

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

627892

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan voormalig Elma-terrein voor bouw 55 tot 60 woningen

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk verklaren;
2. De nota van zienswijzen vaststellen;
3. Vaststellen dat voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. Het bestemmingsplan "Soesterberg Noord, kamer 2 voormalig ELMA-terrein" met id-nummer NL.IMRO.0342.BPSTB0033-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting gewijzigd vast te stellen.



Samenvatting

De raad krijgt het voorstel het bestemmingsplan vast te stellen. Hiermee maken we het mogelijk om woningbouw op deze plek te realiseren. Tevens maken we het mogelijk voor het college om de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Vliegbasis Soesterberg" (2012) toe te passen om daar ook woningbouw mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan is daarmee een belangrijke randvoorwaarde om ook de woningen op de vliegbasis te realiseren.

Aanleiding

In 2009 is een masterplan voor het gebied van en rond de vliegbasis opgesteld, en momenteel wordt gewerkt aan een stedenbouwkundige gebiedsvisie voor transformatie van het bedrijventerrein Soesterberg Noord. De ambitie is om het bedrijventerrein stap-voor-stap te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied.

In het plangebied waren tot voor kort drie bedrijfspanden aanwezig. Op de locatie aan de Sterrenbergweg 52 en de Batenburgweg 9 was een bedrijf gevestigd op het gebied van elektrische aandrijf- en besturingstechniek. Op de bedrijfslocatie aan de Sterrenbergweg 46-48 stond een voormalig postsorteercentrum. De drie bedrijfslocaties zijn opgekocht door de NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), die het gebied beoogt te herstructureren en in te richten als woongebied. Deze ontwikkeling is in lijn met de uitgangspunten uit het Masterplan Soesterberg en draagt bij aan deze transformatie van Soesterberg-Noord. Bovendien is bij het opstellen van de gebiedsvisie voor Soesterberg-Noord rekening gehouden met de komst van dit bestemmingsplan. Dit plan voldoet dus ook aan de gebiedsvisie.

Het is belangrijk om dit nieuwe plan vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt niet alleen woningbouw op het voormalige ELMA-terrein mogelijk, maar ook op de vliegbasis. In het oude plan uit 2012 voor de vliegbasis staat namelijk dat het mogelijk is om de tijdelijke groene bestemming op de vliegbasis te veranderen naar woningbouw. Maar hiervoor moet wel rekening worden gehouden met het geluid van bedrijven op het voormalige ELMA-terrein. Het nieuwe bestemmingsplan regelt dit. Dus door woningbouw op het voormalige ELMA-terrein mogelijk te maken, kunnen er ook huizen worden gebouwd op de vliegbasis. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 januari 2023 tot 22 februari 2023. Tijdens deze periode zijn er 5 ontvankelijke zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en voorzien van een reactie. Deze hebben geleid tot een paar kleine aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Beoogd resultaat

Het realiseren van woningbouw in en voor Soesterberg en daarmee vormgeven aan het coalitieakkoord.

Met de komst van 55-60 woningen in diverse typen en prijsklassen wordt tevens invulling gegeven aan de Omgevingsvisie, het Masterplan Wonen en het Masterplan Soesterberg en de doelgroepenverordening 2021.

Tot slot is het, om straks de woonwijk vliegbasis mogelijk te maken, noodzakelijk om de bedrijfsbestemmingen op onderhavige locatie, weg te bestemmen. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn ontvankelijk

De zienswijzen zijn tijdig aangeleverd en voldoen aan de inhoudelijke eisen.

2.1 De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

De nota van zienswijzen geeft antwoord op hoe is omgegaan met de ingediende zienswijzen. Omdat de jurisprudentie omtrent stikstof vorig jaar gewijzigd is, is de toelichting op dit punt gewijzigd. Tevens is een verwijzing naar een niet bestaande bijlage verwijderd. Verder hebben de ingediende zienswijzen geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst afgesloten

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan te 2 worden vastgesteld. In artikel 6.12, lid 2, onder a Wro staat echter dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van de initiatiefnemers.

