Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan
Landgoed Willemshoeve
Jachthuislaan 19

Gemeente Soest
Afdeling Ruimte

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....3
2. Zienswijzen met gemeentelijke reactie.....4
3. Overzicht van ambtshalve voorgestelde wijzigingen..7
Bijlage.....8

1. Inleiding

Vanaf 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Willemshoeve ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Jachthuislaan 19 in Soest. Naar aanleiding van de terinzagelegging hebben wij een zienswijze ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van een inhoudelijke reactie. Tenslotte is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de ambtshalve voorgestelde wijzigingen opgenomen. Hierbij is aangegeven wat de reden van de wijziging is.

2. Zienswijzen met gemeentelijke reactie

Gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een zienswijze ontvangen:

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Plaats
01	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Soest

De zienswijzen van [redacted] is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

In deze nota is de zienswijze als bijlage opgenomen en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het plan.

NR.	ZIENSWIJZE
1.	**Zienswijze:** *1*. Nieuwvestiging College en raad hebben steeds beargumenteerd dat de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven biedt. De tekst uit de verordening art 4.13 lid 2 luidt: 2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij: a. het gaat om verplaatsing van niet-grondgebonden veehouderij vanuit een extensiverings- of verwevingsgebied naar het landbouwontwikkelingsgebied en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is; b. het gaat om verplaatsing van grondgebonden landbouw waardoor een verbetering van de landbouwstructuur ontstaat en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is. Ook de Interim omgevingsverordening heeft in haar toelichting een vergelijkbare strekking: Het beleid en de regels van de provincie verzetten zich in principe tegen nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Is het voor het uitvoeren van internationale verplichtingen nodig om een bedrijf te verplaatsen en is geen geschikt vrijkomend agrarisch bouwperceel beschikbaar, dan is de provincie bereidt aan nieuwvestiging mee te werken. Maar alleen als wordt voldaan aan de noodzakelijke vereisten voor landschappelijke inpassing en als de gewenste locatie niet in strijd is met de overige regels in de verordening. Gegeven dat er in dit plan geen sprake is van verplaatsing van een bestaand bedrijf, noch betreft het hier een verplaatsing als gevolg van nakoming van internationale verplichtingen. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat de bestemming Bedrijf is. En ook het ontwerpbestemmingsplan geeft "Bedrijf" als bestemming aan. Weliswaar is er sprake van andere bedrijfsactiviteiten dan grondgebonden agrarische activiteiten, maar deze activiteiten dienen gezien te worden als neven. Met activiteiten in termen van ruimtelijke ordening. Het plan is immers ingediend door 'Herenboeren' waarbij het boerenbedrijf de mogelijkheid biedt voor dagbesteding, zalenverhuur, educatie en paardenstalling. De hier gekozen ontwerpbestemming is dan ook, ons inziens, onjuist en bezwaarwaardig. 2. Stikstof Het bestemmingsplan bevat een onwaarschijnlijk positieve stikstof-berekening voor een agrarisch bedrijf met deze aantallen dieren. Het rapport bevat een aantal opmerkelijke aannames om uit te komen op een stikstofdepositie van 0.00 mol/ha. Daarnaast is er geen stikstofberekening voor de geplande verbouwing en grondwerkzaamheden. Gelet op recente jurisprudentie moet hier aandacht voor zijn en kan dit project geen doorgang vinden. 3. Financiële gezondheid Het ontwerpbestemmingsplan beoogt een gemengd boerenbedrijf. Echter, er is een bedrijfseconomische reden waarom het boerenbedrijf tegenwoordig niet meer gemengd is. Hier zijn vele publicaties over te vinden. Voor wat betreft de gemeente moet gelden dat het hier ingediende plan ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een gedegen bedrijfseconomische analyse van bijvoorbeeld de abc-commissie met voldoende expertise op agrarisch vlak zou een harde voorwaarde moeten zijn. Ook is de vraag in hoeverre het plan afhankelijk is van subsidiestromen en

