



Raadsinformatiebrief

Aan de leden van gemeenteraad Montfoort

Portefeuillehouder: Dhr. I.A.M. ten Hagen
Zaaknummer: 1205463
Onderwerp: Principeverzoek proeftuin Landgoed Linschoten

Montfoort: 8 maart 2022

09 MAART 2022

Geachte raadsleden,

Hierbij informeren wij u over ons besluit om in principe mee te werken aan een proeftuin met twee recreatieve ecolodges op Landgoed Linschoten.

Aanleiding principeverzoek

De 250 jaar oude boomgaard aan de Noord Linschoterdijk op Landgoed Linschoten is voor de commerciële fruitteelt niet meer rendabel. Hierdoor wordt de boomgaard al jaren niet meer verpacht. Om de inkomsten en uitgaven van het landgoed in balans te houden is naar een nieuwe bestemming voor de boomgaard gezocht. In eerste instantie wilde de stichting verkennen of op het perceel twee woningen zijn te realiseren. Hierop hebben de initiatiefnemers (die naast de boomgaard wonen) een ander plan gemaakt. Een plan waarbij de perenboomgaard naast de woonboerderij een ecologische tuinderij wordt. Op deze manier willen de initiatiefnemers een hernieuwde verbinding maken tussen mens, natuur en duurzame landbouw.

Het plan behelst naast het omvormen van een groot deel van de perenboomgaard naar een moes-c.q. pluktuin met voorzieningen een nevenactiviteit, bestaande uit twee kleine overnachtingsplekken (ecolodges), een theetuin en twee kassen. In één van beide kassen komt een landgoedwinkeltje.

Doel van "De Proeftuin" is om een inspirerende omgeving te zijn waarin ruimte is voor:

- voorlichting en educatie op gebied van een ecologische tuinderij;
- samenwerking met natuurliefhebbers, stagiaires van landbouwscholen, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, klanten, scholen, vrijwilligers;
- recreatie in de vorm van een theetuin en twee kleine overnachtingsplekken;
- een hoge erfpachtcanon die bij draagt aan het behoud van Landgoed Linschoten.

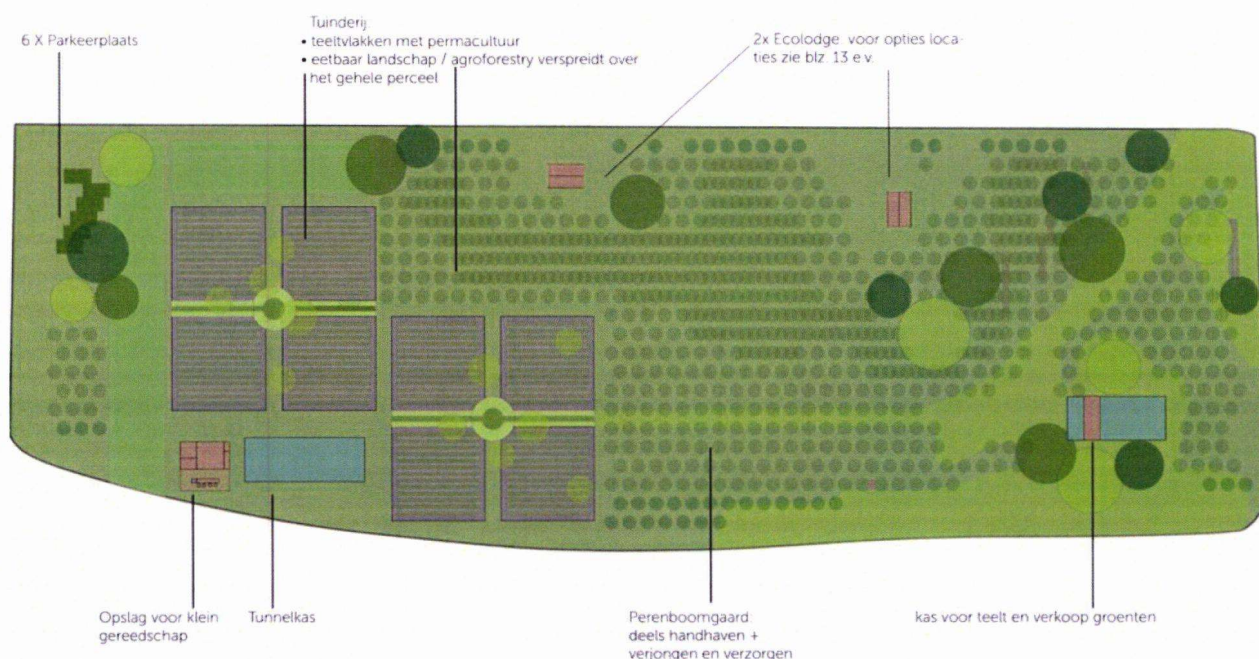
De extra activiteiten zijn nodig om voldoende inkomsten te genereren.

