



<i>Raadsvergadering</i>	: 20 april 2017
<i>Kenmerk</i>	: 1543206
<i>Afdeling</i>	: Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 17 - 15
<i>Agendapunt</i>	: 8
<i>Portefeuille</i>	: Wethouder Pijnenborg

---

Onderwerp:

vaststelling bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'

---

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0033-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o\_NL.IMRO.0342.BPSOE0033-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting en Nota van Zienswijzen, vast te stellen.

Inleiding

Hierbij bieden wij u ter vaststelling het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' aan. Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch planologisch mogelijk maken om 2 woningen te bouwen in het plangebied.

Bij besluit van 15 november 2016 heeft het college ingestemd om het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Ossendamweg 39' inzake de bouw van 2 woningen op het perceel Korte Ossendam 39 (voorm. coatingbedrijf Menning) ter inzage te leggen. Daarnaast heeft het college besloten om voor deze ontwikkellocatie de coördinatie-regeling toe te passen.

Het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het besluit hogere grenswaarden geluid worden gecoördineerd vastgesteld op grond van de 'Coördinatieverordening Soest 2014'. Hierbij is het college van burgemeester en wethouders het coördinerende orgaan. Uw gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het besluit inzake de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid. Alvorens de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het besluit hogere grenswaarden kan worden verleend c.q. vastgesteld door het college dient het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' te worden vastgesteld door uw raad. Alle besluiten worden dan, op basis van de coördinatie-regeling, gelijktijdig ter inzage gelegd voor de mogelijkheid om beroep aan te tekenen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Ossendam 39', de ontwerp omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid hebben van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. In zienswijze 1 worden een achttal punten ingebracht, waarvan een aantal betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan en een aantal op de concept omgevingsvergunning. Zienswijze 2 heeft alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. Dit raadsvoorstel ziet enkel op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal zo spoedig mogelijk het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning inclusief de beantwoording van de ingediende zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid aan het college worden voorgelegd.

Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken om op het perceel Korte Ossendam 39 2 woningen te bouwen Soest.

### Argumenten

#### *1. De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en derhalve ontvankelijk;*

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijn van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 en daarom ontvankelijk.

#### *2. Ingediende zienswijzen ongegrond;*

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er in totaal 2 zienswijzen ingediend. In Zienswijze 1 worden een achttal punten ingebracht:

- a) Te bepalen dat aanvrager niet ontvankelijk wordt verklaard in zijn aanvraag, dan wel te motiveren waarom hij toch ontvankelijk wordt verklaard;
- b) Aanvrager op te dragen onderzoek naar verminderende lichtinval te laten uitvoeren;
- c) Reclamant verzoekt alsnog over te gaan tot het opnemen van een maximaal bouwvolume in kubieke meters, zodat een te massaal bouwwerk kan worden voorkomen;
- d) Aanvrager op te dragen minder openingen in de linkerzijgevel aan te brengen;
- e) De publicatie te rectificeren in die zin dat duidelijk wordt dat voor slechts één woning aan de Korte Ossendam een omgevingsvergunning is aangevraagd en slechts voor één woning een omgevingsvergunning is verleend;
- f) De publicatie van het bouwplan zo te rectificeren dat het de bewoners van Tensenhof en Schoutenkampweg ook duidelijk is dat het plan voor hen relevantie heeft;
- g) Medewerking aan het bouwplan te weigeren, onder andere vanwege het ontbreken van financiële haalbaarheid, dan wel het ontbreken van redelijk inzicht in de haalbaarheid;
- h) De volledige omgevingsvergunning met alle daaraan ten grondslag liggende stukken, de aanvraag en de stukken behorende bij de aanvraag in te zenden.

De punten a, d, g en h hebben betrekking op de ontwerp omgevingsvergunning en worden afgehandeld bij de besluitvorming rond het verlenen van de omgevingsvergunning door het college van B&W. De overige punten hebben betrekking op het bestemmingsplan, die in de Nota van Zienswijzen zijn verwerkt.

