

Aan Provinciale Staten

DATUM	21-12-2021	NUMMER PS	Voegt de griffie toe
DOMEIN	SLO	COMMISSIE	RGW
STELLER	M. van Gessel	TELEFOONNUMMER	Telefoonnummer
NUMMER	823C6A20	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Essen

Onderwerp Statenbrief:

Vaststellen overeenkomst restauratie Paleis Soestdijk in relatie tot de woningbouwontwikkeling

Voorgestelde behandeling:

Ter informatie

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting

Op 17 november jl. hebben wij een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Paleis Soestdijk ingediend. Hierin hebben wij aandacht gevraagd voor de formulering van de voorwaardelijke verplichting voor de restauratie van het Paleis in relatie tot de voorgestelde woningbouwontwikkeling. Deze ligt voor een klein deel op oude bosgroeiplaatsen waar houtopstanden zullen worden geveld. Om die reden is het voor ons noodzakelijk dat de borging van de restauratie van het Paleis verzekerd is. Afgelopen tijd hebben wij in goed overleg met de MeyerBergman Erfgoed Groep (MBEG) en de gemeente Baarn onderzocht wat hiervoor nodig is. Wij hebben vertrouwen dat met een aangepaste voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan en een privaatrechtelijk overeenkomst tussen MBEG en provincie de restauratie van het Paleis voldoende verzekerd is. Met deze statenbrief informeren wij u over deze overeenkomst, die nadere afspraken bevat over de voorwaarden waaronder wij de zogenoemde inherente afwijkingsbevoegdheid in verband met de ligging van de oude bosgroeiplaatsen kunnen toepassen. Daarnaast informeren wij u over de aanvulling van de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan die door het college van burgemeester en wethouders van Baarn aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. De gemeenteraad besluit daarover bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Inleiding

Op 29 september jl. heeft de gemeenteraad van Baarn besloten om het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Paleis Soestdijk ter visie te leggen. Wij hebben een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Paleis Soestdijk ingediend om aandacht te vragen voor de formulering van de voorwaardelijke verplichting voor de restauratie van het Paleis in relatie tot de voorgestelde woningbouwontwikkeling. Deze ligt voor een klein deel op oude bosgroeiplaatsen. Voor dit deel van de woningbouwontwikkeling hebben wij de bereidheid uitgesproken om de inherente afwijkingsbevoegdheid toe te passen. Eén van de voorwaarden voor toepassing van de inherente afwijkingsbevoegdheid is dat er geen situatie mag ontstaan waarbij wel de houtopstanden zijn geveld voor de woningbouw, maar het Paleis niet wordt gerestaureerd. Daarom is het voor ons noodzakelijk dat er een juridische waarborg in het bestemmingsplan wordt opgenomen waarbij de restauratie van het Paleis en het vellen van de houtopstanden aan elkaar worden gekoppeld door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. De opgenomen voorwaardelijke verplichting in het ontwerpbestemmingsplan was naar onze mening en naar het oordeel van de gemeenteraad niet juridisch houdbaar. Meerdere van uw fracties hebben in commissie- en Statenvergaderingen erop aangedrongen om in overleg met gemeente en initiatiefnemer de voorwaarden waaronder de inherente afwijkingsbevoegdheid kan worden toegepast te concretiseren en te verduidelijken. In lijn hiermee hebben wij na zorgvuldig overleg met gemeente en MBEG gezamenlijk overeenstemming bereikt over de formulering van de voorwaardelijke verplichting in de regel van het bestemmingsplan én een aanvullende privaatrechtelijke overeenkomst tussen provincie en MBEG. Genoemde overeenkomst legt daarbij de voorwaarden vast waaronder wij de inherente afwijkingsbevoegdheid kunnen

toepassen. Op deze wijze hebben wij vertrouwen dat de zekerheidsstelling van de renovatie goed geborgd is.

Voorwaardelijke verplichting

Bij bestudering van de opties voor de nadere formulering voor de voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan bleek dat deze aan een ruimtelijk relevante voorwaarde moet voldoen. Voor de zekerheidsstelling van de restauratie is gekozen voor de casco restauratie omdat dit ruimtelijk relevant is voor de planvorming. In de voorwaardelijke verplichting zijn twee voorwaarden opgenomen waar aan voldaan moet zijn voordat de houtopstanden mogen worden geveld. De eerste voorwaarde is dat het vellen van de houtopstanden niet eerder mag plaatsvinden dan nadat de ontheffing voor het herplanten op andere grond onherroepelijk is geworden. De tweede voorwaarde luidt dat de houtopstanden waarvoor ontheffing wordt verleend pas mogen worden geveld minimaal drie maanden nadat de werkzaamheden voor het uitvoeren van de casco restauratie van het Paleis zijn gestart. Met deze bepaling krijgen wij de zekerheid dat er eerst wordt gestart met de casco restauratie voordat de houtopstanden worden geveld voor een klein deel van de woningbouwontwikkeling waarvoor herplant elders nodig is en anderzijds kan MBEG het woningbouwplan gaan uitvoeren waarvan de opbrengsten zijn bedoeld voor de restauratie.