Het plan is ontwikkeld in samenspraak met de Stichting Landgoed Linschoten. De Stichting omarmt het plan.

Omdat de activiteiten en de bouwwerken niet binnen de regels van het bestemmingsplan passen, is medewerking alleen mogelijk via een bestemmingsplanherziening of een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Initiatiefnemers hebben een voorkeur voor de aanvraag van een (tijdelijke) omgevingsvergunning.



Ontwerp Proeftuin



Beoordeling

Het college waardeert het duurzame karakter van het initiatief en het streven van de initiatiefnemers om te gaan samenwerken met mensen die een afstand hebben tot de arbeidsmarkt/samenleving.

Voorwaarde om af te wijken van het bestemmingsplan is dat de activiteiten niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing hiervan hebben de initiatiefnemers een onderbouwing aangeleverd. We komen op basis van het principeverzoek met de bijbehorende onderbouwing tot een positieve beoordeling.

Het plan past in de omgeving. De huidige (in onbruik geraakte) monotone perenboomgaard, waarvan de productie gepaard ging met bestrijdingsmiddelen en kunstmest, wordt omgevormd tot een gevarieerd biologisch voedselsysteem met veel bomen, struiken en gewassen. De recreatieve waarde wordt verhoogd met een landgoedwinkeltje, een theetuin, mogelijkheid tot zelfoogst en een mooie plek om te verpozen.

De twee ecolodges, die noodzakelijk zijn voor de exploitatie, zijn uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf. Ze zijn klein (20 m² per plek), van hout, niet met de grond verankerd, snel te verwijderen en volledig 'off-grid', hetgeen betekent dat ze volledig onafhankelijk zijn van gas, water, elektra en riolering. Hierdoor is de impact op de omgeving minimaal.

Uit onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking komt naar voren dat de verkeersdruk niet significant zal stijgen. Uitgaande van de doelgroepen en wijze waarop het initiatief wordt vormgegeven, is de verwachting dat de bezoekers voornamelijk bestaan uit wandelaars en fietsers die gebonden zijn aan de openingstijden vrijdag, zaterdag en zondag.

Het plan is financieel uitgebreid onderbouwd.

Door de unieke omstandigheid die zich voordoet op het landgoed, waar een andere bestemming wordt gezocht voor de boomgaard, zal geen precedent ontstaan.



De provincie noemt het laatste ontwerp een solide uitgangspunt voor deze ontwikkeling.

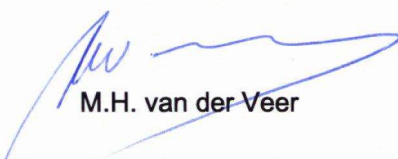
Procedure en vervolg

We hebben de initiatiefnemers laten weten dat we het principeverzoek positief beoordelen. Aan dit principebesluit kunnen nog geen rechten worden ontleend. Om de nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig of een omgevingsvergunning voor (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan. Het is in principe aan de aanvragers te bepalen welke procedure zij willen volgen. Zij opteren voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar via de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 4, onderdeel 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Voordeel hiervan is dat de reguliere (korte) vergunningprocedure kan worden gevolgd. We mogen zo'n tijdelijke omgevingsvergunning alleen verlenen als het feitelijk mogelijk is dat de activiteit kan worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen. Dat is bij dit plan goed mogelijk. De bouwwerken zijn eenvoudig te verwijderen en de activiteiten zijn te beëindigen.

We verwachten dat de initiatiefnemers na ons positieve principebesluit binnenkort een omgevingsvergunning zullen aanvragen. Hoewel het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is voor een dergelijke vergunningaanvraag, leek het ons goed om u over dit plan te informeren.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT
de secretaris

de burgemeester



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartkamp-de Jong