4.1 Er zijn geen planologische bezwaren tegen dit bestemmingsplan;

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

4.2 Dit plan voldoet aan de huidige doelgroepenverordening uit 2021

Dit plan voldoet aan de huidige doelgroepenverordening uit 2021. Het plan kan niet meer aangepast worden aan de nieuwe doelgroepenverordening die op 29 juni 2023 in de gemeenteraad is behandeld. Op het moment van schrijven van dit advies was de uitkomst daarvan nog niet bekend. De reden dat het plan niet meer aangepast kan worden is het ontwerptraject al langere tijd loopt. Over de inrichting van dit terrein zijn overeenkomsten gesloten met de provincie (OMU) in het kader van het programma Binnenstedelijke Ontwikkeling 2017- 2021, het project Woonwijk Vliegbasis Soesterberg en de uitvoeringsovereenkomst inzake het project Elma te Soesterberg van juni 2018 en de anterieure overeenkomst van november 2022. Ook ligt er al een positief besluit van het college op het verzoek om vooroverleg. Omdat het raadsvoorstel voor de nieuwe doelgroepenverordening een bepaling bevat dat alle plannen die voor 15 september 2023 een positief principebesluit hebben gekregen nog onder de huidige verordening vallen, is het ook niet nodig om het plan aan te passen.

4.3 Dit plan is ingepast in de gebiedsvisie Soesterberg-Noord

Bij het opstellen van de gebiedsvisie voor Soesterberg-Noord is al rekening gehouden met de plannen voor het voormalige ELMA-terrein. Dit plan past dus in de gebiedsvisie voor Soesterberg Noord.

4.4. Het vaststellen van dit bestemmingsplan is een belangrijke voorwaarde voor woningbouw op de voormalige vliegbasis

Het is belangrijk om dit nieuwe plan vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt niet alleen woningbouw op het voormalige ELMA-

terrein mogelijk, maar ook op de vliegbasis. In het oude plan uit 2012 voor de vliegbasis staat namelijk dat het mogelijk is om de tijdelijke groene bestemming op de vliegbasis te veranderen naar woningbouw. Maar hiervoor moet wel rekening worden gehouden met het geluid van bedrijven op het voormalige ELMA-terrein. Het nieuwe bestemmingsplan regelt dit. Dus door woningbouw op het voormalige ELMA-terrein mogelijk te maken, kunnen er ook huizen worden gebouwd op de vliegbasis.

Kanttekeningen

4.1 Ook belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen beroep indienen tegen het bestemmingsplan

Op basis van jurisprudentie hebben belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om beroep in te dienen tegen alle onderdelen van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ''.

Kosten, baten, dekking

Kosten

De ambtelijke en bovenwijkse kosten die voor dit plan gemaakt worden, worden gedekt door een anterieure overeenkomst die is afgesloten met de ontwikkelaar.

Baten

Het plan maakt woningbouw mogelijk in Soesterberg. Het plan kent geen financiële baten.

Dekking

De ambtelijke en bovenwijkse kosten die voor dit plan gemaakt worden, worden gedekt door een anterieure overeenkomst die is afgesloten met de ontwikkelaar.

Aanpak

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan de dag na het einde van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het plan in het kader van de wettelijke beroepsprocedure gepubliceerd worden op officiële bekendmakingen.nl, de Soester Courant en op Soesterberg.nu.

Tevens zal er door middel van een persbericht aandacht gevraagd worden in de lokale en regionale pers.

(Uitkomsten) advies en inspraak

Ten tijde van het opstellen van het concept-ontwerpbestemmingsplan, op woensdag 7 april 2021, is een (digitale) inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn verschillende locaties rond de vliegbasis Soesterberg die zijn aangewezen voor nieuwbouwwoningen toegelicht. De vragen die destijds zijn gesteld hebben niet geleid tot wijziging van het plan. Via de website van Hart van de Heuvelrug is een Webinar terug te kijken van deze avond. Op dezelfde site staat een overzicht met alle vragen en antwoorden.

Wettelijke grondslag en/of kader:

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast op basis van artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Beleidsvaluatie

Niet van toepassing

Referendum

Niet van toepassing

Ondertekening

Soest, 04-07-2023

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,

de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz