



<i>Raadsvergadering</i>	:	11 juni 2020
<i>Kenmerk</i>	:	2292049
<i>Afdeling</i>	:	Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	:	RV Bestemmingsplan Oude Tempel
<i>Agendapunt</i>	:	
<i>Portefeuille</i>	:	Nermina Kundić

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Oude Tempel

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. In te stemmen met de Nota van wijzigingen (behorende bij het bestemmingsplan Oude Tempel);
2. Het bestemmingsplan Oude Tempel, met de identificatiecode NL.IMRO.0342BPSTB0023-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342.BPSTB0023-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting gewijzigd vast te stellen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Oude Tempel' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

Inleiding

Het project Oude Tempel is in 2005 gestart als onderdeel van Apollo Noord, een gebiedsontwikkeling binnen het programma Hart van de Heuvelrug. Eerst is de Sauna Soesterberg verplaatst naar een locatie achter Kontakt der Kontinenten. Daarna is de Groene Hoogte door Heilijgers in ontwikkeling gegaan (na de financieel economische crisis van 2009 tot 2014). Daarna is een bestemmingsplan voor Oude Tempel gemaakt en vastgesteld in december 2017. Medio 2019 is het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad van State vernietigd op drie onderdelen.

In verband met de afspraken die gemaakt zijn tussen de partners (gemeente Zeist en provincie Utrecht) in de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug (juni 2015), en de inhoudelijk beperkte mate van wijzigingen in het nieuwe bestemmingsplan, (allen binnen de daarvoor geldende normen en uitvoeringsmogelijkheden vallende), is een korte procedure middels vaststelling in de gemeenteraad van Soest, voor de hand liggend. Uiteraard bestaat de mogelijkheid voor bewoners en belangengroepen om bij de Raad van State een beroepsprocedure tegen (delen) van het bestemmingsplan te starten.

De Soesterbergse samenleving wordt nauw betrokken bij de verdere uitwerking van het voor voorliggende globale bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de juridische en planologische randvoorwaarden mee voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen. Op basis van diverse signalen uit de samenleving is eraan toegevoegd dat het een natuur inclusieve woonwijk gaat worden. Daarnaast is zoveel mogelijk rekening gehouden met de beroepsschriften die in de procedure van het vernietigde bestemmingsplan zijn ingediend.

Conform de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug gaat dit bestemmingsplan uit van de bouwopgave (afhankelijk van de nadere uitwerking tussen de 240 tot maximaal 300 woningen conform het bestemmingsplan) die ligt op het sinds 2017 in eigendom van de gemeente Soest zijnde grondgebied achter het Landgoedhuis Oude Tempel.

Resume procedure Bestemmingsplan Oude Tempel tot heden:

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Oude Tempel vastgesteld.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn zes beroepschriften bij de Raad van State ingediend, waarvan één ondertekend door meerdere personen.

Op 17 april 2019 heeft de Raad van State in een uitspraak het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Oude Tempel vernietigd. De Raad van State heeft het bestemmingsplan Oude Tempel op acht onderwerpen in

orde bevonden. Drie onderwerpen waren reden voor de Raad van State om het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan te vernietigen:

Landschappelijke- en cultuurhistorische waarden

Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt dat de instandhouding, versterking en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden voldoende gewaarborgd is zoals de Provinciale Ruimtelijke Visie voorschrijft.

- Er ontbreekt een **specifieke bestemming die bescherming** biedt.
 - Het in standhouden, versterken en ontwikkelen van de aanwezige landschappelijke- en cultuurhistorische waarden is niet geregeld in de bestemmingen 'Groen-Wijkgroen' en 'Woongebied-Oude Tempel'.
 - Voor de bestemming 'Natuur' geldt dat wel wordt gestreefd naar instandhouding van deze waarden, maar dat de versterking daarvan niet is geregeld.
- Het bestemmingsplan staat niet in de weg dat wordt gebouwd in de strook langs de **sorties**.
 - Er is onvoldoende gewaarborgd dat er geen bouwwerken van 5 tot 10 meter hoog kunnen komen direct grenzend aan de cultuurhistorisch waardevolle sorties.
 - In het bestemmingsplan is niet vastgelegd dat ook vergunningsvrije bouwwerken niet toegestaan zijn ondanks dat dit juridisch wel tot de mogelijkheden van een bestemmingsplan behoort.
 - De dubbelbestemming "Waarde-Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht" bevat geen waarborgen om vergunningsvrij bouwen tegen te gaan.
- De **verwijzing naar de APV** biedt onvoldoende publiekrechtelijke middelen om de instandhouding, versterking en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden te waarborgen. Het kavelpaspoort zoals dat in het bestemmingsplan staat wordt niet gezien als een publiekrechtelijke waarborg.

