

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder

J.A.E. Landwehr

Datum raadsvergadering

26-11-2020

Datum voorstel

06-10-2020

Onderwerp

Functiewijziging buitenplaats 'Persijn' te Maartensdijk

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. het bijgaande bestemmingsplan 'Buitenplaats Persijn' vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Persijn'
 2. voor het plangebied 'Buitenplaats Persijn' geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

Op 20 juli 2017 heeft ons college, onder het stellen van nadere randvoorwaarden, een positieve grondhouding ingenomen ten aanzien van de voorgenomen functieverandering van Buitenplaats Persijn, gesitueerd aan de Achterweteringseweg 10, 12 en 14 te Maartensdijk.

Tot 2016 is de locatie in gebruik geweest bij Lijn 5 als hoofdkantoor en voor begeleid wonen voor 60 jonge bewoners. De initiatiefnemer heeft de buitenplaats in 2017 aangekocht en de noordelijk daarvan gelegen weilanden in 2018. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk 2012' hebben de gronden een Maatschappelijke en een Agrarische bestemming. De functieverandering betreft het omzetten van de functie van het hoofdgebouw van 'begeleid wonen' naar 'short-stay' (verblijf voor expats). Het voormalige koetshuis zal worden gebruikt voor het softwarebedrijf van initiatiefnemer dat nu nog is gevestigd aan de Kapelweg in De Bilt. De gebouwen en de buitenplaats zullen worden gerestaureerd. Voor het beheer van de buitenplaats is een nieuwe kapschuur nodig. Het noordelijk gelegen weiland zal bij het park worden gevoegd, zoals het van oorsprong ook was.

De initiatiefnemer heeft voor de functiewijziging een bestemmingsplan laten opstellen. In het plan krijgt de locatie de bestemming 'Gemengd' en binnen deze bestemming krijgen alle onderdelen afzonderlijke functieaanduidingen. Daarnaast is voor de buitenplaats een inrichtingsplan opgesteld dat met een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. Met deze verplichting is geborgd dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden volgens het inrichtingsplan. Over het plan heeft overleg plaatsgevonden met het Steunpunt Archeologie en Monumenten Utrecht de (STAMU) waarin ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed participeert, alsmede met het waterschap. De beide organisaties hebben positief gereageerd.

Wij zijn met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst aangegaan op basis waarvan de initiatiefnemer bijdraagt in onze plankosten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 mei 2020 gedurende zes weken voor het inbrengen van zienswijzen ter inzage gelegen. Wij hebben uw raad daarover geïnformeerd via het Mededelingenblad 2020/22 van 29 mei 2020. Gedurende inzagetermijn hebben wij enkel van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een zienswijze ontvangen. In de bijgevoegde 'Zienswijzennota Bestemmingsplan Buitenplaats Persijn' hebben wij deze zienswijze samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitenplaats Persijn' is nu klaar voor uw vaststelling.

Participatie

De initiatiefnemer heeft over het inrichtingsplan en het daaruit voortvloeiende bestemmingsplan op 27 juni 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd in De Vierstee te Maartensdijk. Voor deze bijeenkomst waren naast de gemeente, de aangrenzende bewoners, overige omwonenden en bedrijven uitgenodigd. De bijeenkomst werd bezocht door circa 15 personen. Tijdens de bijeenkomst heeft de initiatiefnemer historische kaarten en tekeningen van de nieuwe inrichting getoond en het bestemmingsplan toegelicht. Voorafgaand aan de bijeenkomst had initiatiefnemer al gesprekken gevoerd met de Historische Vereniging Maartensdijk en de Dassenwerkgroep die eveneens waren uitgenodigd voor de bijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst waren vragen aan de orde over de plannen en de mogelijke impact op de milieueffecten en mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Het plan voor restauratie en herbesteding van de buitenplaats werd positief ontvangen. In een informele sfeer werd met omwonenden ook informatie gewisseld over het vroegere gebruik en de inrichting van de buitenplaats.

Beoogd effect

Een geldend en actueel planologisch, stedenbouwkundig en juridisch kader voor de gebruikswijziging en het herstel van het landgoed Persijn te Maartensdijk.

Argumenten

1.1 Voor de ontwikkeling op de locatie is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren moet een nieuw planologisch kader worden gecreëerd. Dat vindt plaats door middel van het voorliggend bestemmingsplan en bijbehorend inrichtingsplan. Het betreft een particulier initiatief.

1.2 De ontwikkeling heeft uitsluitend positieve gevolgen.

Op basis van particulier initiatief worden de monumentale gebouwen gerestaureerd en wordt het achterstallig onderhoud van de buitenplaats verholpen. Verder keert de omvang van de buitenplaats terug naar de oorspronkelijke dubbele grootte.

1.3 De voorziene ontwikkeling heeft draagvlak onder de omwonenden.

De initiatiefnemer heeft de omwonenden en diverse maatschappelijke organisaties gehoord en hun inbreng verwerkt in de plannen. Tijdens een informatiebijeenkomst op 27 juni 2018, is nogmaals geconstateerd dat de reacties van de omwonenden overwegend positief zijn.