	zorgvergoedingen die, met de huidige inflatie en aanstaande bezuinigingen, wellicht lager zullen uitvallen dan optimistisch begroot. Het is vanuit die optiek ook de vraag welk financieel risico de gemeente zelf loopt bij dit plan, bijvoorbeeld door een aangegaan 'bulk'-zorgcontract voor dagbehandeling. **Reactie gemeente:** Ad 1. De geldende provinciale verordening is de Interim Omgevingsverordening vastgesteld 26 januari 2021. De regels voor vestiging van nieuwe agrarische bedrijven valt onder hoofdstuk 8. Wat onder een agrarisch bedrijf en onder agrarisch bouwperceel wordt verstaan in de provinciale omgevingsverordening staat omschreven in de begrippenlijst: *agrarisch bedrijf*: een bedrijf dat is ingericht voor zowel de grondgebonden als niet-grondgebonden activiteiten: het telen van gewassen, boomteelt daaronder begrepen, of het houden van dieren, een en ander ten behoeve van het voortbrengen van producten; *agrarisch bouwperceel*: aaneengesloten terrein, waarbinnen bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, bedrijfswoning(en) met bijbehorend erf en tuin, andere bouwwerken zoals hooibergen, voersilo's, kuilvoerplaten, mestopslag, erfverharding, parkeervoorzieningen en erfbeplanting zijn geconcentreerd. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van Landgoed Willemshoeve. De activiteiten binnen Landgoed Willemshoeve zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De agrarische activiteiten zijn in dit geval onderdeel van de gemengde bedrijfsactiviteiten van Landgoed Willemshoeve. In paragraaf 2.2. van de toelichting is op basis van de financiële- en gebruikskenmerken onderbouwd dat er geen hoofdfunctie te onderscheiden valt. De gemeente is daarom van mening dat de Bedrijfsbestemming een passende bestemming is gezien de gemengde bedrijfsactiviteiten. In de regels van dit plan wordt geborgd dat het erf niet zelfstandig als agrarisch bedrijf gebruikt mag en kan worden. Hiermee is geborgd dat er geen sprake kan zijn van nieuwvestiging van een zelfstandig agrarisch bedrijf. Hieromtrent heeft ook afstemming met de Provincie plaatsgevonden, waaruit gebleken is dat ook de Provincie van mening is dat geen sprake is van een agrarische hoofdfunctie, dat een (gemengde) bedrijfsbestemming passend is en dat geen sprake is van een nieuwe agrarische vestiging/nieuw agrarische bouwvlak. Ad 2. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting. Dit onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD). De RUD heeft in hun brief van 25 augustus 2021 positief gereageerd op de uitgevoerde stikstofberekening. Op basis van recente jurisprudentie dient ook de aanlegfase onderdeel te zijn van een stikstofonderzoek in de planfase. In het stikstof onderzoek wordt onder beoogde situatie nog gesproken over de situatie vóór de betreffende uitspraak. Deze tekst van het onderzoek wordt geactualiseerd op basis van de recente jurisprudentie. Er is daarom een nieuwe berekening uitgevoerd waarbij de aanlegfase ook doorberekend is. Daarna is de stikstofberekening geactualiseerd met de nieuwste versie van de Aerius-calculator. De nieuwe berekening is verwerkt in de toelichting en maakt daarmee onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ad 3. Reclamant vraagt naar de bedrijfseconomische basis van een gemengd agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van Landgoed Willemshoeve mogelijk met verschillende samenhangende bedrijfsmatige functies. De economische uitvoerbaarheid is daarom ook beoordeeld op dit samenstel van activiteiten. In paragraaf 2.2. en bijlage 1 van de toelichting zijn de pijlers van het Landgoed en de uitvoerbaarheid beschreven. Initiatiefnemer heeft naar het oordeel van de gemeente voldoende onderbouwd dat er een bedrijfseconomische basis ligt waarmee de economische uitvoerbaarheid is aangetoond. Daarbij is mede in de overwegingen betrokken dat: • De zorgactiviteit van Dagbeleving Willemshoeve voor een beperkt deel (30%) uit WMO gelden gefinancierd wordt. Deze vergoedingen komen volledig uit bestaande contracten met een regionale zorgpartij en/of Coöperatie Zorg en Boer en zijn al gebudgetteerd. Er zijn geen nieuwe contracten met de aanbieder benodigd. Zij worden bovendien door meerdere gemeenten gedragen (ook Baarn, Amersfoort, Eemnes, Leusden, regio De Bilt/Den Dolder en Hilversum). De overige financiering komt voor 60% uit de Wet Langdurige Zorg (via het Zorgkantoor) en voor 10% uit de GZSP (Geneeskundige Zorg Specifieke Patiënten), beide niet met Gemeentegelden gefinancierd;

