COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Alex Testor

Afdeling en team:
Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:
140140

Portefeuillehouder:
Harrie Dijkhuizen

Datum:
1 februari 2022

Onderwerp:
Collegevoorstel vaststellen bestemmingsplan Soesterberg – Kampweg 2

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Afgestemd met:
Communicatie

Advies
1.In te stemmen met de Nota van zienswijze Soesterberg – Kampweg 2;
2.Het ontwerpbestemmingsplan Soesterberg – Kampweg 2 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
Op het perceel Kampweg 2 in Soesterberg staat een voormalig kantoorpand van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Het pand staat nu leeg.
Het pand is gelegen binnen de bestemmingsplannen ‘Soesterberg’ en ‘Parapluplan Retail en Nota parkeernormen auto en fiets’. De initiatiefnemer wil het bestaande pand renoveren en uitbouwen tot een appartementencomplex met maximaal zes appartementen. Hiervoor dient de huidige bestemming ‘Maatschappelijk – militaire zaken’ te worden gewijzigd in ‘Wonen’ en 'Tuin.
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 25 november 2021 tot en met woensdag 5 januari 2022 ter inzage ter inzage gelegen. In de Nota van zienswijzen ‘Soeterberg -Kampweg 2’ is een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. De zienswijze richt zich op privacyaspecten en planschade.
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 Er zijn geen planologische bezwaren tegen dit bestemmingsplan of de omgevingsvergunning;
Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.
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 aanvragen van 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.

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 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.
Daarnaast bestaat er voor de belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien een belanghebbende 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 grondexploitatieplan 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
Op 18 januari 2020 heeft een informatie- en participatieavond plaatsgevonden. Aan de aanwezigen is informatie verstrekt over het plan. Vervolgens is de mening van omwonenden en belanghebbenden over het plan gepeild. Punten van aandacht waren voor de omwonenden veiligheid, de intensiteit van het verkeer, de gehanteerde parkeernormen, privacy met betrekking tot ramen en balkons en de schaduwwerking bij omliggende woningen.
De algehele stemming over het type woningen was positief, zeker over de architectuur van het plan en het feit dat er behoeft is aan de geplande kleinere betaalbare woningen. Van de bijeenkomst is een uitgebreid verslag gemaakt.

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, het Gemeentebled en op de website van de gemeente Soest.

Bijlagen
Bijlage 1 Soesterberg - Kampweg 2 Toelichting regels en bijlagen.pdf (original), Bijlage 2 Soesterberg - Kampweg 2 verbeelding.pdf (original), Bijlage 3 Nota van zienswijzen Kampweg 2 + zienswijze anoniem 220119.pdf (original), Bijlage 4 BW terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Kampweg 2.pdf (original), Bijlage 5 Principebesluit BW 170418.pdf (original), Bijlage 6 Concept Omgevingsvergunning 210408.pdf (original), Bijlage 7 Advies CRK Kampweg 2 201211.pdf (original)