

ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies: S.F. Supusepa	Zaaknummer 1543206	Afdeling: Ruimte	Datum: 8-03-2017
---	------------------------------	----------------------------	----------------------------

Onderwerp:
vaststellen bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'

Voorstel tot besluit:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Bestemmingsplan, Nota van zienswijzen en raadsvoorstel en –besluit aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen;
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien dit op andere wijze is verzekerd;
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' zal 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.

Advies secretaris:

Conform advies

4

Beslissing

Conform besloten

9

Openbaar	Ja	B&W verg.d.d.					
Bijzondere aspecten	Nee	14.03.2017	RM	MA	PvdT	JP	lvB
Portefeuillehouder	J.G.S. Pijnenborg	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ja, V&H/REA/SL	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Ruimte						

Bijlage(n) 1.a adviesnota 15-11-2016; 1.b Nota van Zienswijzen (bijlage I en II: zienswijzen, bijlage III: schaduwstudie; bijlage IV: artikel 7 bestemmingsplan; bijlage V: verslag inloopavond en bijlage VI: beschikking RUD) 1.c Raadsvoorstel; 1.d raadsbesluit; 1.e Ontwerpbestemmingsplan; 1.f:RF Adviesnota 'Korte Ossendam 39'.

Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen;
2. Bestemmingsplan, Nota van zienswijzen en raadsvoorstel en –besluit aan de gemeenteraad ter vaststelling voor te leggen;
3. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien dit op andere wijze is verzekerd;
4. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' zal 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.

Inleiding

Bij besluit van 15 november 2016 heeft uw 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 uw college besloten om voor deze ontwikkellocatie de coördinatie-regeling toe te passen (bijlage 1.a).

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. De 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 geluid kan worden verleend c.q. vastgesteld door uw college dient het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39' te worden vastgesteld door de 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. Deze adviesnota ziet enkel op de vaststelling van het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de 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 uw college worden voorgelegd.

Beoogd resultaat

vaststellen van het bestemmingsplan 'Korte Ossendam 39'.

Argumenten**1.1 Ingediende zienswijzen ongegrond**

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er in totaal 2 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

In Zienswijze 1 worden een achttal punten ingebracht:

- a) Te bepalen dat aanvrager niet ontvankelijk wordt verklaard in zijn omgevingsaanvraag, 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 door het college rond het verlenen van de omgevingsvergunning. De overige punten hebben betrekking op het bestemmingsplan, die in de Nota van Zienswijzen zijn verwerkt.

De aangevoerde punten in zienswijze 2 hebben allen 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 (bijlage 1.b)

2.1 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. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld om de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren. In het raadsbesluit wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Korthedshalve wordt verwezen naar het bijgevoegde raadsvoorstel en raadsbesluit (bijlage 1.c en 1.d).

3.1 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.

4.1 Omgevingsvergunning is in overeenstemming met het bestemmingsplan en besluit hogere grenswaarden geluid is conform Nota geluidbeleid 2012;

In Zienswijze 1 worden vier punten ingebracht die betrekking hebben op de ontwerp omgevingsvergunning. Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal zo spoedig mogelijk het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning inclusief de beantwoording van ingediende zienswijzen en de vaststelling van het besluit hogere grenswaarden geluid aan uw college worden voorgelegd.

Het besluit hogere grenswaarden voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van hogere grenswaarden, zoals is vastgelegd in de Nota geluidbeleid 2012.

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.

Bestuurlijke vernieuwing

De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij genoemde ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Het gaat hierbij in dit geval om het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het besluit hogere grenswaarden. Het doorlopen van deze procedure heeft tot gevolg dat tevens bundeling van rechtsbescherming plaatsvindt. Hierdoor hoeft een belanghebbende burger slechts tegen één besluit rechtsmiddelen aan te wenden. Het College van Burgemeester en Wethouders verzorgt de coördinatie tussen de vaststelling van het bestemmingsplan, het verlenen van de omgevingsvergunning en het besluit hogere grenswaarden. De bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan blijft wel in handen van de gemeenteraad.

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 de raad zal zo spoedig mogelijk het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning inclusief de ingediende zienswijzen en het besluit hogere grenswaarden geluid aan uw college worden voorgelegd.

Communicatie en participatie

Na uw besluitvorming 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 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

Kernboodschap

Met de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en de in vervallen staat verkerende woning alsmede met de sanering van de bodem willen we een veilig en schoon klimaat bewerkstelligen ten goede van de toekomstige bewoners van het perceel en de omgeving.