	• Binnen Nederland inmiddels 14 Herenboerderijen volgens dit model in exploitatie zijn, diverse al meerjarig, en dat Herenboeren Willemshoeve qua leden (en daarmee qua exploitatiedekking) vol zit en zelfs over een wachtlijst van 120 huishoudens beschikt. Leden hebben zich bovendien voor ten minste 3 jaar gecommitteerd. Daarmee is de financiering van zowel de investeringen als de exploitatie van de Herenboerderij voldoende geborgd; • De overige activiteiten bestaan uit verhuur van ruimte (bedrijfswoning en zakelijke ruimtes) op gangbare grondslagen, zonder dat hierin andere dan de daaraan verbonden normale bedrijfsrisico's te onderkennen zijn. Aanvrager heeft bovendien al concrete en gecommitteerde huurders/gebruikers in beeld. • Geen van de exploitaties afhankelijk is van subsidies. Wel zijn er investeringssubsidies aangetrokken om eenmalig een aantal aanvullende zaken (zoals maximale verduurzaming van de Willemshoeve, ontwikkeling van educatiemateriaal, dementievriendelijke terreininrichting en verdere verhoging van natuurwaarden) mogelijk te maken. Als vermeld is de exploitatie hiervan echter niet afhankelijk; • Door aanvrager vreemd vermogen aangetrokken is bij Het Nationaal Restauratiefonds, waarbij uiteraard ook een check op de onderliggende getallen is uitgevoerd. ***Conclusie:*** 1. De zienswijze is op dit punt ongegrond. 2. De zienswijze is deels gegrond. De toelichting wordt aangepast. 3. De zienswijze is op dit punt ongegrond. Behoudens de aanpassing van de toelichting met betrekking tot de nieuwe stikstofberekening worden er geen wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht op grond van de zienswijzen.

3. Overzicht van ambtshalve voorgestelde wijzigingen

Hierna worden de ambtelijk voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beknopt beschreven. De duidelijkheid van de regels wordt hiermee vergroot gezien hetgeen in deze situatie beoogd wordt te regelen.
De exacte wijziging blijkt uit het bestemmingsplan, zoals dat als bijlage is opgenomen bij het raadsvoorstel c.q. het ontwerp-raadsbesluit.

Regels:
Artikel 1 – Begrippen
Het begrip Agrarisch bedrijf (artikel 1.6) wordt gewijzigd in:

> een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:
> a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
> b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond.

Artikel 3 Agrarisch met waarden
De bestemming Agrarisch met waarden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap.

Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels
De voorwaardelijke verplichtingen in artikel 3.3.1 wordt gewijzigd in:
3.3 Specifieke gebruiksregels
3.3.1 Voorwaardelijke verplichting
De gronden van Landgoed Willemshoeve mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van de ter plaatse geldende bestemming indien binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inrichting met minimaal 7,2 hectare kruidenrijk grasland, waarvan 2 hectare extensief beheerd, 1000 m2 nieuwe biodiverse singel en een poel van 375 m2 zoals weergegeven in bijlage 5 van de regels wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

De verbeelding
De bestemming Agrarisch met waarden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur en landschap.

De toelichting
Diverse kleine aanpassingen in de tekst naar aanleiding van de wijzigingen in de regels.

