COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Ferry Supusepa

Afdeling en team:
Fysieke Leefomgeving, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
683689

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Datum:
31 oktober 2023

Onderwerp:
Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Plesmanstraat Soesterberg over de bouw van een gebouw van 27 appartementen

Afgestemd met:
Overige:
Omgevingstafel

Advies
1. in te stemmen met de aanvraag om het ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanstraat Soesterberg' en de aanvraag om omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden conform onze Coördinatieverordening 2014;
2.In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanstraat Soesterberg' en de hiermee gecoördineerde omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw van 27 appartementen;
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanstraat Soesterberg' en de hiermee gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage te leggen;
4. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro is er geen exploitatieplan benodigd, omdat het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd.

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Aanleiding
Woningbouwcorporatie Portaal is voornemens om de 16 woningen aan de Plesmanstraat 13 tot en met 43 in Soesterberg te vervangen door een nieuw gebouw van 27 appartementen. De bestaande woningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. De appartementen die terug worden gebouwd zijn comfortabel en energiezuinig. De belangrijkste wijziging ten opzichte van de huidige situatie zijn de drie bouwlagen met platte afdekking in plaats van de huidige twee bouwlagen met kap. Daarnaast is er sprake van 1 bouwvolume in plaats van de huidige 2 afzonderlijke bouwvolumes.. Met de bouw van 27 appartementen worden 11 woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.
Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Soesterberg', vastgesteld op 4 juli 2013. Om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ‘Plesmanstraat Soesterbeg’ wordt hieraan invulling gegeven (1.a).

Beoogd resultaat
Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in de gemeente Soest. Met de komst van 11 extra appartementen wordt invulling gegeven aan onze woningbouwopgave.

Argumenten
1.1 Het toepassen van de coördinatieregeling levert tijdswinst op;
Uw college wordt geadviseerd om in te stemmen met de toepassing van de coördinatieregeling, zoals vastgesteld in de ‘Coördinatieverordening Soest 2014’. De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de besluiten bij een geplande ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Het gaat hierbij in dit geval om het bestemmingplan en de omgevingsvergunning.
De coördinatieprocedure levert tijdswinst op. In plaats van het aanvragen van een omgevingsvergunning ná het vaststellen van het bestemmingsplan lopen beide procedures nu gelijktijdig op. Een ander voordeel van coördinatie is dat er sprake is van één beroepsinstantie (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) in plaats van twee aparte, afwijkende beroepsprocedures.

2.1 Het bestemmingsplan 'Plesmanstraat Soesterberg' voldoet aan de door de raad vastgestelde kaders;
Het bestemmingsplan 'Plesmanstraat Soesterberg' is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Vanuit de diverse disciplines zijn er geen bezwaren tegen de planvorming. 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).
2.2 Provincie heeft ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.1, tweede lid van de Wet natuurbescherming, voor zover dit betreft het opzettelijk beschadigen, vernielen, van nesten, rustplaatsen of eieren van de gierzwaluw (Apus apus);
Door middel van een quickscan ecologie is het plangebied onderzocht en beoordeeld op de aanwezigheid van door de Wet natuurbescherming beschermde plant- en diersoorten. Uit bureaustudie is naar voren gekomen dat het mogelijk is dat met het nieuwbouwplan vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Nader onderzoek naar deze soorten is noodzakelijk en heeft ook plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat ter plaatse een verblijfsplaats van de gierzwaluw aanwezig is. Voor het voorkomen van de gierzwaluw is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd en door de provincie verleend.
2.3 Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
Het plan is voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en is van een positief advies voorzien (1.b).
3.1 Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kunnen ter inzage worden gelegd nu voldaan wordt aan de wettelijke eisen;
Het ontwerpbestemmingsplan in samenhang met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning tonen aan dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.
4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd;
De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen
1.1 Het bodemonderzoek voldoet niet aan de indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning, activiteit bouw;
In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven met welke onderwerpen rekening moet worden gehouden bij het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan. Hierin is geen rechtstreekse verplichting opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek of bodemsanering. Voor de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouw dient echter wel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van het bodemonderzoek heeft onze externe adviseur geconcludeerd dat er belemmeringen zijn voor de afgifte van de omgevingsvergunning. In boring 6 zijn brokken beton en een zwakke bijmenging met baksteen aangetroffen. Deze bijmenging is asbestverdacht. Plaatselijk moet een asbestonderzoek plaatsvinden (1.c). In de omgevingsvergunning zal dit als voorwaarde moeten worden opgenomen.

Kosten, baten, dekking

Kosten
Met aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer.

Baten
Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie
Na uw besluitvorming wordt het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gezamenlijk gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd en kan een ieder een zienswijze indienen. Ingediende zienswijzen worden gewogen en het eventueel aangepaste ontwerpbestemmingsplan wordt door het college ter vaststelling aangeboden aan de raad.
Na de vaststelling van het bestemmingsplan dor de raad en de afgifte van de omgevingsvergunning door het college is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierdoor kan er aanzienlijke tijdwinst worden behaald in deze procesfase.

Participatie
Portaal heeft op 30 augustus 2022 bij de 3-Eiken aan de Dorpsplein 18 te Soesterberg haar plannen aan de buurtbewoners gepresenteerd voor de Van Angerenstraat 2 tot en met 32 en Plesmanstraat 13 tot en met 43 (1.d). Vanuit de bewoners zijn zorgen geuit over het parkeren van auto's op openbare parkeerplaatsen. Enkele omwonenden hebben via-via van de informatie avond vernomen. Naar verluid zijn enkele uitnodigingen voor de informatie avond niet ontvangen. De oorzaak is onbekend en niet te achterhalen, aldus Portaal. Enkele bewoners aan de prof. Lorentzlaan beoordelen echter dat de massa en balkons aan hun zijde te veel zijn. Verwacht wordt dat de privacy zal afnemen en overlast toe zal nemen. Met enkele bewoners van de prof. Lorentzlaan zijn vervolggesprekken gevoerd. Helaas heeft dat niet geleid tot een oplossing (1.e).

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van uw besluit.
De gemeente verzorgt de publicatie (Gemeenteblad, gemeentelijke website en Soester Courant) en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning. Daarnaast wordt het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl.

Documenten
1.a Bestemmingsplan Plesmanstraat 7-9-23.pdf (original), 1.b Advies CRK 1-9-23.pdf (original), 1.c RUD advies bodem Plesmanstraat Soesterberg.pdf (original), 1.d presentatie participatiebijeenkomst.pdf (original), 1.e Verslag participatiebijeenkomst.pdf (original)