ADVIESNOTA GEMEENTE SOEST

Steller advies:	**Zaaknummer**	**Afdeling:**	**Datum:**
K.C.P. Haagen	2438835	Ruimte	25-11-2020

Onderwerp:
Raad voorstellen bestemmingsplan Partiele herziening Landelijk gebied, Birkstraat 107 en 109 vast te stellen.

Voorstel tot besluit:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
3. De raad voor stellen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Partiele herziening Landelijk gebied Birkstraat 107 en 109' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0053-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342.BPLG0053-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.
4. De raad voor te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Partiele herziening Landelijk gebied, Birkstraat 107 en 109' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Advies secretaris:

Beslissing

Conform advies besloten

Document	**Openbaar**	**Alleen invullen indien geheim**		
		reden (art. 10 WOB)	tot hoelang	bekrachtiging raad
Besluit	**Ja**			
Adviesnota	**Ja**			
Bijlage(n)	**Ja**			

		B&W verg.d.d. 15.12.2020	RM	AT	LvA	NK	HD
Bijzondere aspecten	Nee						
Portefeuillehouder	Harrie Dijkhuizen	Akkoord					
Overleg met portefeuillehouder	Ja						
Overleg met andere afd. en ext. partners	Nee	Bespreken					
Ter inzage voor beleidsveld	Geen						

Bijlage(n)
ontwerpbestemmingsplan
zienswijzen KHN en provincie
Nota van Zienswijze
Ontwerp raadsvoorstel
Ontwerp raadsbesluit

Voorstel tot besluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
3. De raad voor stellen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Partiele herziening Landelijk gebied Birkstraat 107 en 109' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0053-0301, zoals vervat op de verbeelding (waarvoor als ondergrond is gebruikt o_NL.IMRO.0342.BPLG0053-0301.dgn) en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, vast te stellen.
4. De raad voor te stellen dat voor het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Partiele herziening Landelijk gebied, Birkstraat 107 en 109' geen exploitatieplan van toepassing is, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

Het verzoek tot wijziging van de bestemming houdt in dat op nummer 109 de bestaande agrarische bestemming voor grondgebonden veehouderij beperkt wordt tot de bestemming Agrarische doeleinden behorende bij alleen het Gagelgat en dus voor het houden van oude paarden. Het bestaande bouwvlak voor het bestaande agrarische bedrijf was niet volledig volgebouwd zoals op grond van het geldende bestemmingsplan wel was toegestaan. De mogelijkheid voor het volbouwen van het volledige al bestaande bouwvlak wordt in het ontwerpbestemmingsplan beperkt tot 40% van dit bouwvlak in plaats van de volledige 100%.
Het Gagelgat op nummer 107 (het Gagelgat) blijft qua bebouwing gelijk. Dat was in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied al geregeld. Op nummer 107 wordt de horecafunctie in de bestaande potstal (zaalverhuur tot 200 m2) formeel geregeld.
Op nummer 109 komt in het hoofdgebouw ook een kleinschalige eet- en drinkgelegenheid tot maximaal 100 m2 met terras en stallen voor de paarden en tevens een kleine boomgaard.

De aanleg van een wandelpad langs het bestaande fietspad aan de Birkstraat en de verplaatsing van de opslag kuilgras aan de overzijde van de Birkstraat naar nummer 109 worden geregeld in de anterieure overeenkomst. In het bestemmingsplan kan dit niet worden meegenomen omdat die gronden buiten het plan vallen.

Het plan heeft ter inzage gelegen en er is een zienswijze ingediend door de Koninklijke Horeca Nederland.
Een reactie van de provincie betreft geen formele zienswijze maar slechts een verzoek om verduidelijking in de toelichting. Er is geen strijd met het provinciaal belang.

Beoogd resultaat

Behouden en versterken van de ruimtelijke en functionele kwaliteit in Soest.

Argumenten

Voor de argumenten wordt verwezen naar het bijgevoegde raadsvoorstel.

Kanttekeningen/risicobeheersing

De KHN is kritisch op de horecaplannen in het buitengebied. In deze zaak wordt vooral aandacht gevraagd voor het parkeren. Voldoet het plan voor de horeca wel aan de parkeernota. In de Nota van zienswijzen wordt hier op ingegaan en geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de parkeernota.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de KHN altijd beroep instellen als zij het met de gemeentelijke reactie oneens is.

Bestuurlijke vernieuwing

Niet van toepassing

Aanpak/uitvoering

Na uw besluitvorming wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd waarna het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie en participatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit gepubliceerd in de Soester Courant, de Staatscourant en op de website van de gemeente Soest. De indieners van de zienswijzen en de provincie worden geïnformeerd.

Evaluatie en verantwoording
Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking
De initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten.

Kosten
Aan dit besluit zijn geen kosten verbonden.

Baten
Aan dit besluit zijn geen baten verbonden.

Referendabel ja/nee
Nee

Kernboodschap
De Paardenkamp heeft na aankoop van de boerderij Birkstraat 109 een bestemmingsplan ingediend voor het uitbreiden van het Gagelgat op Birkstraat 107 met nummer 109. In het bestemmingsplan wordt naast een uitbreiding van de horecafuncties op beide percelen geregeld dat de Paardenkamp zich ook kan vestigen op nummer 109 op het oorspronkelijke agrarische bedrijf. Op 109 kan nu nog alleen een agrarisch bedrijf gevestigd worden met 1 hectare aan stallen op het bestaande bouwvlak. De Paardenkamp brengt het aantal vierkantemeters binnen dit bouwvlak terug tot 40%. Ook wordt een wandelpad langs de Birkstraat aangelegd en zal de bestaande kuilplaat aan de Birkstraat worden verwijderd.
De gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijze door de KHN en de provinciale reactie worden in de nota van zienswijzen nader toegelicht. Het plan kan nu ter vaststelling aan de raad worden aangebonden.