De overeengekomen voorwaardelijke verplichting zal in de vorm van een aanvulling in de regels van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders van Baarn aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter uitwerking van hun amendement. De gemeenteraad besluit daarover bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Artikel 8.4.4 Voorwaardelijke verplichting restauratie

Het vellen van de houtopstand op de oude bosgroeiplaatsen mag niet eerder plaatsvinden dan nadat:

- (i) *De ontheffing van Gedeputeerde Staten van Utrecht inzake de herbepanting op andere grond d.d. [] (ex artikel 4.5 lid 1 Wet natuurbescherming jo. artikel 4.4 lid 1 Beleidsregels natuur en landschap Provincie Utrecht 2017) onherroepelijk is geworden;*
- (ii) *De casco restauratie (definitie in bestemmingsplan opnemen) van Paleis Soestdijk minimaal 3 maanden daarvoor is gestart*

Met deze voorwaardelijke verplichting wordt, in combinatie met de privaatrechtelijke overeenkomst, aan onze zienswijze voldaan. Er is een formulering gevonden waarbij wij een zekerheidsstelling krijgen over een ruimtelijk relevant element in de planvorming, de casco restauratie van het Paleis die in verband met de ontheffing voor een deel van de woningbouwontwikkeling noodzakelijk is. Anderzijds kan MBEG verder met de woningbouwontwikkeling waarvan de eerste fase is voorzien op het voormalige Marechaussee-terrein en daarna met de tweede fase die voor een klein deel daarbuiten ligt en waarvoor houtopstanden moeten worden geveld.

Overeenkomst

In de overeenkomst hebben wij privaatrechtelijke afspraken gemaakt met voorwaarden waaronder wij voornemens zijn om ontheffing te verlenen. De noodzakelijk kap van de houtopstanden vindt dus niet eerder plaats dan op het moment dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden;
- de casco restauratie van Paleis Soestdijk is verzekerd middels een getekende aannemingsovereenkomst waarin is overeengekomen dat de start van de casco restauratie maximaal drie maanden begint na de dag dat:
 - 1) de ontheffing van ons college onherroepelijk is geworden;
 - 2) de omgevingsvergunning(en) voor bouwen van de woningen zoals aangegeven op bijlage 1 van de overeenkomst onherroepelijk is/zijn geworden en
 - 3) een notaris verklaart dat deze aannemingsovereenkomst conform de hiervoor bedoelde voorwaarden is opgesteld
- MBEG voert overleg met, en de uitvoering van de werkzaamheden laat begeleiden door de specialisten van de RCE;
- MBEG onderhoudt geregeld contact met de adviseur bouwkunde voor de regio Utrecht.

Daarnaast is er een artikel toegevoegd om te verzekeren dat - ondanks het indienen van een kapmelding - de houtopstanden niet worden geveld voordat de ontheffing onherroepelijk is. Dit betekent ook dat als er mogelijk verbodsbepalingen t.a.v. soorten worden overtreden bij de kap van de houtopstanden, de kap pas kan starten als ook hiervoor een ontheffing is verleend, in het kader van de Wet natuurbescherming soorten.

Voor de totale restauratie van het Paleis is een boete opgenomen als MBEG de totale restauratie niet binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunningen voor de restauratie van het Paleis en de woningbouw heeft voltooid, waarbij een uitzondering is gemaakt in verband met overmacht.

De overeenkomst wordt met MBEG en provincie in zijn geheel gesloten en met de gemeente enkel voor de voorwaardelijke verplichting die in de regels van het bestemmingsplan is voorzien. Voor de inhoud van de overeenkomst wordt verwezen naar de bijlage. In totaal worden er 3 overeenkomsten met MBEG gesloten, namelijk voor natuur, mobiliteit en voor de restauratie in relatie met de woningbouw. Deze overeenkomsten zullen naar verwachting begin januari worden ondertekend, voordat het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter

vaststelling wordt aangeboden. De overeenkomsten voor natuur en mobiliteit waren al eerder door ons college vastgesteld en zijn met u gedeeld met Statenbrief d.d. 7-9-2021, nr. 2021RGW147.

Procedure toepassing inherente afwijkingsbevoegdheid

Met betrekking tot de procedure voor toepassing van de inherente afwijkingsbevoegdheid merken wij op dat MBEG een ontheffingsverzoek bij ons college moet indienen voor de te vellen houtopstanden gelegen op oude bosgroeiplaatsen. Wanneer MBEG dat gaat doen is nog niet bekend. Op een aanvraag om ontheffing wordt ingevolge artikel 5.1, lid 1 van de Wet natuurbescherming binnen 13 weken na de datum van ontvangst door ons beslist. Bij ons besluit zullen we toetsen aan de voorwaarden die in de overeenkomst voor de restauratie in relatie tot de woningbouwontwikkeling zijn opgenomen. Wij kunnen de termijn voor besluitvorming eenmaal met zeven weken verlengen. Tegen een door ons college genomen besluit kan binnen zes weken bij de rechtbank beroep worden ingesteld en eventueel daarna hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolgprocedure / voortgang

Definitieve besluitvorming over het bestemmingsplan door de gemeenteraad is voorzien in februari 2022

Bijlagen

1. Overeenkomst restauratie Paleis Soestdijk in relatie tot de woningbouwontwikkeling.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen