

Steller advies:

Paul Haagen

Afdeling en team:

Ruimte, Ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer:

351950

Portefeuillehouder:

Karin Scholten

Datum:

17 januari 2023

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan "Landgoed Willemshoeve" Jachthuislaan 19.

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Afgestemd met:

Overige:

Provincie Utrecht, de VRU, Waterschap en de RUD.

Advies

1. In te stemmen met de behandeling van de zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Landgoed Willemshoeve';
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Landgoed Willemshoeve';
3. Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Willemshoeve" en de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Landgoed Willemshoeve' ter vaststelling aanbieden aan de raad;
4. De raad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.



Aanleiding

Op het perceel aan de Jachthuislaan 19 is momenteel een paardenhouderij gevestigd. Het bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van de bestaande bebouwing en de bijbehorende gronden in een bedrijfsbestemming met agrarische gronden. Met als specifieke vorm voor agrarisch gebruik, akkerbouw en vollegrondstuinbouw. In de bebouwing komen de functies zorg en dagbesteding, de Herenboerderij en een vorm van zakelijk trainings-, workshops- en kantoorruimte.

De gronden liggen deels in de gemeente Baarn waar fruitteelt en akkerbouw plaats zal vinden evenals het houden van de kippen. Deze activiteiten passen daar, zo is al bevestigd, binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Deze gronden vallen dus niet onder dit bestemmingsplan.

Alle genoemde functies zorgen voor een duurzame instandhouding met een duurzaam exploitatieplan. Daartoe zijn door Landgoed Willemshoeve nieuwe, binnen de visie passende functies aangetrokken die gezamenlijk de kosten van de aanschaf, renovatie & onderhoud, verduurzaming en instandhouding kunnen dragen.

Omdat een deel van de gronden valt onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is er een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waar aan voldaan moet worden. Dit plan houdt rekening met onder andere de historie van het gebied zoals de Praamgracht, de bestaande laanbeplanting en de bestaande doorzichten. Op de agrarische gronden komen naast mobiele schuilgelegenheden voor de varkens ook tunnelkassen om zo het jaar rond te kunnen voorzien in de productie van voedsel. Om deze bouw mogelijk te maken dient er een compensatie van natuurwaarden in het gebied plaats te vinden. Deze aantasting wordt gecompenseerd door het aanplanten van biodiverse singels, het aanleggen van een poel en het realiseren van kruidenrijk grasland. Uit de NNN-toetsing volgt dat met de ontwikkeling van de Herenboerderij Willemshoeve op het perceel een meerwaarde wordt gecreëerd voor de natuur op het perceel in kwestie en de NNN in het algemeen.

Het hoofdgebouw is een gemeentelijk monument met achterstallig onderhoud maar dat in nauw overleg met de Commissie ruimtelijke Kwaliteit in ere wordt hersteld.

Er is één zienswijze ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Beoogd resultaat

Met het bestemmingsplan wordt een nieuwe planologisch-juridische basis gelegd die de realisering van een Herenboerderij mogelijk maakt.

Daarnaast vindt met dit plan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaats door het creëren van een meerwaarde voor de natuur op het eigen perceel en de NNN in het algemeen.

Argumenten

1 De Nota van zienswijzen geeft antwoord op de ingediende zienswijzen.

In de Nota van zienswijzen Landgoed Willemshoeve is een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen. De zienswijze is deels gegrond voor wat betreft de actualisering van de stikstofberekening. De tekst van het onderzoek is nu geactualiseerd op basis van recente jurisprudentie.

2 Het bestemmingsplan geeft aanleiding tot een ambtshalve wijziging van de regels.

De bestemming 'Agrarisch met waarde' wordt gewijzigd in 'agrarisch met waarde - Natuur en landschap'. Hierdoor komt beter tot uitdrukking dat de natuurwaarden in het gebied zeer waardevol zijn en dat naast het agrarische gebruik van de gronden deze gronden ook bestemd zijn voor behoud en herstel van de natuurlijke waarden.

De regels met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting wordt eveneens aangepast. Hierdoor wordt beter tot uitdrukking gebracht wat de compenserende maatregelen inhouden en dat deze een verplichting zijn.

3 Er zijn geen planologische bezwaren tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

Met de provincie zal landgoed Willemshoeve vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een kwalitatieve overeenkomst sluiten zodat ook via die weg de compenserende maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit is dan een extra borging bovenop de regels over de kwalitatieve verplichting in het bestemmingsplan.

4 Er is een anterieure overeenkomst gesloten.

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 het betreffende bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van verzoeker.

Kanttekeningen

De indiener van de zienswijze kan beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Daarnaast bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien deze redelijkerwijs niet kon worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend.

Kosten, baten, dekking

Kosten

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 het betreffende bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief eventuele planschade) komen ten laste van verzoeker.

Baten

Niet van toepassing.

Dekking

Niet van toepassing.

Aanpak/evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan een dag na het einde van de beroepstermijn onherroepelijk.

Participatie

In oktober 2019 hebben initiatiefnemers al contact gehad met de omwonenden waaronder de eigenaar van het paleis Soestdijk en de gemeente Baarn. zowel de omgeving als lokale belangengroeperingen is positief gereageerd op de komst van het Landgoed Willemshoeve. Het plan is dus participatief tot stand gekomen met omwonenden.

Communicatie

De indiener van de zienswijze wordt op de hoogte gesteld van het collegebesluit en het voorstel aan de raad met de reactie op de zienswijzen. Zij kunnen bij de raad inspreken en hun reactie geven.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt de aanvrager schriftelijk op de hoogte gesteld.

De aankondiging van de vaststelling 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 bij het gemeentehuis.

Bijlagen

Bestemmingsplan Landgoed Willemshoeve.pdf (original), Collegevoorstel Vaststellen bestemmingsplan _Landgoed Willemshoeve_ Jachthuislaan 19..pdf (original), Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen anoniem.pdf (original), Raadsbesluit Vaststellen bestemmingsplan _Landgoed Willemshoeve_ Jachthuislaan 19..pdf (original), Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan _Landgoed Willemshoeve_ Jachthuislaan 19..pdf (original)