Verkeer

Er is niet inzichtelijk gemaakt of het plangebied op een verkeersveilige manier kan worden ontsloten op de Oude Tempellaan en of de toekomstige verkeersintensiteit aanvaardbaar is. Er is onvoldoende gemotiveerd dat het toekomstige aantal verkeersbewegingen van 5.045 motorvoertuigen per etmaal juist is.

Geluid

Onze verwachting over de toekomstige verkeersintensiteiten lag ook ten grondslag aan de akoestische onderzoeken. Omdat onzekerheid bestaat over de toekomstige verkeersintensiteiten, kan op basis van die onderzoeken niet met zekerheid worden gesteld dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In overleg met de advocaat van Van der Feltz Advocaten, die de gemeente heeft bijgestaan in de behandeling van het beroepschriften bij Raad van State, is het bestemmingsplan Oude Tempel op de drie bovenstaande punten aangepast.

Stikstof

Op 1 januari is de 'Spoedwet aanpak stikstof' in werking getreden. Ondanks dat dit onderwerp niet vernietigd is door de Raad van State is alsnog een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan Oude Tempel dat grotendeels gebaseerd is op de goedgekeurde onderdelen uit het vernietigde bestemmingsplan uit 2017 en aangepast is op de onderwerpen die in 2019 bij de Raad van State tot vernietiging hebben geleid.

Hiermee wordt voldaan aan de bestuurlijke afspraken uit het programma Hart van de Heuvelrug en kan een natuur inclusieve woonwijk aan Soesterberg worden toegevoegd waar sinds 2005 in is voorzien.

Door middel van het aanpassen van onderdelen van het bestemmingsplan aan de hand van nieuw uitgevoerd onderzoek en op basis van signalen uit de Soesterbergse samenleving, wordt de juridische basis gelegd voor de verdere uitwerking van de plannen.

Bij dit proces wordt de samenleving actief betrokken om zo samen met experts te komen tot een natuur inclusieve woonwijk met respect voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en passend en verbindend is met de bestaande woonomgeving aan de Oude Tempellaan, Apollo en de Groene Hoogte.

Dit bestemmingsplan is dus nog steeds globaal van aard en op de vier eerder genoemde onderdelen aangescherpt en aangepast conform de uitspraak van de Raad van State (2019).

Argumenten

1.1 In te stemmen met de Nota van wijzigingen

In de bijgevoegde 'Nota van wijzigingen' staan de voorgestelde aanpassingen uitgebreid beschreven. Samengevat komt dat neer op:

1. Landschappelijke- en cultuurhistorische waarden

Op het gebied van Landschappelijke- en cultuurhistorische waarden zijn de plantoelichting en planregels aangepast. In de plantoelichting zijn de sorties en bomen uitgebreid beschreven. In de planregels is de bestemming 'Bos-Bostuin' langs de Oude Tempellaan en Apollo toegevoegd. In de bestemming 'Bos-Bostuin' langs de Oude Tempellaan is de sortie op de verbeelding aangegeven, net als in de bestemming 'Natuur' langs de Korndorfferlaan. Daarnaast is er een uitgebreid omgevingsvergunningstelsel en een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels, ter bescherming van de natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden.

2. Verkeer

Voor het bestemmingsplan is een nieuw onderzoek opgestart naar de toekomstige verkeersintensiteiten op de Oude Tempellaan. In het kader van dit onderzoek is door het bedrijf Sweeco een verkeerstelling op de Oude Tempellaan uitgevoerd. Met deze verkeerstelling is door Royal Haskoning DHV alles in een model gezet en doorgerekend wat dit betekent voor het plangebied Oude Tempel in 2030.

Uit het model blijkt dat er een toename van gemotoriseerd verkeer zal plaatsvinden op de omliggende wegen in de omgeving van het plangebied. Zowel de wegvakken als de kruispunten kunnen de toekomstige intensiteiten goed en veilig verwerken.

