COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Alex Testor

Afdeling en team:
Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
110421

Portefeuillehouder:
Harrie Dijkhuizen

Datum:
7 september 2021

Onderwerp:
Collegevoorstel vaststellen bestemmingsplan Moerbessenberg

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Afgestemd met:
Overige:
vergunningen
Grondzaken

Advies

1. In te stemmen met de Nota van zienswijze Moerbessenberg;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Moerbessenberg en de Nota van zienswijzen aan de raad zenden ter vaststelling.
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

Aanleiding
Aan de Moerbessenberg in Soesterberg staan twee blokken met in totaal 32 duplexwoningen van de woningcorporatie Portaal. De woningen zijn gebouwd in de jaren '50 van de vorige eeuw en bevinden zich in twee aparte gebouwen van twee bouwlagen met een kap.
De huidige woningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. De 60 sociale huurwoningen die terug worden gebouwd, zijn modern en energiezuinig. Het nieuwe gebouw krijgt vier bouwlagen.
Sinds de start van het vooroverleg is er regelmatig contact geweest tussen initiatiefnemer en de omwonenden. De bezwaren van de meeste omwonenden zijn weggenomen. Er is een Nota van zienswijze opgesteld als reactie op de ingediende zienswijze.

Beoogd resultaat
Het behoud en de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Soesterberg en het toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom.

Argumenten
1. De Nota van zienswijzen geeft antwoord hoe is omgegaan met ingediende zienswijze;
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 3 juni 2021 tot en met woensdag 14 juli 2021 ter inzage ter inzage gelegen. In de Nota van zienswijzen ‘Moerbessenberg’ is een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. De zienswijze richt zich op de hoogte van het gebouwencomplex, het verlies van privacy en de wens tot het in samenhang met project Kampweg 2 ontwikkelen van de Moerbessenberg.
De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar de bijgevoegde Nota van zienswijzen.
2.1 De coördinatieregeling is toegepast
De ‘Coördinatieverordening Soest 2014’ is toegepast om het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en inrit/uitweg 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.
2.2 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.
3. 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
De indiener van de zienswijze kan beroep instellen tegen het plan bij de de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State.
Daarnaast bestaat er voor belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien deze redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze heeft ingediend.

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 exploitatieplan is om die reden niet noodzakelijk.

Baten
Niet van toepassing.

Dekking
Niet van toepassing.

Aanpak/evaluatie
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 onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

Participatie
Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden schriftelijk uitgenodigd voor een toelichtingsbijeenkomst op 15 september 2020 waarbij ook vragen gesteld konden worden. Daarnaast is een tiental brieven verstuurd naar omwonenden met nadere toelichting op het bouwproject.
Er zijn geen verzoeken geweest om het project zelf te wijzigen. Wel zijn diverse vragen beantwoord over de ontsluiting van het gebied, de werkwijze rondom flora en fauna (aanwezige mussen binnen het gebied) en de wijze van aanbieden van afval.

Communicatie
Na de vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden de aanvrager en de indiener van de zienswijze schriftelijk op de hoogte gesteld.
De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, de Staatscourant en op de website van de gemeente Soest.

Bijlagen
Bijlage 1 ontwerp bestemmingsplan Moerbessenberg Soesterberg.pdf (original), Bijlage 2 bestemmingsplan Moerbessenberg plankaart.pdf (original), Bijlage 3 Nota van zienswijzen Moerbessenberg + zienswijze anoniem.pdf (original)