden zijn, wordt voldaan aan de parkeereis. In dat geval zouden er immers 32 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn. Overigens staan op de vergunningaanvraag 60 parkeerplaatsen ingetekend. Per saldo (+7 = 60-53) wordt dus ruimschoots in het aantal benodigde parkeerplaatsen voorzien (30 pp extra vanwege de toename in de parkeervraag + 23 pp omdat het college gevraagd heeft om 1/3 van het bestaande tekort op te lossen). Daarnaast kan, ook als de coördinatieregeling wordt toegepast, sprake zijn van discrepantie tussen de maximale planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan en de (feitelijke/vergunde) mogelijkheden uit de omgevingsvergunning. Daarnaast zou volgens indiener in de omgevingsvergunning staan vermeld dat 34 parkeerplaatsen worden toegevoegd en 26 parkeerplaatsen komen te vervallen. Als wordt

uitgegaan van de berekeningen in het rapport van Goudappel moeten minimaal 30 parkeerplaatsen worden toegevoegd om in de totale parkeervraag te voorzien. Aangezien het dubbele aantal, namelijk 60 parkeerplaatsen worden toegevoegd, is tevens duidelijk hoeveel parkeerplaatsen (extra) er worden gerealiseerd. Door het toevoegen van de extra parkeerplaatsen op eigen terrein neemt tevens de (bestaande) druk op de parkeerplaatsen in het openbaar gebied af.

De bereikbaarheid en de verkeersveiligheid wordt verbeterd

Nu er in de nieuwe situatie geen gebrek is aan parkeerplaatsen maar de situatie ter plaatse, ten opzichte van de bestaande situatie, juist wordt verbeterd, heeft dit geen gevolgen voor de bereikbaarheid (zowel qua doorstroming op de openbare wegen als qua aantal parkeerplaatsen) en/of de verkeersveiligheid rondom de supermarkt van indiener en het project., in de notitie van 1 november 2023, weerlegd. In aanvulling daarop wordt het volgende vermeld:

Een wijziging in het aantal en type woningen (binnen het bouwvolume) leidt niet tot een grotere parkeerbehoefte

Het is niet juist dat het aantal en type woningen onvoldoende is verankerd. In de eerste plaats is in de planregels (artikel 3.1.1 onder a.) opgenomen dat minimaal 20% van het totaal aantal wooneenheden bestaat uit sociale huur, middenhuur en/of sociale koop conform het bepaalde in de doelgroepenverordening gemeente Soest' (2021) (hierna: 'doelgroepenverordening'). In de doelgroepenverordening wordt voor de definities van sociale huur, middenhuur en/of sociale koop aangesloten bij (artikel 1.1.1. lid 1 van) het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van het aantal te realiseren woningen (40) moet 20% (dus omgerekend 8 woningen) passen binnen de Doelgroepenverordening. In de praktijk worden meer van dit soort woningen gerealiseerd, zodat er ook een lagere parkeernorm geldt (zie ook de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen). Op basis van de parkeerbalans zouden er in de toekomstige situatie (tabel 2.4 van het oorspronkelijke rapport van Goudappel) 27 pp voor de woningen van 41-55m² nodig zijn en 12 pp voor de woningen van 56-70m². Hieruit volgt dat 30 woningen van 41-55m² en 10 woningen van 56-70m² gerealiseerd zullen worden. Als er grotere woningen worden gerealiseerd, passen er automatisch ook minder woningen op de kavel. Per saldo heeft dit, gelet op de hoeveelheid extra parkeerplaatsen die wordt gerealiseerd, geen gevolgen voor de parkeerbalans.

Het plan hoeft geen bestaande parkeerplaatstekorten op te lossen

Aangezien in de huidige situatie al een tekort aan parkeerplaatsen bestaat om in de parkeerbehoefte van de bestaande functies te voorzien, hoeven er geen parkeertellingen te worden uitgevoerd om te controleren of er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn. Het plan hoeft immers niet, zoals indiener zelf ook stelt in haar rapport (p.6, 4^e alinea) het bestaande tekort in de openbare ruimte op te lossen. Het feit dat de oorspronkelijke situatie dateert van een aantal jaren geleden is hierbij niet relevant. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, zie o.a. de uitspraak van 15 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1574, is voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de bestaande situatie, leegstand van het pand gedurende een periode niet relevant. Hetgeen indiener stelt dat het niet (meer) realistisch is om een vergelijking te maken met deze situatie, is dan ook niet juist.

Het is niet nodig om het aantal parkeerplaatsen vast te leggen in de omgevingsvergunning omdat dit al anders is geregeld

Ook is het niet nodig om het aantal te realiseren parkeerplaatsen vast te leggen in de omgevingsvergunning. De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt immers getoetst aan het bestemmingsplan waarin is opgenomen dat moet worden voldaan aan de parkeernormen (artikel 10.2 onder b planregels). Als hier niet aan wordt voldaan, moet de omgevingsvergunning (op grond van het limitatief/imperatief stelsel van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo) worden geweigerd. Ook de eis van de instandhouding van de parkeerplaatsen is opgenomen in de planregels. Als hier na verloop van tijd niet aan zou worden voldaan, kan de gemeente hier, op grond van het bestemmingsplan,

2.5	handhavend tegen optreden. <i>De lay-out van het parkeerterrein voldoet aan de daarvoor geldende normen</i> Voorts heeft indiener kritiek op de layout van het parkeerterrein omdat dit doodlopende rijwegen bevat waardoor bij drukte een onrustige en onveilige verkeerssituatie ontstaat door veel manoeuvres en achteruitrijden. Deze kritiek is onterecht omdat het parkeerterrein is ingericht volgens de daarvoor geldende (ISO) normen. Daarnaast blijft de verkeersveiligheid op de Rademakerstraat, ondanks het in-en uitrijden van het verkeer van en naar de parkeerplaats, ook voor fietsers, voldoende geborgd. Zie ook de onderbouwing in paragraaf 4 van het (oorspronkelijke) rapport van Goudappel. <i>De verkeersgeneratie is op de juiste manier berekend</i> Indiener heeft kritiek op de toekomstige verkeersintensiteiten (2030) op de Rademakersstraat, circa 5600 mvt/etm, zoals opgegeven door de gemeente. Volgens indiener zal de relatieve toename van het verkeer in de nieuwe situatie bovendien groter zijn dan de theoretische berekening laat zien omdat een supermarkt naar hedendaagse maatstaven meer verkeer genereert dan in de oude situatie het geval was. Deze kritiek is onterecht omdat Goudappel de verkeersgeneratie voor zowel de oude als de nieuwe situatie heeft berekend op basis van de daarvoor geldende CROW-normen zodat deze situaties met elkaar kunnen worden vergeleken. De CROW-normen zijn bovendien representatief voor de beoordeling van de (toekomstige) verkeersgeneratie. <i>Laden en lossen vindt straks niet meer plaats op de oude situatie, waardoor er een verbetering is van de verkeersveiligheid</i> Door indiener wordt nog gesteld dat het achteruitrijden van de vrachtwagens vanuit het hof, aan de achterkant van het complex aan de Van der Griendtlaan, gelet op de lengte en de rijcurve van de vrachtwagens, waarschijnlijk niet past en zal zorgen voor schade en overlast. Daarnaast is het achteruitrijden niet verkeersveilig en zorgt dit voor het vervallen van een aantal parkeerplaatsen langs de Van der Griendtlaan. Er is in de nieuwe situatie geen sprake meer van achteruit rijden in de Van der Griendtlaan. Er zal geen gebruik meer worden gemaakt van de oude laad- en losplek aan de achterzijde. De route van het laden en lossen vindt straks plaats via de Veldmaarschalk Montgomeryweg – Koppenlaan – Van der Griendtlaan. De vrachtwagens zullen vlak langs het pand laden en lossen op de Van der Griendtlaan zelf. Het voordeel van deze route is dat een vrachtwagen niet achteruit hoeft te rijden/in te steken (verkeersonveilige manoeuvre). Het achteruit rijden/insteken van een vrachtwagen kan ervoor zorgen dat fietsers in de dode hoek komen te fietsen. Een ander voordeel van deze routing is dat je geen openbare parkeerplaatsen verliest. Overige punten van de zienswijze Voor het overige acht indiener het bestemmingsplan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening omdat de nieuwe supermarkt groter kan zijn dan de maximale oppervlakte die in het bestemmingsplan is opgenomen (1.850m² bruto vloeroppervlakte (bvo)). Daarnaast is de afwijkingsmogelijkheid, dat 10% van het bvo, met een maximum van 25m², mag worden gebruikt om gekochte etenswaren ter plaatse te nuttigen, volgens indiener ten onrechte in het bestemmingsplan opgenomen. Omdat de nieuwe supermarkt hierdoor niet complementair is aan de supermarkt van de indiener, is deze afwijkingsmogelijkheid volgens indiener in strijd met het detailhandelsbeleid. Daarnaast doet de afwijkingsmogelijkheid volgens indiener, in haar nadeel, onevenredig afbreuk aan het goede ondernemersklimaat. Voorts wordt deze afwijkingsregel volgens indiener in het bestemmingsplan op geen enkele wijze toegelicht. Verder mogen de bouwgrenzen alsmede de voorgeschreven maten en percentages in bepaalde mate worden overschreden. Aangezien hierdoor volgens indiener logischerwijs parkeer- en verkeersproblemen ontstaan en in het bestemmingsplan niet wordt toegelicht waarom deze afwijking nodig is, dient deze afwijkingsmogelijkheid uit het plan te worden verwijderd.
-----	--

