



Behoort bij raadsbesluit d.d. 22 februari 2018 tot afgifte van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van de ruimtelijke regels ten behoeve van het realiseren van een landgoed op en nabij de percelen Groenekanseweg 113 en 121 Groenekan

ONTWERP-VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN behorend bij U120133001

Aanvraag

Op 28 juni 2013 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning 1^e fase ingediend voor het realiseren van een landgoed op en nabij de percelen Groenekanseweg 113 en 121 te Groenekan (kadastraal bekend gemeente Maartensdijk sectie N, nummers 2090, 2091 1483, 1485). De aanvraag omvat het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Daarnaast omvat de aanvraag de aangehaakte onderdelen 'handelen met gevolgen voor beschermde plant – en diersoorten en 'handelen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden'.

Het realiseren van het landgoed omvat de volgende elementen:

- Realiseren van een landgoed op het totale grondgebied van ca. 12 hectare;
- Realiseren van een landhuis van max 1500m³, te bewonen door twee families;
- Realiseren van een koetshuis, met een gastenverblijf;
- Realiseren van een nieuwe uitrit met brug;
- Realiseren stallengebouw t.b.v. 20 paarden, incl. kantinefunctie;
- Realiseren van parkeervoorzieningen bij manege in de vorm van halfverharding;
- Realiseren poloveld voor hobbymatig gebruik
- Realiseren van een kapschuur;
- Realiseren diverse landschapselementen en beplanting in de vorm van beplanting langs oevers, poelen, beplanting langs paden en erfgronden;
- Realiseren diverse wandel(struin)paden en wegen, onverhard;
- Realiseren van verharde toegangswegen landhuis en Duitse Huis
- Realiseren hekwerk om privéperceel;
- Verplaatsing mestplaten;
- Realisatie parkeerplaatsen t.b.v. horecagelegenheid aan de overzijde van Groenekanseweg;
- Gebruik poloveld ten behoeve van –gezamenlijk- maximaal 4 polo-evenementen per jaar.

Bestemmingsplan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Maartensdijk' (vastgesteld 30 oktober 2014). Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen 'Agrarisch met waarden-2', 'Wonen' en 'Sport'. Daarnaast heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-3'. Het is niet toegestaan binnen deze bestemmingen een landgoed op te richten met de daarbij gewenste bebouwing.

De aanvraag om omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo enkel geweigerd worden wegens strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Door de realisatie van een landgoed worden de bestemmingsregels overschreden. De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. De aspecten die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening zijn hierin beschreven.

Voor het realiseren van nieuwe landgoederen is in provinciale of gemeentelijke beleidsdocumenten weinig objectieve normering. In de nota Ruimte voor een Vitaal Platteland staan enkele kaders.

Het voorliggende plan past binnen die kaders. In de Dorpsvisie Groenekan wordt de mogelijkheid van het realiseren van een landgoed op deze plek al benoemd.

De ligging in het buitengebied, en dan in het bijzonder in de volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening benoemde recreatiezone en kernrandzone, maakt uiteraard dat er zorgvuldig dient te worden omgegaan met de aanwezige ruimtelijke kenmerken en kwaliteit en dat er een toegevoegde waarde dient te zijn voor natuur en recreatie. Met voorliggend plan is daar sprake van. Daarnaast zorgt het plan voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande, feitelijke situatie. Ook biedt het initiatief een aanmerkelijk minder volumineus bebouwingsbeeld dan hetgeen op grond van de geldende planologische regeling mogelijk zou zijn ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Dit komt de landschappelijke kwaliteit ten goede.

Het Ministerie van Economische Zaken (voorheen bevoegd gezag in het kader van de Flora- en Faunawet (oud)) heeft aangegeven de aanvraag met betrekking tot het onderdeel 'handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten' niet in behandeling te nemen, nu blijkt dat het plan geen effect heeft op de aanwezige soorten. De Provincie Utrecht heeft aangegeven dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Natuurbeschermingswet (oud) voor het verlenen van deze omgevingsvergunning als het gaat om het onderdeel 'handelen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden'. Ook vanuit beleidsmatig oogpunt heeft de provincie aangegeven de kwaliteitsverbetering op het perceel als positief te beoordelen.

De commissie voor ruimtelijke kwaliteit van MooiSticht kan instemmen met de voorgestelde planontwikkeling. Er is, met het oog op de beoogde eindsituatie, sprake van een zorgvuldig opgezet plan, waarbij er op een goede wijze is ingespeeld op de bestaande situatie en de gebiedskenmerken van de omgeving.

Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing, omdat alle aspecten die in het kader die ruimtelijke ordening van belang zijn, voldoende zijn onderzocht.

Besluit:

Gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.1 lid 1 onder c lid 2 juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3 juncto 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, verklaart de raad van de gemeente De Bilt geen bedenkingen te hebben tegen het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning voor op en nabij de percelen Groenekanweg 113 en 121 te Groenekan (kadsatraal bekend gemeente Maartensdijk sectie N, nummers 2090, 2091 1483, 1485).

