

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Harrie Dijkhuizen

Zaaknummer:

120201

Onderwerp:

Bestemmingsplan Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg

Voorgesteld raadsbesluit

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de Nota van zienswijzen vast te stellen;
3. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. het bestemmingsplan 'Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSTB0031-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting vast te stellen.



Samenvatting

De raad stelt het ontwerpbestemmingsplan 'Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg' vast. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de bouw van 17 (grotendeels sociale) koopwoningen mogelijk gemaakt.

Aanleiding

Op het perceel Veldmaarschalk Montgomeryweg 3 in Soesterberg staat een voormalige bakkerij met een woning. De initiatiefnemers van het bestemmingsplan willen de huidige bebouwing slopen en een appartementencomplex met 17 (grotendeels) sociale koopappartementen. Het perceel heeft nu bestemming Wonen met bouwaanduiding 'vrijstaand', bestemming Bedrijf en dubbelbestemming Archeologie – lage verwachting.

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Soesterberg en het toevoegen van 17 woningen binnen de bebouwde kom.

Argumenten

1. De Nota van zienswijzen geeft antwoord hoe is omgegaan met ingediende zienswijzen;

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 19 augustus 2021 tot en met woensdag 29 september 2021 ter inzage ter inzage gelegen. Hierop zijn drie zienswijzen ontvangen. In de Nota van zienswijzen 'Veldmaarschalk Montgomeryweg 3, Soesterberg' is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen.

De ingediende zienswijze vormt aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

2.1 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.

2.2 De coördinatieregeling is toegepast

De 'Coördinatieverordening Soest 2014' is toegepast om het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen tegelijkertijd ter inzage te leggen. Op de conceptvergunning zijn geen zienswijzen ingediend.

De coördinatieprocedure levert tijdswinst op voor de initiatiefnemer. In plaats van het starten van de behandeling van een aanvraag voor een

omgevingsvergunning ná het vaststellen van het bestemmingsplan lopen beide procedures nu gelijktijdig op.

Een ander voordeel van coördinatie (voor initiatiefnemers en andere belanghebbenden) is dat sprake is van één beroepsinstantie (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) als het bestemmingsplan en omgevingsvergunningen worden gecoördineerd in plaats van twee aparte, afwijkende beroepsprocedures.

De bevoegdheid om op de omgevingsvergunningaanvraag conform het nieuw vastgestelde bestemmingsplan te beslissen, is een bevoegdheid van het college. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt een besluit genomen over de omgevingsvergunning. Op grond van de 'Coördinatieverordening Soest 2014' worden het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage gelegd voor beroep.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten;

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan te 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 het betreffende bouw van de woningen aan de Moerbessenberg is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van verzoeker.

Kanttekeningen

Sinds de start van het vooroverleg is er regelmatig contact geweest tussen initiatiefnemer en de omwonenden. De bezwaren van veel omwonenden zijn weggenomen. Er is een Nota van zienswijzen opgesteld als reactie op de drie ingediende zienswijzen.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Het kostenverhaal is verzekerd doordat er een anterieure overeenkomst is gesloten. De initiatiefnemer vergoed de ambtelijke kosten en de eventuele planschade.

Het opstellen van een grondexploitatieplan is om die reden niet noodzakelijk.

Baten

Niet van toepassing.

Dekking

Niet van toepassing.

Aanpak (specifiek voor de raad)

Na 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 een dag na het einde van de beroepstermijn onherroepelijk.

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsvergunning worden de aanvrager en de indieners van de zienswijzen schriftelijk op de hoogte gesteld.

De aankondiging van de vaststelling verschijnt in de Soester Courant, de Staatscourant en op de website van de gemeente Soest.

(Uitkomsten) advies en inspraak

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden schriftelijk uitgenodigd voor een toelichtings- en participatiebijeenkomst op 18 februari 2020. De vragen hadden betrekking op veiligheid en intensiteit verkeer, parkeernorm, behoefte aan betaalbare woningen, privacy m.b.t. ramen en balkons, bezonning, architectuur en planning. De belangrijkste bezwaren op de participatiebijeenkomst hadden betrekking op het aantal parkeerplaatsen en de uitrit.

De omwonenden stonden positief tegenover het type woningen en de architectuur. Ze vonden het een mooi ontwerp. Zij zien ook de behoefte aan kleinere appartementen. Zij gaven tijdens de bijeenkomst aan dat ze liever zagen dat er niet zou worden gebouwd, maar dat ze ook begrepen dat er woningnood is.

Er zijn diverse wijzigingen in het bouwplan doorgevoerd om te voldoen aan de zorgen van omwonenden. Zo zijn er wijzigingen aan het ontwerp aangebracht om schaduwwerking bij de directe burens zo veel mogelijk te voorkomen. Er zijn aanpassingen geweest aan de plaatsing van de ramen in verband met privacy. Ook zijn er diverse maatregelen getroffen om geluidshinder bij de omwonenden zo veel mogelijk te beperken.

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.

Voor de coördinatieprocedure is de 'Coördinatieverordening Soest 2014' toegepast in samenhang met artikel 3.30, lid 1, onder b Wet ruimtelijke

ordening en afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht.
Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro is geen exploitatieplan ter inzage gelegd.

Beleids evaluatie

Niet van toepassing.

Referendum

Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 25 november 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,

de burgemeester

Koen van Veen

Rob Metz