Hoewel uit de plantoelichting blijkt dat er in totaal maximaal 40 woningen gerealiseerd mogen worden, is dit aantal volgens indiener, mede gelet op het aantal benodigde parkeerplaatsen en de gevolgen voor het verkeer, ten onrechte niet verankerd in de planregels. Ook is volgens indiener (ten onrechte) niet in de planregels en/of middels een voorschrift aan de omgevingsvergunning, juridisch vastgelegd dat minimaal 20% van de woningen dient te bestaan uit sociale huur, middenhuur en/of sociale koop conform de Doelgroepenverordening (2021) van de gemeente Soest.

Reactie gemeente:

Ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening/afwijkingsmogelijkheid:

Op grond van het bestemmingsplan (artikel 3.2.1 onder d.) is binnen de bestemming detailhandel een supermarkt toegestaan van maximaal 1.850 m², bvo waarvan maximaal 1.750 m² op de begane grond en maximaal 130 m² op de verdieping. De bedoeling van deze planregels is om flexibiliteit in te bouwen tussen de oppervlakte van de begane grond en de oppervlakte van de 1^e verdieping. In totaal mag de oppervlakte van de supermarkt maximaal 1.850 m² bedragen, maar de verdeling tussen de begane grond en de verdieping kan variëren (bijvoorbeeld 1.750 m² begane grond en 100 m² op de verdieping of 1.720 m² op de begane grond en 130 m² op de verdieping). De (maximale) oppervlakte van de begane grond en de verdieping mag dus niet bij elkaar worden opgeteld.

Op grond van het retailbeleid van de gemeente Soest, mogen ondernemers binnen de panden met de functie centrum, gemengd, detailhandel of dienstverlening vergunningsvrij ondergeschikte alcoholvrije, ondersteunende horeca voeren onder de volgende voorwaarden:

- de openingstijden van de hoofdfunctie worden aangehouden;
- het horecadeel onderdeel is van dezelfde formule;
- maximaal 30% van het bvo wordt gebruikt met een maximum van 25m²;
- aan alle regelgeving wordt voldaan voor het werken met voedingswaren (zoals de warenwet)
- r geen terras is.

In het bestemmingplan is, ten behoeve van de bestemming detailhandel, op basis van deze beleidsregel, een (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.3.).