3. Geluid

Met het verkeersonderzoek van Royal Haskoning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Met de actuele verkeersgegevens is nogmaals gekeken naar de toename van geluidsbelasting voor de bestaande woningen aan het noordelijk deel van de Oude Tempellaan. Uit dit onderzoek blijkt dat sprake is en blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4. Stikstof

Er is door het bureau Lievense CSO een nieuw onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie. Uit dit onderzoek blijkt dat zowel de gebruiksfase als de aanlegfase van het plan Oude Tempel niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

Het plan heeft geen significante effecten op kwalificerende natuurwaarden in nabijgelegen Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. De Wet natuurbescherming vormt, vanuit het aspect stikstofdepositie, geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

2.1 Een nieuwe uitgebreide procedure is niet vereist en ongewenst

Uit de jurisprudentie volgt dat een ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage moet worden gelegd als de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht tot gevolg hebben dat sprake is van een wezenlijk ander plan. Alleen indien de afwijkingen naar aard en omvang zo groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld, dient de wettelijke procedure opnieuw te worden doorlopen. Anders gezegd; als geen sprake is van wezenlijke wijzigingen worden de appellanten niet in hun belangen geraakt als zij niet opnieuw in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen. Evenmin zijn er andere belanghebbenden die er door in hun belangen worden geraakt. Vanuit andere belanghebbenden is een nieuwe uitgebreide procedure daarom ook onwelkom. Het zou andere belanghebbenden onzekerheid kunnen brengen over de onderdelen die niet (meer) in geding zijn.

Op het gebied van verkeer en geluid en stikstof zijn nieuwe onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken liggen ten grondslag aan het vernieuwde bestemmingsplan. Daarnaast is aan de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden op Oude Tempel in het bestemmingsplan extra aandacht besteed. De resultaten van het voorgaande hebben hun weerslag gekregen in aanpassing van de regels, verbeelding en toelichting.

Door het beperkt houden van de wijzigingen ten opzichte van het vernietigde bestemmingsplan kan middels een verkorte procedure dit nieuwe bestemmingsplan rechtstreeks aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijken namelijk geen significante wijzigingen of problemen te ontstaan.

Het vernieuwde, globale bestemmingsplan, is de planologisch basis voor verdere ontwikkeling van Oude Tempel als toekomstige natuur inclusieve woonwijk voor Soesterberg en past binnen de bestuurlijke kaders zoals die zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug.

Samen met inwoners, betrokkenen en anderen wordt een intensief communicatie en participatietraject opgestart om gezamenlijk te komen tot een mooie, natuur inclusieve woonwijk voor Soesterberg.

Tegen een herstelbesluit uitsluitend beroep mogelijk tegen de wijzigingen

Het is vaste jurisprudentie van de ABRvS dat tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan uitsluitend beroepsgronden kunnen worden ingediend die betrekking hebben op de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het oorspronkelijke besluit.

Er kunnen dus geen nieuwe gronden worden aangevoerd die ook tegen het oorspronkelijke besluit (december 2017) naar voren hadden kunnen worden gebracht.

Tegen het herstelbesluit staat alleen beroep open voor (rechts)personen die beroep hebben ingesteld tegen het oorspronkelijke besluit

Volgens vaste jurisprudentie kunnen (rechts)personen die geen beroep hebben ingesteld tegen het oorspronkelijke besluit, in beginsel evenmin beroep instellen tegen het herstelbesluit (zie hiervoor ECLI:NL:RVS:2019:547).

Kanttekeningen/risicobeheersing

1.1 Tegen het bestemmingsplan Oude Tempel staat opnieuw beroep open

Indieners die eerder beroep hadden ingediend kunnen weer beroep indienen tegen het bestemmingsplan. De indieners kunnen geen nieuwe gronden naar voren brengen die ook niet tegen het oorspronkelijke besluit naar voren hadden kunnen worden gebracht. Dit betekent dat de discussie zich naar alle waarschijnlijkheid zal beperken tot de wijzigingen die in het plan worden aangebracht en de aanvullende onderzoeken die zijn verricht.

2.1 Afsprakenkader Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug

Conform de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug en de daarbij horende financiële afspraken (jaarlijks verantwoord in de Mastergrondexploitatie en middels de P&C cyclus van uw raad) is het bestemmingsplan de juridische basis voor verdere planuitwerking om tot woningbouw te komen. De afspraken zijn per 01-01-2020 in positieve zin voor Soest aangepast en bieden daardoor ruimte om echt uitwerking te geven aan een natuur inclusieve woonwijk. Mocht de juridische basis via het bestemmingsplan voor Oude Tempel niet vastgesteld worden en op termijn onherroepelijk worden, dan is de gemeente Soest gehouden aan het Afsprakenkader Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug (juni 2015).

