



<i>Raadsvergadering</i>	: 4 februari 2021
<i>Kenmerk</i>	: 2438835
<i>Afdeling</i>	: Ruimte
<i>Nummer voorstel</i>	: RV 21-07
<i>Agendapunt</i>	: 10
<i>Portefeuille</i>	: Harrie Dijkhuizen

Onderwerp:

Vaststellen de partiële herziening bestemmingsplan Landelijk gebied, Birkstraat 107 en 109.

Aan de gemeenteraad,

Voorstel tot besluit

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen;
3. 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. Vast 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

Stichting de Paardenkamp, is het nationaal rusthuis en kenniscentrum voor oudere paarden. Paarden van 20 jaar en ouder worden opgevangen. Dankzij donateurs en vrijwilligers vinden circa 120 paarden en pony's een goed verzorgde oude dag op de locaties van de Stichting. Stichting De Paardenkamp is eigenaar van onder meer de locaties aan de Birkstraat 107 ("Het Gagelgat") en 109 (boerderij "Hartman") in Soest.

De Paardenkamp wenst haar activiteiten op deze locaties verder te ontwikkelen. In de gewenste situatie wordt het oorspronkelijke historische ensemble tussen deze 2 locaties zoveel mogelijk hersteld.

Daarnaast is het de wens om de publieke (neven)functies en de paardenopvang uit te breiden. Zo worden de gewenste publieke functies, zoals uitbreiding van de functie horeca (in De Potstal) en de bestaande museale functie merendeels geconcentreerd op de locatie Birkstraat 107. Hierbij wordt aansluiting gezocht met het vastgestelde nieuwe horecabeleid van de gemeente Soest. Het bedrijfsonderdeel ten behoeve van de opvang van oudere paarden wordt geconcentreerd op de locatie Birkstraat 109.

De bestaande kuilvoerlocatie in het weiland aan de overzijde van Birkstraat 109, zal worden verplaatst naar het erf aan de Birkstraat 109. Alle gewenste ontwikkelingen vinden plaats binnen de al bestaande bouwvlakken.

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. De mogelijkheid voor het volbouwen van het volledige al bestaande bouwvlak wordt beperkt tot 40% van het bouwvlak in plaats van 100%.

Het Gagelgat op nummer 107 blijft qua bebouwing gelijk. Dat was in het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied al geregeld. Op nummer 107 (het Gagelgat) 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 verder 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 zienswijzen 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.

Er bestaan dan ook geen belemmeringen het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

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

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn tijdig binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

2 De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

In de paragraaf over de cultuurhistorie wordt een deel van de tekst aangevuld naar aanleiding van de provinciale reactie. In de paragraaf over het verkeer wordt een aanvulling geschreven naar aanleiding van de zienswijze van de Koninklijke Horeca Nederland (KHN). Er wordt duidelijkheid gegeven over het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk is aan de overzijde van de Birkstraat op de parkeerweide die speciaal voor het Gagelgat is aangelegd.

3. Het bestemmingsplan voldoet aan het vastgestelde horecabeleid en er bestaan geen ruimtelijke beperkingen.

Bij het Gagelgat voor zowel 107 als 109 komt een vorm van horeca. Deze horeca is voor de paardenkamp noodzakelijk om voldoende inkomsten te genereren. Naast de bestaande kleinschalige eet- en drinkgelegenheid (categorie B) in het hoofdgebouw op nummer 107 en de nieuwe met een terras op nummer 109 komt er in de bestaande potstal bij 107 zaalverhuur (categorie E). De functies voldoen aan het vastgestelde beleid. Daarbij is de paardenkamp bereid al om 22.00 uur te sluiten met de zaalverhuur waardoor het voor de buurt in de avond rustig blijft.

De kleinschalige horecafuncties sluiten ook eerder dan de 20.00 uur die is toegestaan op grond van het Horecabeleid. Provinciaal is er geen strijd met het provinciaal belang geeft de provincie aan.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd met een anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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 hierop ingegaan en geconcludeerd dat het plan niet in strijd is met de parkeernota en dat er voldoende parkeerplaatsen zijn aan de overzijde van de Birkstraat.

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 tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

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.

Referendabel ja/nee

Nee.

Kernboodschap

De Paardenkamp heeft na aankoop van de boerderij Birkstraat 109 een bestemmingsplan ingediend voor het uitbreiden van het Gagelgat met de locatie op 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 een oorspronkelijk agrarisch 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 terug tot 40% van dit al bestaande bouwvlak.

Op beide percelen komt een horecafunctie bij. Op 107, 200 m² voor een ruimte voor zaalverhuur (in de potstal) en op 109 een kleinschalige eet- en drinkgelegenheid van max 100 m².

Ook wordt er een wandelpad langs de Birkstraat aangelegd en zal de bestaande kuilplaat aan de Birkstraat worden verwijderd.

De gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijzen door de KHN en de provinciale reactie worden in de nota van zienswijzen nader toegelicht.

Soest, 8 januari 2021

Burgemeester en wethouders van Soest,
de secretaris,

de burgemeester,

Koen van Veen

Rob Metz