

Onderwerp:

Advies college aan de raad op Burgerinitiatief Heroverwegingsverzoek woningbouw op Landgoed De Oude Tempel

13 mei 2025

Beste leden van de raad,

Uw raad heeft van de Stichting Ontwikkeling en Behoud Erfgoed Soest-Soesterberg (SOS), Comité Landgoed Oude Tempel en omwonenden van het Landgoed Oude Tempel een verzoek ontvangen om het bestemmingsplan Oude Tempel opnieuw voor besluitvorming te bespreken. Initiatiefnemers zijn van mening dat het huidige ontwerp (het plan "Participatie Parkwonen") qua aard en omvang dusdanig afwijkt van het plan "Wonen in weelde" wat in 2019 door uw raad is goedgekeurd dat een heroverweging op zijn plaats is.

In deze brief adviseren wij u - op basis van juridisch advies - over het verzoek tot plaatsen van het burgerinitiatiefvoorstel op de agenda van de raadsvergadering.

Vereisten burgerinitiatief

- De [Verordening op het burgerinitiatief Soest](#) (hierna: 'verordening') biedt de mogelijkheid om een verzoek te doen om een burgerinitiatiefvoorstel te plaatsen op de agenda van een raadsvergadering. Uw raad moet dan op de eerstvolgende vergadering beslissen of het burgerinitiatiefvoorstel op de agenda van de vergadering van de raad wordt geplaatst, waarna het nog inhoudelijk wordt behandeld. Er zijn dus (in potentie) twee beslismomenten: i. het verzoek tot agendering toe- of afwijzen, en – indien toegewezen – ii. het nemen van een besluit over het burgerinitiatiefvoorstel.
- Het is het college niet volstrekt duidelijk waar het burgerinitiatiefvoorstel 'Heroverwegingsverzoek woningbouw op Landgoed De Oude Tempel' precies op ziet (en dus mogelijk niet volledig wordt voldaan aan het vereiste van 'een nauwkeurige omschrijving van het burgerinitiatiefvoorstel' op grond van art. 5 lid 2 onder a van de verordening). Het college vindt het niet wenselijk om het burgerinitiatief ongeldig te verklaren om die reden, het zal vermoedelijk ook niet het einde betekenen van dit verzoek. Er zal waarschijnlijk dan een nieuw verzoek komen. De verzoekers geven daarbij aan zich niet serieus genomen te voelen; een ongeldigverklaring van het verzoek zal dat gevoel doen toenemen. Wat dat betreft zou het goed zijn om het verzoek in behandeling te nemen, mede gelet op de hierna gegeven inhoudelijk beoordeling, die aanknopingspunten geeft voor een reactie.

Advies over verzoek tot plaatsen van het burgerinitiatiefvoorstel op de agenda van de raadsvergadering

Daarom wil het college de raad adviseren het verzoek op de agenda te zetten om te beoordelen of de raad dit inhoudelijk in behandeling wil nemen. Mede gelet op onderstaande argumentatie adviseren we de raad om het verzoek te agenderen voor inhoudelijke bespreking.



Bestemmingplan is niet gewijzigd

De veronderstelling van verzoekers dat het bestemmingsplan wezenlijk zou zijn gewijzigd omdat de voorgenomen realisering van de planologische mogelijkheden door verloop van tijd is gewijzigd, is incorrect. Het lijkt erop dat verzoekers de status van een bestemmingsplan miskennen. Een bestemmingsplan geeft kortgezegd kaders voor diverse potentiële ontwikkelingen. Projecten kunnen daarom bij herhaling aan dit plan worden getoetst. Het is dus inherent aan een bestemmingplan dat het daadwerkelijk te realiseren project verschillende vormen kan aannemen, zonder dat het bestemmingsplan hiervoor hoeft te worden aangepast.

Beoordeling verzoek

- Zoals hiervoor al aangegeven is niet geheel duidelijk waar het burgerinitiatiefvoorstel precies op ziet, maar het komt ons inziens neer op een verzoek om het bestemmingsplan "Oude Tempel" te herzien, zoals vastgesteld door de raad op 11 juni 2020 en nadien gewijzigd bij raadsbesluit van 17 december 2020. Dit bestemmingsplan is na uitspraak van de Raad van State van 8 juni 2022 ([ECLI:NL:RVS:2022:1630](#)) onherroepelijk geworden;

Onherroepelijk bestemmingsplan

Op woensdag 8 juni 2022 sprak de Raad van State zich uit over het bestemmingsplan Oude Tempel in Soesterberg. Het ingestelde beroep werd door de Raad van State niet gegrond verklaard, en daarmee wordt het vastgestelde bestemmingsplan onherroepelijk. Dit betekent dat Landgoed Oude Tempel de nieuwe bestemming 'wonen' krijgt. Het onherroepelijke bestemmingsplan maakt het mogelijk om een bosrijk woongebied te ontwikkelen.