Bestuurlijke vernieuwing

De vernietiging van het bestemmingsplan heeft veel stof doen opwaaien. Uiteindelijk heeft het geleid tot het opnieuw doen van onderzoeken en het schrijven van regels voor een nieuw bestemmingsplan. In de tussentijd is in het Cenakel in Soesterberg een grote bewonersbijeenkomst georganiseerd om inhoudelijk van gedachten te wisselen over de onderwerpen op basis waarvan het bestemmingsplan is vernietigd. De inwonersavond is gedurende de bijeenkomst in het teken komen te staan van het totaal niet bebouwen van Oude Tempel. Daarop is aangegeven dat de gemeente op zoek gaat na andere manieren om in contact te komen met de Soesterbergse samenleving om te praten over de uitvoering en vormgeving van de beoogde woonwijk op het Landgoed Oude Tempel.

Inmiddels zijn er met diverse stakeholders gesprekken gevoerd over hoe de woonwijk er straks uit kan komen te zien. Die gesprekken gaan door en worden geïntensiveerd na het vaststellen van het globale bestemmingsplan voor Oude Tempel. Via themabijeenkomsten en een actieve dialoogfase met de samenleving wordt input opgehaald om een natuur inclusieve woonwijk vorm te geven, met oog voor de landschappelijk en culturele waarden van het bosgebied op Landgoed Oude Tempel.

De input van de samenleving wordt gebruikt om het aanbestedingsproces van de te vermarkten gronden te sturen binnen de kaders die in de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug zijn opgenomen.

De gemeenteraad van Soest heeft net als de gemeenteraad van Zeist en het provinciaal bestuur zich uitgesproken tegen een motie (najaar 2019) om de bebouwing op Landgoed Oude Tempel niet te realiseren maar te verplaatsen naar Kamp van Zeist, een te vergroenen locatie binnen het programma Hart van de Heuvelrug.

Op basis van de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug (2015) wordt na vaststelling van het globale bestemmingsplan Oude Tempel samen met de Soesterbergse samenleving verder gewerkt aan de uitwerking van de planvorming met als doel te komen tot de realisatie van de benodigde woningen voor Soesterberg.

Aanpak/uitvoering

Na de gewijzigde vaststelling van het plan door uw raad wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden die eerder een zienswijze hadden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, om op de onderdelen waar hun zienswijze betrekking op had en waar het bestemmingsplan op is gewijzigd, beroep aan te tekenen en/of voorlopige voorziening aan te vragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De indieners van de beroepsschriften worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het vastgestelde bestemmingsplan en ontvangen een kopie van het vaststellingsbesluit. Omwonenden en belanghebbenden worden schriftelijk geïnformeerd over de planning en wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Een brief naar de omwonenden wordt gelijktijdig verstuurd met het informeren van de raadsleden.

Conform het door het college van B&W vastgestelde communicatieplan voor Oude Tempel, zie bijlage Adviesnota met kenmerk XX wordt verdere invulling gegeven aan het communicatie- en participatietraject dat gaat starten na de vaststelling van het bestemmingsplan en zodra de maatregelen rondom het Coronavirus het weer toestaan dat er bijeenkomsten (in kleinere vorm) worden gehouden.

Communicatie

Het project Oude Tempel heeft een intensief voorbereidende procedure doorlopen van grofweg 2005 tot 2008 (toenmalige financieel/economische crisis) en van 2014 tot eind 2017 (toenmalige vaststelling van stedenbouwkundig Kader Wonen in Weelde met participatietraject en de grondaankopen door de gemeente Soest en de gevolgde procedure om te komen tot het in 2019 vernietigde bestemmingsplan Oude Tempel).

In de diverse periodes is structureel geïnformeerd en opgehaald bij de Soesterbergse samenleving via de krant 'In Uitvoering', via Dorpsmarkten en specifieke projectcommunicatie via brieven en de website van de gemeente Soest.

