

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

717239

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Plesmanstraat 13-43 Soesterberg'43 Soesterberg' over de bouw van een gebouw van 27 appartementen

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Plesmanstraat 13-43 Soesterberg' geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. het bestemmingsplan 'Plesmanstraat 13-43 Soesterberg' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSTB0037-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.



Samenvatting

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.

Aanleiding

Bij besluit van 31 oktober 2023 heeft uw college ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanstraat 13-43 Soesterberg' en de hiermee gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunning (1.a).

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 extra 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 bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven (1.b).

Het ontwerpbestemmingsplan en de hiermee gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 kostenverhaal is anderszins verzekerd;

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

2.1 Het toepassen van de coördinatieregeling levert tijdswinst op;

Op verzoek van aanvrager is de 'Coördinatieverordening Soest 2014' van toepassing. 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.

2.2 Het bestemmingsplan 'Plesmanstraat 13-43 Soesterberg' voldoet aan de door uw raad vastgestelde kaders;

Het bestemmingsplan 'Plesmanstraat 13-43 Soesterberg' is tot stand gekomen na een zorgvuldig en langdurig proces waarin aan alle relevante belangen, beleidskaders en planologische randvoorwaarden zijn getoetst. Er zijn 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).

2.3 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.

2.4 Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project;

De stikstofbijdrage van het project is op alle relevante rekenpunten gelijk aan of lager dan 0,00 mol/ha/j. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarom niet te verwachten.

2.5 Het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

Het plan is op 7 februari jl. voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit en is van een positief advies voorzien (1.c).

Kanttekeningen

1.1 Op grond van het overgangsrecht blijft de Wet ruimtelijke ordening van toepassing op bestemmingsplannen waarvan vóór 1 januari 2024 een ontwerp ter inzage is gelegd;

Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd en dan is het oude recht nog op de vaststelling van het bestemmingsplan van toepassing.

1.2 Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient Portaal aan een aantal verplichtingen te voldoen;

Portaal dient o.a. middels een onderzoek gevelgeluidwering aan te tonen dat voor de appartementen een binnen niveau van 33dB wordt behaald. Daarnaast voldoet het bodemonderzoek niet aan de indieningsvereisten voor een omgevingsvergunning en dient

er ook een asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Portaal dient een nieuw bodemonderzoek en een asbestonderzoek aan te leveren (1.d).

Kosten, baten, dekking

Kosten

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

Baten

Niet van toepassing

Dekking

Niet van toepassing

Aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad en verlening van de omgevingsvergunning door het college van B&W wordt het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tegelijkertijd voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om tegen beide besluiten beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan c.q. de omgevingsvergunning onherroepelijk een dag na het einde van de beroepstermijn.

Communicatie

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

(Uitkomsten) advies en inspraak

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. 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.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Conform artikel 3.8 onder e van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Beleidsvaluatie

Niet van toepassing

Referendum

Niet van toepassing

Ondertekening

Soest, 05-03-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz