

ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies: S.F. Supusepa	Zaaknummer 1493447	Afdeling: Ruimte	Datum: 9-11-2016
---	------------------------------	----------------------------	----------------------------

Onderwerp:
Ontwerpbestemmingsplan Korte Ossendam 39

Voorstel tot besluit:

1. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan voor het oprichten van 3 woningen op het perceel Korte Ossendam 39;
2. Instemmen met de aanvraag om het bestemmingsplan en de omgevingsaanvraag voor de bouw van de 2 woningen aan de zijde van de Korte Ossendam gecoördineerd voor te bereiden conform Coördinatieverordening Soest 2014;
3. Na ambtelijke goedkeuring van de omgevingsaanvraag kan de planologische procedure met toepassing van de coördinatieregeling worden opgestart.
4. In de anterieure overeenkomst opnemen dat de omgevingsvergunning zal worden verleend nadat de bedrijfsopstallen met uitzondering van de loods tot max 150 m2 en de in vervallen staat verkerende woning zijn gesloopt alsmede de gronden zijn gesaneerd.

Advies secretaris:

Conform advies

Beslissing

Conform besloten

Openbaar	Ja	B&W verg.d.d. 15.11.2016						
Bijzondere aspecten	Nee		RM	MA	Pvd T	JP	JvB	
Portefeuillehouder	J.G.S. Pijnenborg	Akkoord						
Overleg met portefeuillehouder	Ja							
Overleg met andere afd. en ext. partners	Ja, V&H en SL	Bespreken						
Ter inzage voor beleidsveld	Ruimte							

Bijlage(n)
 Bijlage A: Adviesnota nr. 1316474 principeverzoek 3 woningen Korte Ossendam;
 Bijlage B: Ontwerpbestemmingsplan Korte Ossendam 39
 Bijlage C: Verslag inloopavond 15 december 2015;
 Bijlage D: Verslag CRK;
 Bijlage E: Beschikking RUD inzake Korte Ossendam 39.

Voorstel tot besluit

1. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan voor het oprichten van 3 woningen op het perceel Korte Ossendam 39;
2. Instemmen met de aanvraag om het bestemmingsplan en de omgevingsaanvraag voor de bouw van de woningen aan de zijde van de Korte Ossendam gecoördineerd voor te bereiden conform Coördinatieverordening Soest 2014;
3. Na ambtelijke goedkeuring van de omgevingsaanvraag kan de planologische procedure met toepassing van de coördinatieverordening worden opgestart.
4. In de anterieure overeenkomst opnemen dat de omgevingsvergunning zal worden verleend nadat de bedrijfsopstallen met uitzondering van de loods tot max 150 m² en de in vervallen staat verkerende woning zijn gesloopt alsmede de gronden zijn gesaneerd.

Inleiding

Bij besluit van 7 juli 2015 heeft uw college ingestemd met het principeverzoek inzake de bouw van 3 woningen op het perceel Korte Ossendam 39 (voorm. coatingbedrijf Menning). Zie Bijlage A. Het verzoek is in verband met de positionering (deels) buiten het bouwvlak en bouwen in de bestemming 'Tuin' en qua goot-/nokhoogte in strijd met het bestemmingsplan 'Soest Midden en Zuid'.

In het vigerende bestemmingsplan rust op het betreffende perceel deels een tuinbestemming en deels een woonbestemming inhoudende twee bouwvlakken voor een vrijstaande woning met als goot-/nokhoogte 4/7 (de locatie van het huidige pand nr. 39) en een vrijstaande woning met als goot-/nokhoogte 5/5 (de locatie van de voormalige bedrijfsgebouwen van Menning (zie afbeeldingen 1 en 2). Voornoemde situatie is destijds overeengekomen in het kader van de verplaatsing van het bedrijf naar de Industrieweg 39 en is vastgelegd in het destijds geldende bestemmingsplan 'Soest Zuid 1995'.



Afbeelding 1: bestaande situatie



Afbeelding 2: fragment bestemmingplan Soest Midden en Zuid

Om de bouw van deze drie woningen (2 woningen aan de Korte Ossendam en een woonboerderij met behoud van loods (max 150 m², toegestaan conform onze standaardregels) juridisch en planologisch mogelijk te maken heeft initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: indicatieve situatie

Beoogd resultaat

Kwaliteitsverbetering op perceelsniveau door middel van sloop van bestaande opstallen en sanering van de bodem en nieuwbouw.

