COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Ferry Supusepa

Afdeling en team:
Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
192787

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Datum:
11 oktober 2022

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan Banningstraat 5-11

Afgestemd met:
Overige:
Omgevingskamer

Advies
1. Het bestemmingsplan ‘Banningstraat 5-11’ inclusief de Nota ambtshalve wijzigingen, het raadsvoorstel en het raadsbesluit aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen.

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Aanleiding
Het voornemen van de Beeckhof (samenwerkingsverband tussen LATEI en Aalberts ontwikkeling) is om het bedrijventerrein aan de Banningstraat 5-11 te transformeren naar woningbouw. De ontwikkeling omvat 49 grondgebonden woningen. Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Soesterberg'. Om het plan te kunnen uitvoeren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin en toont aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is om te transformeren naar woningbouw (1.a).
Bij besluit van 14 december 2021 heeft uw college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (1.b). Het ontwerp heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 10 maart 2022 tot en met 20 april 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat
Het vastleggen van de planologisch-juridische basis voor de bouw van 49 grondgebonden woningen met behoud van het groene karakter in het plangebied Banningstraat 5-11. Hiermee dragen we bij aan het beleid voor de bouw van 20% betaalbare woningen in de kern Soesterberg.

Argumenten
1.1 Het ontwerpbestemmingsplan 'Banningstraat 5-11' voldoet voor een groot deel aan de door de raad vastgestelde kaders;
Het ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Het plan voldoet aan wet- en regelgeving en aan bestaand beleid. Kortom, de totstandkoming van het bestemmingsplan is het resultaat van een redelijke afweging van alle betrokken belangen (onder andere groenstructuur, flora en fauna, verkeer en het belang van de omwonenden).

1.2 Akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering;

Initiatiefnemer heeft een akoestisch onderzoek laten uitvoeren naar de geluidbelasting ten gevolge van Renewi gevestigd aan de Verlengde Tempellaan 1 in Soesterberg ter plaatse van de voorgenomen nieuwbouw op de locatie Banningstraat 5-11 in Soesterberg.
In eerste instantie is onderzoek gedaan naar de maximale planologische geluidemissie van de locatie Verlengde Tempellaan 1, waarbij is uit gegaan van een milieucategorie 4.2 bedrijf. De gemeente wilde echter een onderzoek naar de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwbouw wanneer voor de locatie van Renewi wordt uitgegaan van de vergunde situatie (1.c).
Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwbouwplan. Daarnaast wordt de locatie Verlengde Tempellaan 1 niet in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering belemmerd door het nieuwbouwplan.
De RUD heeft het onderzoek beoordeeld en van een positief advies voorzien (1.d).

1.3. Geen zienswijzen ingediend;
Het ontwerp heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 10 maart 2022 tot en met 20 april 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen
1.1 Nota van ambtshalve wijzigingen;
In verband met het aangeleverde akoestisch onderzoek dient de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ‘Banningstraat 5-11’ aangepast te worden. Daarnaast zijn er een aantal foutjes in het bestemmingsplan geslopen die dan ook moeten worden hersteld. Kortheidshalve wordt verwezen naar de Nota ambtshalve wijzigingen (1.e).

1.2 Belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend kunnen alsnog beroep instellen 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 'Banningstraat 5-11'.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Voor de betreffende herontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van aanvrager.

Baten
Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie
Na uw besluitvorming wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd waarna het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie
Op 29 januari 2020 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden in The Oriëntal Swan voor de direct omwonenden en raadsleden om ze te informeren over het voornemen om het bedrijventerrein aan de Banningstraat 5-11 te transformeren naar woningbouw. Op die avond waren ca. 20 belangstellenden aanwezig. Naar aanleiding van de participatie is het appartementencomplex gewijzigd in een twee-onder-een--kap-woning.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de aanvrager schriftelijk op de hoogte gesteld.
De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Soest.

Bijlagen
1.a: Ontwerpbestemmingsplan; 1.b: B&W-besluit van 14-12-2021; 1.c: Akoestisch onderzoek op basis van vergunde situatie Renewi: 1.d: Advies RUD; 1.e: Nota van ambtshalve wijzigingen; 1.f: Raadsvoorstel; 1.g: Raadsbesluit.