Deze verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de realisatie van een landgoed heeft betrekking op het volgende:

Gehele terrein

- Realiseren van een landgoed op het totale grondgebied van circa 12 hectare;
- Het landgoed is openbaar toegankelijk tussen minimaal zonsopgang en zonsondergang met uitzondering van de privé-erven van de op het landgoed aanwezige woningen en gronden direct rondom de aanwezige dierenverblijven;
- Realiseren van hekwerken met een maximale hoogte van 2 meter en toegangspoorten rondom privépercelen landhuis en Duitse huis;
- Realiseren van verharde toegangswegen naar landhuis, Duitse huis en het nieuwe stallencomplex;
- Realiseren diverse wandel(struin)paden en wegen, onverhard;
- Realiseren en herstellen diverse landschapselementen, watergangen en beplanting in de vorm van beplanting langs oevers, poelen, beplanting langs paden en erfgronden;
- Stalling ten behoeve van maximaal 40 paarden (in nieuw stallencomplex en in bestaande al als zodanig in gebruik zijnde bebouwing die gehandhaafd blijft);
- Realiseren van gebouwen conform de overlegde visualisering beoogde situatie waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 5 meter uit de perceelsgrens en de maximale voorgeschreven maatvoering in acht moet worden genomen;

Oostelijk gedeelte

- Realiseren van een landhuis te bewonen door twee families in neoclassistische bouwstijl met de volgende maximale afmetingen: oppervlakte 208 m², inhoud 1.500 m³, goothoogte 9 meter en bouwhoogte exclusief ondergeschikte bouwdelen én exclusief souterrain van 1,2 m ten opzichte van maaiveld 13 meter;
- Realiseren van een koetshuis voor een gastenverblijf met bijbehorende voorzieningen, een kantoorruimte ten behoeve beroep aan huis, ontvangstruimte, garage en berging met volgende maximale afmetingen: oppervlakte 245 m², inhoud 1.394 m³, goothoogte 5 meter en bouwhoogte exclusief ondergeschikte bouwdelen 9 meter;
- Onderkeldering is uitsluitend onder het landhuis en het bijbehorende koetshuis toegestaan, met dien verstande dat de onderkeldering uitsluitend uit bouwlaag mag bestaan waarvan de diepte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- Realiseren van een kapschuur ten behoeve van het beheer van het landgoed (opslag machines, materialen en dergelijke) met de volgende maximale afmetingen: oppervlakte 237 m², inhoud 1.555 m³, goothoogte 5 meter en bouwhoogte exclusief ondergeschikte bouwdelen 10 meter;
- Realiseren van een nieuwe uitweg ten behoeve van het landhuis met brug;
- Realiseren van een verharde toegangsweg naar landhuis;
- Realiseren poloveld voor hobbymatig gebruik;
- Gebruik poloveld ten behoeve van in totaal maximaal 4 polo-evenementen (besloten en niet-besloten) per jaar mits andere eventuele benodigde vergunningen tijdig zijn aangevraagd en verkregen. Bij een openbaar polo-evenement betekent dit in ieder geval een evenementenvergunning.
Voor elk polo-evenement (van deze maximaal 4 evenementen) zijn de volgende voorschriften van toepassing:
 - Vooraf dient een verkennend en indien noodzakelijk een vervolgonderzoek ecologie plaats te vinden waaruit blijkt dat er geen verstoring optreedt voor beschermde plant- en diersoorten.
 - Vooraf dient tevens via metingen op de voorgevel aangetoond te worden dat bij omliggende woningen sprake is van een acceptabel geluidsniveau.
 - Omwonenden dienen vooraf goed te worden geïnformeerd over het evenement.
 - Eén polo-evenement heeft een maximale duur van aansluitend een zaterdag en zondag.
 - Het maximum aantal bezoekers en deelnemers tijdens een polo-evenement bedraagt maximaal 300;
 - Parkeren moet volledig op eigen terrein plaatsvinden.
 - Deze verklaring ziet niet op het toestaan van (mobiele) lichtmasten en geluidsinstallaties;
- Voor elk ander te houden evenement dan deze 4 polo-evenementen zal een nieuwe omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen zoals een evenementenvergunning nodig zijn;
- Parkeergelegenheid ten behoeve van de tegenover gelegen horecagelegenheid biedt plaats aan maximaal 16 motorvoertuigen. Deze parkeergelegenheid is toegankelijk voor publiek en bereikbaar gedurende minimaal de openingstijden van de horecagelegenheid;

Westelijk gedeelte

- Realiseren nieuw stallengebouw voor de stalling van 20 paarden, opslag hooi/stro, zadelkamer, wasplaats en een ten behoeve van de aan de manege ondergeschikte kantinefunctie van maximaal 100 m². Dit nieuwe stallengebouw heeft de volgende maximale afmetingen inclusief overkappingen: oppervlakte 540 m², inhoud 4.236 m³, goothoogte 3,5 m en bouwhoogte exclusief ondergeschikte bouwdelen 8,5 m;
- Realiseren van parkeervoorzieningen bij manege in de vorm van halfverharding;
- Verplaatsing van de mestplaat, nieuwe situering is achter de oostelijke gevel van het nieuwe stalgebouw;

Voortzetting al bestaande gebruik/gebouwen/bouwwerken (eventueel restauratie/renovatie)

Oostelijk gedeelte:

- Mestplaat blijft behouden;
- Ook de schuur achter de nieuwe kapschuur blijft behouden ten behoeve van de stalling van paarden;

Westelijk gedeelte:

- Het gebruik van het Duitse Huis blijft ongewijzigd namelijk bewoning door twee gezinnen (Groenekanseweg nrs 113 en 113A);

- *Het continueren - dus niet versterken - van de bestaande bestemming 'Sport' met functieaanduiding 'Manege';*
- *De twee schuren ten westen en achter het Duitse Huis blijven behouden ten behoeve van de manegefunctie zoals stalling van paarden, opslag en dergelijke;*
- *De buitenrijbak met afmetingen 50 m bij 100 m en de langeercirkels / stapmolen blijven gehandhaafd (bodem zal worden geoptimaliseerd om stofverspreiding te verminderen);*
- *Hooiberg blijft gehandhaafd;*

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering op 22 februari 2018 van de raad van de gemeente De Bilt,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

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

mr. S.S.C.M. Potters