Aangenomen wordt dat deze afwijkingsmogelijkheid met name ziet op de binnen deze bestemming toegestane detailhandel en niet op de nieuwe supermarkt. Overigens is het indiener, op basis van de beleidsregel, ook toegestaan om (zonder vergunning) een dergelijke ondergeschikte horecavoorziening te hebben. Sterker nog: in de planregels (artikel 7.4 onder b) van het bestemmingsplan ('Soesterberg') is, voor de locatie van supermarkt van de indiener in Soesterberg, een soortgelijke afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Ten aanzien van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid die in het bestemmingsplan (artikel 7 lid 1) is opgenomen om, in beperkte mate, te kunnen afwijken van de in het plan opgenomen bouwgrenzen, maten en percentages, is heel gebruikelijk. Het bestemmingsplan voor de huidige locatie van andere supermarkt in Soesterberg kent een soortgelijke bepaling (artikel 34.1 planregels). Deze bepaling wordt in de praktijk vaak toegepast om het uiteindelijke bouwplan in het bestemmingsplan te laten passen. Bij de uitwerking van een bouwplan blijkt dat het soms nodig is om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van het bestemmingsplan. Deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om in dat geval niet een nieuwe bestemmingsplanprocedure te hoeven doorlopen.

Dit geldt overigens ook voor de algemene wijzigingsregel (artikel 9.1) die tevens in het plan voor de andere supermarkt in Soesterberg is opgenomen (artikel 35.1).

Niet gezegd is dat het college ook in alle gevallen van deze bevoegdheid gebruik zal maken. Op basis van de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, zie o.a. de uitspraken van 9 november 2019, ECLI:NL:RVS:2016:2985 en 19 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1957, dient bij toepassing van deze bevoegdheid, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

	Daarnaast heeft het college beleidsruimte bij het toepassen van deze bevoegdheid. Omdat het college hierdoor niet in alle gevallen zal meewerken aan een binnenplanse afwijking van het bestemmingplan, hoeft de afwijkingsmogelijkheid ook nog niet meegenomen te worden bij het onderzoek naar de ruimtelijke gevolgen van het plan, zoals verkeer en parkeren. Deze effecten zullen, zodra gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid, alsnog worden onderzocht. De afwijkingsmogelijkheden zijn echter zo gering dat hier geen relevante effecten van zijn te verwachten. <i>Ten aanzien van het aantal woningen</i> Het vastleggen van het maximumaantal woningen is al eerder, bij de beoordeling van het rapport van Sweco, aan de orde geweest. Het minimaal aantal sociale huur, middenhuur en/of sociale koop is wel degelijk in de planregels vastgelegd (artikel 3.1.1.).
--	---

3. Overzicht van wijzigingen

Hierbij treft u aan een opsomming van de wijzigingen zoals weergegeven in de nota van zienswijzen. De eerste kolom verwijst naar de ingebrachte zienswijze, de tweede kolom geeft aan in welk onderdeel van het plan de wijziging wordt aangebracht en de derde kolom geeft de wijziging weer.

Zienswijzen		
Ad	Wijziging in:	Wijziging
1.	Toelichting	In afbeelding 3.1 staat nog dat er twee parkeerplaatsen worden opgeheven ten bate van het laden en lossen. In de nieuwe laad- en lossituatie is hier geen sprake meer van. De juiste afbeelding zal op deze plek worden ingevoegd.
2.	Ambtelijk	Twee geactualiseerde rapporten toegevoegd. Het stikstofonderzoek van Ecofect d.d. 5 oktober 2023 en de nieuwe Quick Scan Ecofect d.d. 6 november 2023.
	Ambtelijk	In de planregels (artikel 3.4.1.) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het plaatsen van een geluidscherm van 3,5 meter hoog. Pas als dit scherm is geplaatst mogen de woningen en de supermarkt in gebruik genomen worden. Dit geluidscherm is opgenomen op de verbeelding ter plaatse van de (oude) goederenontvangst om geluidsoverlast naar de achterliggende woning, gelegen aan de Bakkeneslaan, te voorkomen. Aangezien het laden en lossen is verplaatst naar de Van der Griendtlaan, is het plaatsen van dit scherm feitelijk niet meer nodig. Omdat in het geluidrapport van SPA WNP (Akoestisch onderzoek industrielaawaai) is gerekend met dit scherm, wordt geadviseerd om het scherm te handhaven. Omdat het scherm geen betrekking heeft op de ingebruikname van de woningen, wordt tevens geadviseerd om deze uit de voorwaardelijke verplichting te verwijderen zodat de voorwaardelijke verplichting nog slechts betrekking heeft op de ingebruikname van de supermarkt.