1.4 De ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze heeft geleid tot aanpassing.

Gedurende de inzagetermijn hebben wij ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan enkel van de Stichting Milieuzorg Zeist e.o. een zienswijze ontvangen. In de bijgevoegde 'Zienswijzennota Bestemmingsplan Buitenplaats Persijn' hebben wij deze zienswijze samengevat en van commentaar voorzien. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassing is verwerkt in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan.

2.1 Het verhaal van kosten in verband met de exploitatie van de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden opgesteld. Doel van een exploitatieplan is het verhalen van kosten, verevening en het stellen van locatie-eisen. Uw raad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien het kostenverhaal afdoende is verzekerd en geen noodzaak bestaat om regels te stellen over fasering of om locatie-eisen op te nemen. Wij hebben met de initiatiefnemer overeenstemming over de realisatie van zijn initiatief, op basis waarvan de initiatiefnemer bijdraagt in onze plankosten. Gegeven de gemaakte en in een overeenkomst opgenomen afspraken en het vastleggen ervan in een exploitatieovereenkomst, is het vaststellen van een exploitatieplan overbodig.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Alternatief: Afzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het geval uw raad besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen, blijft het geldende planologische regime van kracht. De initiatiefnemer zal zich dan terugtrekken en de beoogde ontwikkeling komt niet tot stand.

Wij menen dat de rubriek 'Argumenten' voldoende gronden bevat om conform dit voorstel te besluiten.

Daarnaast is in de met de initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst vastgelegd dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om de planologische procedure tot een positief einde te brengen.

Samenvattend beschouwen wij het niet vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan niet als een reëel alternatief.

Aanpak/Uitvoering

Indien uw raad besluit conform dit voorstel, stelt u het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast. Aansluitend zullen wij het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Tijdens dezelfde periode kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepsmogelijkheid bestaat voor de indieners van een zienswijze ten aanzien van het gehele bestemmingsplan en voor overige personen enkel ten aanzien van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpplan zijn doorgevoerd. Verder bestaat de mogelijkheid van beroep uitsluitend voor belanghebbenden die aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

Communicatie

Wij hebben de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over de behandeling van dit voorstel alsmede over de mogelijkheid om ter toelichting van hun zienswijze in te spreken in de vergadering van uw commissie voor Openbare Ruimte.

Uw vaststellingsbesluit, de officiële terinzagelegging en de mogelijkheid van beroep zullen wij publiceren in de Staatscourant, het Gemeenteblad en het Gemeentenieuws in de lokale kranten. Ook zullen wij het bestemmingsplan na vaststelling digitaal raadpleegbaar maken.

Wij zullen de indieners van de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan persoonlijk berichten over het vaststellingsbesluit en het vervolg van de bestemmingsplanprocedure.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen en risico's

De gemeentelijke plan- en procedurekosten komen, op basis van de onder argument 2.1 genoemde overeenkomst, voor rekening van de initiatiefnemer.

Onze gemeente loopt verder geen financieel risico omdat wij niet betrokken zijn bij de exploitatie van of investeringen in het project.

Het bestemmingsplan voorziet in een beperkte wijziging van het bestaande gebruik, zodat het risico van planschade voor omwonenden te verwaarlozen is. De bestaande rechten van omwonenden worden in het plan gerespecteerd en komen daarom naar verwachting niet in het geding.

College van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris,

de burgemeester,



R. van Netten

mr. S.G.C.M. Potters

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Buitenplaats Persijn';
2. Zienswijzennota Bestemmingsplan Buitenplaats Persijn.

Stukken ter inzage

Geen.

Geheime stukken ter inzage (conform art.25 Gemeentewet)

Geen.

Contactambtenaar:

de heer A. van Breda, A.vanBreda@DeBilt.NL

Besluit van de raad

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 06-10-2020, met het onderwerp
Functiewijziging buitenplaats 'Persijn' te Maartensdijk;

- overwegende dat**
- voor de aangevraagde ontwikkeling van buitenplaats Persijn een nieuw bestemmingsplan nodig is;
 - voor het regelen van de bestemming en het gebruik van de gronden aan Achterweteringseweg 10, 12 en 14 te Maartensdijk het nieuwe bestemmingsplan 'Buitenplaats Persijn' is opgesteld, dat aansluit bij de gebruikelijke bestemmingsplansystematiek;
 - het ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 mei 2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en dat daarvan voorafgaand op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
 - tegen het ontwerpbestemmingsplan, binnen de gestelde termijn, een zienswijze is ingediend, die ontvankelijk kan worden verklaard en die -overeenkomstig de 'Zienswijzennota Bestemmingsplan Buitenplaats Persijn'- aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing en voor het overige kan worden weerlegd;
 - het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd, zodat een exploitatieplan achterwege kan blijven.

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

- BESLUIT:**
1. het bijgaande bestemmingsplan "Buitenplaats Persijn" vast te stellen met overname van de eveneens bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitenplaats Persijn';
 2. voor het plangebied 'Buitenplaats Persijn' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26-11-2020,

de raad voornoemd,
de griffier,

drs. T.B.W.M. van der Torre

de voorzitter,

mr. S.C.C.M. Potters