Uiteindelijk heeft dat in de vorige raadsperiode geleid tot het vaststellen van een bestemmingsplan (december 2019). Na die tijd is er een lange periode gewacht op de uitspraak van de Raad van State die in het voorjaar van 2019 bekend werd. In de tussentijd is er in de samenleving veel veranderd.

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op alle voorgaande communicatie en participatie en voorziet in het juridisch en planologisch mogelijk maken van de aanleg van een woonwijk. Het is tevens conform de afspraken uit 2005 en opnieuw bekrachtigd door de gemeenteraden van Soest en Zeist en Provinciale Staten van Utrecht in de Samenwerkingsovereenkomst Hart van de Heuvelrug in juni 2015.

Vanuit dat programma is onlangs een bredere communicatie gestart. Aanvullend daarop wordt voor Soesterberg gewerkt aan een integrale communicatielijijn. Er gebeurt immers veel in het dorp en in de samenleving en veranderingen volgden elkaar de afgelopen jaren snel op.

Voor het project Oude Tempel is door het bureau 'Dietz Strategie & Communicatie' in samenwerking met de gemeente een voorstel gedaan voor communicatie en participatie met de Soesterbergse samenleving in de fase na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Oude Tempel.

In die fase loopt de aanbestedingsprocedure voor vermarkting van de gronden van Oude Tempel aan een ontwikkelaar of bouwer. In deze fase wordt het stedenbouwkundig kader Wonen in Weelde met de Groene Kapstok als basis van het kader, samen met de inwoners van Soesterberg gewerkt aan de uitwerking om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor Oude Tempel.

De randvoorwaarden uit het door participatie tot stand gekomen stedenbouwkundig plan, worden aan de markt meegegeven in de aanbestedingsprocedure.

Gunning aan een marktpartij kan pas plaatsvinden als er een onherroepelijk bestemmingsplan Oude Tempel is.

Evaluatie en verantwoording

Middels P&C cyclus van de gemeente Soest, via Stuurgroep Hart van de Heuvelrug en de Tussenrapportage en Grondexploitatie Hart van de Heuvelrug.

Kosten, baten, dekking

Zie Grondexploitatie Hart van de Heuvelrug, deel Apollo projecten, onderdeel Oude Tempel 2020 (geheim)

Referendabel ja/nee

N.v.t.

Kernboodschap

Sinds 2005 wordt onder de vlag van het programma 'Hart van de Heuvelrug' gewerkt aan de ontwikkeling van het Apollo Noord project. Inmiddels zijn twee van de drie deelprojecten in uitvoering. De Sauna Soesterberg (Nu Thermen Soesterberg) is nieuwgebouwd achter Kontakt der Kontinenten en daar is nu ook de wijk 'De Groene Hoogte' in aanbouw. Als laatste deelproject dient het landgoed Oude Tempel te worden ontwikkeld tot een natuur inclusieve woonwijk, passend bij de landschappelijk en culturele waarden van het gebied en verbindend met de bestaande bebouwde omgeving.

De gronden van Landgoed Oude Tempel, achter het Landgoedhuis, zijn sinds 2017 in eigendom van de Gemeente Soest en kort daarna opengesteld voor de omgeving. December 2017 is door de gemeenteraad van Soest een bestemmingsplan vastgesteld om woningbouw mogelijk te maken. Dat bestemmingsplan is onderhevig geweest aan beroep bij de Raad van State en in het voorjaar van 2019 vernietigd.

Voor het gebied Oude Tempel is het bestemmingsplan Oude Tempel nu op onderdelen vernieuwd. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State in 2019 is een onderzoek naar de toekomstige verkeersintensiteiten op de Oude Tempellaan uitgevoerd. Daarnaast is opnieuw een akoestisch en stikstofonderzoek uitgevoerd. Tevens is in het plan meer aandacht besteed aan het behouden en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daardoor zijn de planregels in het bestemmingsplan, de verbeelding (kaart waar groen beschermd wordt en waar onder voorwaarden gebouwd mag worden) en passages van de toelichting (uitleg van de regels) aangepast.

Het globale bestemmingsplan dat nu voorligt geeft alle betrokken partijen duidelijkheid over de beoogde ontwikkeling van het Landgoed Oude Tempel conform de afspraken binnen het programma Hart van de Heuvelrug. Het geeft aanknopingspunten om samen met inwoners van Soesterberg invulling te geven aan een mooie natuur inclusieve woonwijk in het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle landgoedbos.

Soest,

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

Koen van Veen

Rob Metz