- Hierna benoemen wij eerst een procedureel aspect vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarna nog inhoudelijk ingaan op het verzoek. Al met al zijn er vooral argumenten om het verzoek af te wijzen, al is dat aan de raad.

Omgevingswet

- Het bestemmingsplan "Oude Tempel" is sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Soest. Voor het gemak duiden wij dit plan hierna nog wel aan als 'bestemmingsplan', maar formeel is dat dus niet meer zo.
- De Wet ruimtelijke ordening, die voorzag in de wettelijke grondslag om een bestemmingsplan te herzien, is per 1 januari 2024 gelijktijdig ingetrokken. Dit oude recht blijft kortgezegd gelet op het overgangsrecht alleen nog van toepassing op bestemmingsplannen waarvan het ontwerp voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd en die nog niet onherroepelijk zijn.
- Voor bestemmingsplan "Oude Tempel" betekent het voorgaande dat dit plan niet meer opnieuw als bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. De grondslag



ontbreekt daarvoor. In zoverre kan niet aan het verzoek worden voldaan. Dit zou een eenvoudige reactie kunnen zijn op het verzoek.

- Het is daarentegen wel mogelijk om het Omgevingsplan voor deze locatie partieel te wijzigen. Daarvoor geldt dan wel dat (op grond van art. 22.6 van de Omgevingswet) alle regels uit het bestemmingsplan moeten komen te vervallen en daarvoor alleen regels in de plaats kunnen komen die voldoen aan de 'spelregels' van de Omgevingswet. Dat vergt een andere benadering en zou een ander soort plan inhouden. Ook bestaat de kans dat dit indruist tegen een voorgenomen aanpak om alle tijdelijke delen van het Omgevingsplan zo veel mogelijk tegelijkertijd te herzien op basis van een integrale aanpak. De vraag is of verzoekers dit voor ogen staat. Verder zou het eerder omzetten van dit bestemmingsplan naar een volwaardig deel van het Omgevingsplan vooruitlopend op een gehele integrale omzetting, als ongewenst kunnen worden aangemerkt en ook een reden voor afwijzing kunnen zijn.

Wezenlijk ander plan?

- Uit het verzoek volgt verder niet op welke wijze het bestemmingsplan dan precies inhoudelijk zou moeten worden herzien. Er wordt slechts aangegeven dat het huidige ontwerp "Participatie Parkwonen" qua aard en omvang zodanig zou afwijken van het vastgestelde bestemmingsplan, dat er sprake zou zijn van een 'wezenlijk ander plan', als gevolg waarvan volgens verzoekers de procedure voor wijziging van een bestemmingsplan opnieuw zou moet worden doorlopen.
- Door de bezigde woorden in het verzoek, is voor ons duidelijk dat verzoekers doelen op de rechtspraak die ziet op de vraag of de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht opnieuw moet worden doorlopen wanneer een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan wordt gewijzigd. Het opnieuw toepassen van de UOV is dan het uitgangspunt, behalve als de aanpassingen niet maken dat sprake is van een wezenlijk ander plan. Zie bijvoorbeeld de volgende uitspraak:

ABRvS 13 november 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4599

"14.1. Een bestuursorgaan dient in beginsel een besluit als bedoeld in artikel 6:19 van de Awb, dat strekt tot wijziging van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, voor te bereiden met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb, indien het oorspronkelijke besluit met toepassing van die afdeling is voorbereid. Hierop zijn uitzonderingen mogelijk.

De raad kan na de vaststelling van het plan waarbij de zienswijze van een appellant niet of niet geheel is gehonoreerd, alsnog besluiten dat deze zienswijze dient te leiden tot een aanpassing van het plan, zonder dat afdeling 3.4 opnieuw behoeft te worden toegepast, mits deze aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld. Verder wordt als uitzondering aangenomen de situatie dat het besluit als bedoeld in artikel 6:19 van de Awb wijzigingen van ondergeschikte aard bevat die de raad in het plan wil doorvoeren, zonder dat de tegen het ontwerpplan ingediende zienswijzen daartoe aanleiding gaven. Zie de uitspraken van 22 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV6546, onder 2.2.3, en 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:681, onder 9.2."



