

RAADSVORSTEL GEMEENTE SOEST

**Portefeuillehouder:**

Karin Scholten

Zaaknummer:

712244

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan De Paltz voor uitbreiding horeca en verhuur zakelijke bijeenkomsten

Openbaar

Is geheimhouding aan de orde?

Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'De Paltz' als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro;
2. Het bestemmingsplan 'De Paltz' met de identificatiecode NL.IMRO.0342.BPLG0036-0301, zoals vervat op de verbeelding en de regels met de toelichting, vast te stellen.



Samenvatting

De initiatiefnemer heeft de wens om op Landgoed De Paltz:

- de horecafunctie uit te breiden, zodat ook o.a. theaterdiners aangeboden kunnen worden aan de bezoekers van de voorstellingen;
- alcohol te schenken en de officiële mogelijkheid voor verhuur van de ruimtes op de locatie. Zoals voor zakelijke bijeenkomsten en vergaderingen. Het betreft géén zelfstandig horecabedrijf, maar staat ten dienste van de genoemde culturele activiteiten op het terrein.

Uitgangspunt daarbij is dat er geen uitbreiding van gebouwen en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaatsvindt. Het verzoek is in strijd met het geldend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan dat klaar ligt voor vaststelling biedt het juridisch planologisch kader waarbinnen het gewenste plan mogelijk wordt gemaakt.

Aanleiding

Op het perceel De Paltz is het Herman van Veen Arts Center B.V. gevestigd. Het perceel maakt deel uit van een groter gebied dat behoort tot het landgoed De Paltz waarop ook het hoofdhuis en diverse bijgebouwen liggen. De Stichting Het Utrechts Landschap is eigenaar van de gronden die tot het landgoed behoren. Het hoofdhuis (de villa) en de voormalige kapschuur alsook de direct aangrenzende gronden, worden gebruikt voor diverse culturele activiteiten als onderdeel van het Herman van Veen Arts Center B.V. Het gaat om activiteiten zoals het houden van exposities, kleinschalige concerten, (theater)voorstellingen en seminars. Maar ook de beeldentuin vormt een belangrijk onderdeel daarvan. Daarbij vinden er ook verschillende kleinschalige horeca-activiteiten plaats.

De wens is om:

- deze horecafunctie uit te breiden, zodat ook o.a. theaterdiners aangeboden kunnen worden aan de bezoekers van de voorstellingen.
- alcohol te schenken en de officiële mogelijkheid voor verhuur van de ruimtes op de locatie (o.a. voor zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen). Het betreft géén zelfstandig horecabedrijf, maar staat ten dienste van de genoemde culturele activiteiten op het terrein.

Uitgangspunt daarbij is dat er geen uitbreiding van gebouwen en/of een herinrichting van de buitenruimte en het landschap plaatsvindt. Het verzoek is in strijd met het geldend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan dat klaar ligt voor vaststelling biedt het juridisch planologisch kader waarbinnen het gewenste plan mogelijk wordt gemaakt.

Op 3 oktober 2023 stemde het college in om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. In de periode van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023 lag het bestemmingsplan ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Het gebruik van de gebouwen op Landgoed de Paltz aan te passen, zodat de uitbreiding van de horecafuncties en de verhuur van ruimtes (voor zakelijke bijeenkomsten en vergaderingen) mogelijk zijn.

Argumenten

1. Geen exploitatieplan nodig omdat de kosten via een anterieure overeenkomst zijn verhaald.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten, is een exploitatieplan niet nodig. De kosten zijn geregeld met de anterieure overeenkomst.

2.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

Het Herman Van Veen Arts Center B.V. wenst de bestaande horeca functie uit te breiden gebaseerd op de horeca-categorieën uit het gemeentelijke beleid "Horecabeleid Buitengebied 2019-2029". De culturele activiteiten blijven centraal. De diverse ruimtelijke onderwerpen zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen.

2.2 Er zijn afspraken voor parkeren gemaakt

Voor het parkeren is een afspraak gemaakt met het nabijgelegen Hilton hotel Royal Parc Soestduinen om 50 parkeerplaatsen af te nemen. Daarbij is er de mogelijkheid om gebruik te maken van de parkeervoorzieningen nabij het Nationaal Militair Museum. Dit biedt 150 parkeerplaatsen voor bezoek aan het omliggende landschap. Vanuit het Hilton Hotel is het ongeveer 1,1 kilometer lopen naar De Paltz, waarbij er de mogelijkheid is vanuit De Paltz voor een pendeldienst. De parkeerberekening geeft aan dat er minimaal 40 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit is ook zo vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

2.3 Horeca is afgestemd met het gemeentelijk horecabeleid en het Utrechts Landschap

Horeca is afgestemd op de culturele activiteiten van De Paltz, de extensieve dagrecreatie, het gemeentelijk horecabeleid en afspraken met het Utrechts Landschap. In de regels van het bestemmingsplan zijn de verschillende horeca activiteiten vastgelegd met tijden en maximaal aantal. Daarbij is een definitie voor horeca opgenomen, zodat duidelijk is dat horeca ondergeschikt is en niet zelfstandig uitgevoerd kan worden.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Kosten, baten, dekking

Kosten

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Baten

Niet van toepassing.

Dekking

Niet van toepassing.

Aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan leggen we het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage voor beroep. Binnen deze periode bestaat de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend, zal het bestemmingsplan onherroepelijk zijn.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'De Paltz' brengen we de initiatiefnemer op de hoogte. De publicatie hiervan komt in het Gemeenteblad en de Soester Courant en op de website van gemeente Soest.

(Uitkomsten) advies en inspraak

De eigenaar van de gronden (Het Utrechts Landschap) is op de hoogte van deze ontwikkeling. De directe omgeving is geïnformeerd. Op 19 juli 2021 is door initiatiefnemer een brief bezorgd bij omwonenden. De reacties met beantwoording zijn verwerkt in een participatieverslag dat vervolgens is gedeeld. Inhoudelijk zijn wat vragen gesteld over de hoeveelheid auto's, horeca en voorstellingen. Deze punten, zoals aangegeven bij de argumenten, zijn in het bestemmingsplan verwerkt in de toelichting en de regels, zodat dit duidelijk is vastgelegd.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Conform artikel 3.8, onder e van de Wro beslist de gemeenteraad over vaststelling van een bestemmingsplan.

Beleidsvaluatie

Niet van toepassing.

Referendum

Niet van toepassing.

Ondertekening

Soest, 27-02-2024

Burgemeester en wethouders van Soest,
De secretaris, de burgemeester

Leontine Vermond

Rob Metz