Bijlage

Zienswijzen

Gemeenteraad van Soest
t.a.v. de afdeling Ruimte
Postbus 2000
3760 CA Soest

Soest, 21 november 2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Willemshoeve.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van de Ontwerpbestemmingsplan Willemshoeve. Het is voor de gewone, geïnteresseerde burger verbazingwekkend met welke snelheid de gemeente deze agrarische nieuwvestiging denkt te realiseren, net in de periode dat de Raad van State de juridische bokkesprongen van de raad heeft bekrachtigd in de zaak van de bedrijfsverplaatsing van dhr van Dorresteijn. Hierbij wil ik wel aangeven dat ik sympathie heb voor het plan van de Herenboeren. Hieronder zal ik enkele zienswijzen op dit plan benoemen:

Nieuwvestiging:
College en raad hebben steeds beargumenteerd dat de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht geen mogelijkheden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven biedt. De tekst uit de verordening art 4.13 lid 2 luidt:

2. Een ruimtelijk plan bevat geen bestemmingen en regels die voorzien in nieuwe agrarische bouwpercelen, tenzij:

a. het gaat om verplaatsing van niet-grondgebonden veehouderij vanuit een extensiverings- of verwevingsgebied naar het landbouwontwikkelingsgebied en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is;
b. het gaat om verplaatsing van grondgebonden landbouw waardoor een verbetering van de land-bouwstructuur ontstaat en is gebleken dat hervestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is.

Ook de Interim omgevingsverordening heeft in haar toelichting een vergelijkbare strekking:

Eerste lid, sub a:
Het beleid en de regels van de provincie verzetten zich in principe tegen nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Is het voor het uitvoeren van internationale verplichtingen nodig om een bedrijf te verplaatsen en is geen geschikt vrijkomend agrarisch bouwperceel beschikbaar, dan is de provincie bereidt aan nieuwvestiging mee te werken. Maar alleen als wordt voldaan aan de noodzakelijke vereisten voor landschappelijke inpassing en als de gewenste locatie niet in strijd is met de overige regels in de verordening.

Gegeven dat er in dit plan geen sprake is van verplaatsing van een bestaand bedrijf, noch betreft het hier een verplaatsing als gevolg van nakoming van internationale verplichtingen. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat de bestemming Bedrijf is. En ook het ontwerpbestemmingsplan geeft "Bedrijf" als bestemming aan. Weliswaar is er sprake van andere bedrijfsactiviteiten dan grondgebonden agrarische activiteiten, maar deze activiteiten dienen gezien te worden als neven-

activiteiten in termen van ruimtelijke ordening. Het plan is immers ingediend door 'Herenboeren' waarbij het boerenbedrijf de mogelijkheid biedt voor dagbesteding, zalenverhuur, educatie en paardenstalling. De hier gekozen ontwerpbestemming is dan ook, ons inziens, onjuist en bezwaarwaardig.

Stikstof

Het bestemmingsplan bevat een onwaarschijnlijk positieve stikstof-berekening voor een agrarisch bedrijf met deze aantallen dieren. Het rapport bevat een aantal opmerkelijke aannames om uit te komen op een stikstofdepositie van 0.00 mol/ha. Daarnaast is er geen stikstofberekening voor de geplande verbouwing en grondwerkzaamheden. Gelet op recente jurisprudentie moet hier aandacht voor zijn en kan dit project geen doorgang vinden.

Financiële gezondheid

Het ontwerpbestemmingsplan beoogt een gemengd boerenbedrijf. Echter, er is een bedrijfs-economische reden waarom het boerenbedrijf tegenwoordig niet meer gemengd is. Hier zijn vele publicaties over te vinden. Voor wat betreft de gemeente moet gelden dat het hier ingediende plan ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een gedegen bedrijfs-economische analyse van bijvoorbeeld de abc-commissie met voldoende expertise op agrarisch vlak zou een harde voorwaarde moeten zijn. Ook is de vraag in hoeverre het plan afhankelijk is van subsidie-stromen en zorgvergoedingen die, met de huidige inflatie en aanstaande bezuinigingen, wellicht lager zullen uitvallen dan optimistisch begroot. Het is vanuit die optiek ook de vraag welk financieel risico de gemeente zelf loopt bij dit plan, bijvoorbeeld door een aangegaan 'bulk'-zorgcontract voor dagbehandeling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]