- Verzoekers passen deze rechtspraak echter niet op juiste wijze toe. Dit is namelijk alleen aan de orde wanneer het bestemmingsplan zelf daadwerkelijk door de raad wezenlijk wordt gewijzigd. Daarvan is in dit geval geen sprake, omdat het bestemmingplan juist niet is gewijzigd.
- De veronderstelling van verzoekers dat het bestemmingsplan wezenlijk zou zijn gewijzigd omdat de voorgenomen realisering van de planologische mogelijkheden door verloop van tijd is gewijzigd, is dan ook incorrect. Het lijkt erop dat verzoekers de status van een bestemmingsplan miskennen. Een bestemmingsplan geeft kortgezegd kaders voor diverse potentiële ontwikkelingen. Projecten kunnen daarom bij herhaling aan dit plan worden getoetst. Het is dus inherent aan een bestemmingplan dat het daadwerkelijk te realiseren project verschillende vormen kan aannemen, zonder dat het bestemmingsplan hiervoor hoeft te worden aangepast. Neem bijvoorbeeld het aantal woningen dat zou worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan bepaalt (in art. 7.2.1 onder b van de planregels) hier alleen over dat dit er maximaal 300 mogen zijn. Dit geeft de vrijheid om 1 of 300 woningen of een aantal hier tussenin te realiseren. Een aanpassing van het aantal woningen in voorgenomen bouwplannen vergt dan geen herziening van het bestemmingsplan.
- Als voor het ontwerp 'Participatie Parkwonen' het bestemmingsplan als onderlegger is gebruikt, is een herziening van het planologisch kader dus inhoudelijk niet vereist. In het verzoek staan naar ons oordeel geen argumenten op basis waarvan moet worden aangenomen dat het plan 'Participatie Parkwonen' niet binnen de kader van het bestemmingsplan past. De toets van concrete bouwplannen aan dit bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan) is daarbij pas aan de orde als de plannen definitief zijn en op basis daarvan omgevingsvergunning(en) wordt/worden aangevraagd voor de zogenaamde omgevingsplanactiviteit bouwen (op grond van art. 22.26 van het Omgevingsplan). Verzoekers zijn vermoedelijk geen initiatiefnemers, dus gaan daar niet over.
- Het ondanks het voorgaande wijzigen van het Omgevingsplan brengt tot slot ook financiële en juridische risico's met zich mee, omdat daarover al afspraken zijn gemaakt (Hart van de Heuvelrug) en mogelijk ook anderszins verwachtingen zijn gewekt. Dit zou kunnen leiden tot het moeten vergoeden van schade, omdat het planologisch kader tussentijds wordt aangepast, zonder dat er – voor zover wij nu kunnen overzien – een directe aanleiding voor bestaat.
- Er is frustratie onder de ondertekenaars over het gevoerde participatieproces. Zij herkennen zich niet in de wijze waarop dit proces is verlopen. Verzoeken om alternatieve locaties te onderzoeken zijn volgens hen niet serieus besproken.

Participatieproces

Het is ons college niet duidelijk op welk participatietraject de indieners doelen, gezien de inhoud van het burgerinitiatief zou het logisch zijn als het ging om een participatietraject over het bestemmingsplan "Oude Tempel". Maar wij vermoeden dat er gerefereerd wordt aan het participatietraject uit 2024.



De planlocatie viel buiten het kader van het participatietraject uit 2024. Het doel van dit participatietraject was om bewoners en ondernemers van Soesterberg, woningzoekenden, stake- en shareholders, milieubewegingen en ngo's die zich betrokken voelen, te informeren over de plannen - inclusief de keuzes die tot nu toe zijn gemaakt - en hen de gelegenheid te bieden om wensen, suggesties en aandachtspunten aan de projectorganisatie kenbaar te maken. Deze inbreng van betrokkenen is door de gemeente Soest meegenomen in de planvorming. Het college heeft uw raad met een weekbericht geïnformeerd over de afronding van dit traject met het eindrapport, voor de volledigheid hebben we dat bijgevoegd.

Alternatieve woningbouwlocaties

Indieners noemen dat verzoeken om alternatieve locaties niet serieus besproken zijn. In de bijlage nogmaals het weekbericht van college aan uw raad van 31 augustus 2023 met daarin een brief (en bijlage) van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten met uitleg over het besluit van GS over de ingediende motie. Graag verwijzen wij u naar paragraaf 2 in de brief over alternatieve woningbouwlocaties en bijlage 2 met daarin de inventarisatie alternatieve woningbouwlocaties. Conclusie van de inventarisatie alternatieve woningbouwlocaties is dat op de Utrechtse Heuvelrug op korte termijn geen nieuw plangebied van netto 16 hectare voorhanden of te ontwikkelen is, voor een woonbuurt van 300 woningen zonder schade voor bos en natuur. Als college van Soest onderschrijven wij deze conclusie. Realiteit is dat als er een nieuw plangebied beschikbaar zou komen, het dan 5-10 jaar duurt voordat deze locatie ontwikkeld kan worden, los van alle financiële en juridische risico's.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

L. Vermond
Gemeentesecretaris

R. Metz
Burgemeester

Bijlagen:

- Weekbericht met bijlagen 19 februari 2025 (Participatierapport Herontwikkeling Oude Tempel februari 2025)
- Weekbericht met bijlagen 31 augustus 2023 (Brief (en bijlage) van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten met uitleg over het besluit van GS over de ingediende motie. Graag verwijzen wij u naar paragraaf 2 in de brief over alternatieve woningbouwlocaties en bijlage 2 met daarin de inventarisatie alternatieve woningbouwlocaties.)