Argumenten

1.1. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden (bijlage B). Vanuit de diverse beleidsvelden zijn er dan ook geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan.

1.2. *Maatschappelijk draagvlak*

Op 10 december 2015 heeft initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd. De aanwezigen (23 personen) hadden geen bezwaar tegen het nieuwbouwplan (bijlage C).

2. *Toepassen coördinatie-regeling*

De coördinatie-regeling maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij de thans aan de orde zijnde ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Het gaat hierbij in dit geval om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de 2 woningen aan de zijde van de Korte Ossendam.

Uw college wordt geadviseerd om in te stemmen met de toepassing van de coördinatie-regeling, zoals vastgesteld in de coördinatie-verordening Soest 2014. In verband met het co-ouderschap hebben de aspirant-kopers de 2 woningen aan de zijde van de Korte Ossendam onder voorbehoud gekocht en wil men zo spoedig mogelijk gaan bouwen.

3. *Opstarten planologische procedure*

Na ambtelijke goedkeuring van de omgevingsaanvraag voor de 2 woningen aan zijde van de Korte Ossendam kan de planologische procedure met toepassing van de coördinatie-regeling worden opgestart. De omgevingsaanvraag is onlangs ingediend omdat de CRK op 21 oktober 2016 het plan voor de 2 woningen aan de Korte Ossendam heeft geaccordeerd (bijlage D).

4. *Vaststelling bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning na sloop bestaande opstallen en sanering van de bodem.*

De RUD heeft op 1 juni 2016 een beschikking afgegeven inzake de bodemverontreiniging aan de zijde van de Schoutenkampweg (bijlage E). Op basis van de ingediende gegevens is het volgende besloten: Ter plaatse van de hierboven genoemde percelen is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in artikel 29 lid 1, van de Wet bodembescherming. Gelet op het toekomstige gebruik van deze ernstig verontreinigde bodem is er ter plaatse van deellocatie C (VOCI = vluchtige organochloorverbindingen) sprake van zodanige risico's voor mens dat spoedige sanering van de verontreiniging als bedoeld in artikel 37 van de Wet bodembescherming noodzakelijk is. Met de start van de sanering van deellocatie C dient uiterlijk voor 1 januari 2017 gestart te worden. De RUD kan instemmen met een deelsanering conform artikel 40 van de Wet bodembescherming van deze locatie, omdat het belang van de bodem zich daar niet tegen verzet.



Afbeelding 4: deelloccaties

De beoogde saneringsaanpak kan als volgt omschreven worden, zie afbeelding 4: kadastrale kaart voor weergave deelloccaties:

Het doel is om een functionele deelsanering uit te voeren waarbij:

- a) De gebruiksbeperkingen zoveel mogelijk weggenomen worden (deellocatie A en B);
- b) De risico's bij toekomstige gebruik (deellocatie C) weggenomen worden.

De saneringsdoelstelling kan als volgt omschreven worden:

- 1) Het doel van de sanering is deellocatie A, B en C op de locatie geschikt te maken voor het toekomstige gebruik 'wonen' en 'extensief gebruik groen';
- 2) Aangezien de aanwezige grondwaterverontreiniging met VOCI reeds voldoet aan de beoogde saneringsdoelstelling (stabiele verontreinigingssituatie, afnemende omvang), zullen hier geen actieve maatregelen genomen worden.

Nadere informatie over de saneringsaanpak verwijst ik uw college korthedshalve naar de beschikking van de RUD.

In de anterieure overeenkomst zal bovengenoemde samenhang (eerst slopen en saneren dan pas vaststellen bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning) nader worden geregeld.

Kanttekeningen/risicobeheersing

n.v.t.

Bestuurlijke vernieuwing

Coördinatierегeling van toepassing

Aanpak/uitvoering

Na ambtelijke goedkeuring van de omgevingsaanvraag worden het ontwerpbestemmingsplan en de concept omgevingsvergunning inclusief het concept besluit hogere grenswaarden vanaf eind november 2016 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan is gepland voor de Besluitvormende raad van 9 maart 2017. Het besluit hogere grenswaarden en de omgevingsvergunning (beide besluiten zijn gemandateerd) worden omstreeks die periode respectievelijk vastgesteld en verleend.

Communicatie en participatie

Initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte stellen van uw besluitvorming.

Evaluatie en verantwoording

n.v.t.

Kosten, baten, dekking

Met initiatiefnemer zal nog een anterieure overeenkomst inclusief afwenteling van planschade worden afgesloten.

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.