De aangevoerde punten in zienswijze 2 hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan:

- a) Aanvrager op te dragen onderzoek naar verminderende lichtinval te laten uitvoeren;
- b) De publicatie te rectificeren dat er maar voor 1 vrijstaande woning aan de Korte Ossendam een omgevingsvergunning is aangevraagd;
- c) Planologisch nogmaals wordt gekeken naar de gigantische woning op de 'Korte Ossendam' in vergelijking met de bestaande bouw aldaar.
- d) Een haalbaarheidsplan op te stellen voor het Menning terrein aan de Schoutenkampweg.

In de Nota van Zienswijzen wordt voorgesteld om de ingediende zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan ongegrond te verklaren. Voor de overwegingen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Zienswijzen.

#### *3. Alle kosten komen ten laste van initiatiefnemer;*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Eén en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten.

Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan het bevoegd gezag besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voor deze bouwlocatie heeft de gemeente Soest met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin naast een planschadeovereenkomst ook de kosten van procesbegeleiding zijn opgenomen. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. De overeenkomst zal worden gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De totale stichtingskosten (sanering grond en bouwrijp maken van de locatie etc.) zijn vastgesteld en voorzien in de exploitatie van de projectontwikkelaar. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

#### *4. Geen planologische bezwaren tegen het bestemmingsplan;*

Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke tegen dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' vaststellen met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPSOE0033-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o\_NL.IMRO.0342.BPSOE0033-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting en Nota van Zienswijzen.

#### *Kanttekeningen/risicobeheersing*

- Op grond van de Coördinatieverordening 2014 kan tegen de ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, de verleende omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid gedurende de ter inzage termijn van zes weken beroep worden ingesteld door belanghebbenden, die tijdig zienswijzen naar voren hebben gebracht. Ook kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden, die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dit is wel het geval als gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

#### Aanpak/uitvoering

- In de bijeenkomst van de Samenleving van 6 april 2017 zullen diegenen, die een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht, maar ook derde belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld mondeling een toelichting te geven.
- Op 13 april 2017 wordt het bestemmingsplan behandeld in de Opiniërende raad.
- De vaststelling van het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' is voorzien in de Besluitvormende raad van 20 april 2017.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal zo spoedig mogelijk het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning inclusief de beantwoording van de ingediende zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden geluid aan het college worden voorgelegd.

#### Communicatie

Na de besluitvorming van het college worden de indieners van zienswijzen en derde belanghebbenden schriftelijk op de hoogte gebracht van de beantwoording van hun zienswijze door het toesturen van de Nota van zienswijzen. De indieners en derde belanghebbenden krijgen een uitnodiging om hun zienswijze mondeling toe te lichten in de raad.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden de indieners van zienswijzen en derde belanghebbenden schriftelijk op de hoogte gesteld. Het ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplan moet binnen 2 weken vervolgens zes weken ter inzage worden gelegd. De aankondiging hiervan verschijnt in de Soester Courant, de Staatscourant en op de website van de gemeente Soest. Het plan is digitaal in te zien op de website van de gemeente Soest en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) of analoog aan de balie van het gemeentehuis en in de bibliotheek van Soest.

#### Evaluatie en verantwoording

n.v.t.

#### Kosten, baten, dekking

Voor deze ontwikkellocatie heeft de gemeente Soest met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin naast een planschadeovereenkomst ook de kosten van procesbegeleiding zijn opgenomen. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk. De overeenkomst zal worden gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De totale stichtingskosten (sanering grond en bouwrijp maken van de locatie etc.) zijn vastgesteld en voorzien in de exploitatie van initiatiefnemer. Het plan heeft derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Soest.

*Referendabel ja/nee*

nee

Soest, 23 maart 2017

Burgemeester en wethouders van Soest,  
de secretaris, de burgemeester,

Age Veenstra

Rob Metz