RAADSVOORSTEL GEMEENTE SOEST

Gemeente Soest

Portefeuillehouder:
Karin Scholten

Zaaknummer:
443356

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan "Landgoed Willemshoeve" Jachthuislaan 19.

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Landgoed Willemshoeve';
2. Het bestemmingsplan Landgoed Willemshoeve met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0044-0301 zoals vervat op de verbeelding en de regels met de daaraan ten grondslag liggende toelichting, gewijzigd vast te stellen;
3. Vast te stellen dat voor het bestemmingsplan "Landgoed Willemshoeve" geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 Wro hoeft te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Samenvatting
De raad stelt het bestemmingsplan 'Landgoed Willemshoeve' aan de Jachthuislaan 19 vast. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de paardenhouderij op het perceel beëindigd. In plaats daarvan worden de bestaande bebouwing en de bijbehorende gronden gewijzigd in een bedrijfsbestemming met agrarische gronden ten behoeve van agrarisch gebruik, akkerbouw en vollegrondtuinbouw. In de bebouwing komen de functies zorg en dagbesteding, de Herenboerderij en een vorm van zakelijk trainings-, workshops- met kantoorruimte.

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 vollegrondtuinbouw. 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
1.1 De zienswijze is tijdig ingediend en deels gegrond. Het bestemmingsplan zal op het onderdeel van de stikstofberekening worden aangepast.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot 24 november 2022 ter inzage gelegen. De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De ingediende zienswijze vormt op één onderdeel aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Dit betreft een herziening van de stikstofberekening naar aanleiding van recente jurisprudentie. Voor de gemeentelijke reactie wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Landgoed Willemshoeve.

1.2 Het bestemmingsplan geeft aanleiding tot een ambtelijke wijziging.
De omschrijving wat onder een agrarisch bedrijf valt kan op grond van het ontwerpbestemmingsplan vragen oproepen en daarom zal de begripsomschrijving 'agrarisch bedrijf' in artikel 1.6 worden herzien naar alleen akker- en vollegrondtuinbouw en grondgebonden veehouderij. Dit is conform het daadwerkelijke gebruik van de gronden.
Om de realisering van de natuur in de regels beter te borgen wordt voorgesteld de bestemmingsregel van artikel 3 aan te passen. De bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap'. Ook wordt de tekst van de voorwaardelijke verplichting (artikel 3.3.1) aangepast. Hierdoor wordt beter tot uitdrukking gebracht wat de compenserende maatregelen inhouden en dat deze een verplichting zijn.
De ambtelijke wijziging heeft juridisch geen gevolgen omdat de voorwaarden waaronder het bestemmingsplan kan worden uitgevoerd ook al in het ontwerp bestemmingsplan verwoord waren. In het ontwerpplan werd echter alleen verwezen naar de bijlage waar aan voldaan moest worden. Nu wordt deze eis al in de regels (artikel 3.3.1) zelf omschreven. De wijziging is dus slechts een feitelijke wijziging in tekst. Dit was een verzoek van de Natuur en Milieufederatie (NMU) die geen zienswijze hebben ingediend.

2 Het bestemmingsplan 'Landgoed Willemshoeve', met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0044-0301, bevat geen onoverkomelijke bezwaren.
Vanuit het oogpunt van stedenbouw, milieu, archeologie, groen, verkeer, natuur & landschap, geluid, lucht en water zijn er geen onoverkomelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan. Ook kan de provincie Utrecht instemmen met dit bestemmingsplan in het buitengebied van Soest.
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.

3 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 perceel aan de Jachthuislaan 19 is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten (inclusief planschade) komen ten laste van verzoeker.

Kanttekeningen
De indiener van de zienswijzen kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Daarnaast bestaat voor een belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend toch de mogelijkheid om beroep aan te tekenen indien deze belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijze 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

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan een dag na het einde van de beroepstermijn onherroepelijk.

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.

(Uitkomsten) advies en inspraak
In oktober 2019 hebben initiatiefnemers contact gehad met de omwonenden waaronder de eigenaar van het paleis Soestdijk en de gemeente Baarn. Zowel de omgeving als lokale belangengroeperingen hebben positief gereageerd op de komst van het Landgoed Willemshoeve.
Omdat een deel van de gronden liggen binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is uitgebreid contact geweest met de provincie over de compenserende maatregelen. Dit heeft geleid tot het Landschappelijk inrichtingsplan Landgoed Willemshoeve (bijlage 5 bij de regels) en de kaart met compenserende maatregelen (bijlage 6 bij de regels).

Wettelijke grondslag en/of kader:
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast op basis van artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro is geen exploitatieplan ter inzage gelegd.

Beleidsevaluatie
Niet van toepassing.

Referendum
Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 17-01-2023

Burgemeester en wethouders van Soest,

De secretaris,	de burgemeester
Leontine Vermond	Rob Metz