

Raadsvoorstel

Onderwerp

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen, legalisatieaanvraag paardenstal, longeercirkel, paardenspringweide, paddock, hooiberg, ringslangbroeihoop en takkenril op het perceel Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

11 mei 2021

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Stefan.Ralovic@stichtsevecht.nl,

Joost.Broeke@stichtsevecht.nl,

Michel.van.Brenk@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254419

Registratie nummer

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Een ontwerpbesluit te nemen inhoudende het deels niet afgeven en het deels wel afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het legaliseren van meerdere reeds gerealiseerde bouwwerken op het perceel Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis, met dien verstande dat;
 - a. de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven voor de paardenstal, longeercirkel, paardenspringbak en hooiberg;
 - b. en de verklaring van geen bedenkingen wel wordt afgegeven voor de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril.
2. Het ontwerpbesluit om de verklaringen van geen bedenkingen deels niet af te geven en deels wel af te geven (conform nader gespecificeerd onder punt 1) voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.
3. Onder opschortende voorwaarde dat er geen zienswijzen worden ingediend, definitief de verklaring van geen bedenkingen deels niet af te geven en deels wel af te geven (conform nader gespecificeerd onder punt 1).
4. De motivering uit het raadsvoorstel over te nemen en aan de deels niet af te geven en deels wel af te geven verklaring van geen bedenkingen (conform nader gespecificeerd onder punt 1) ten grondslag te leggen.

Samenvatting

In 2008 is met toepassing van art. 19 WRO (oud) een vergunning verleend voor de herinrichting van boerenhofstede 'Vecht & Schans' op het perceel Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis. Nadien zijn meerdere bouwwerken in afwijking van deze vergunning of geheel zonder vergunning gerealiseerd. Op 16 augustus 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ter legalisering van deze bouwwerken. Het betreft een paardenstal (voormalige wagenberging), langeercirkel, paardenspringweide, paddock, hooiberg, ringslangbroeihoop en takkenril. Voorgesteld wordt om de nodige verklaring van geen bedenkingen deels af te geven en deels te weigeren, met dien verstande dat een verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven voor de paardenstal, langeercirkel, paardenspringweide en hooiberg en daarmee voor die bouwwerken geen medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning en dat een verklaring van geen bedenkingen wel wordt afgegeven voor de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril en daarmee voor die bouwwerken wel medewerking wordt verleend aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Aanvraagformulier d.d. 16 augustus 2019 met bijlagen
2. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus 2019
3. 'Ruimtelijke afweging Mijndensedijk 53' d.d. februari 2021
 - a. Advies MooiSticht d.d. 19 februari 2021
 - b. Advies ODRU d.d. 15 februari 2021
 - c. Reactie provincie Utrecht d.d. 10 februari 2021
4. Vergunning 1^e fase d.d. 17 juli 2008
5. Vergunning 2^e fase d.d. 23 november 2009
6. Ruimtelijke onderbouwing 'Vecht & Schans' d.d. juni 2007
7. Verklaring van geen bezwaar van de provincie Utrecht d.d. 16 juni 2008

Doel en beoogd maatschappelijk effect

Het betreft de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning ter legalisering. In de periode 2008-2009 is met toepassing van art. 19 lid 1 WRO (oud) een vergunning verleend voor de herinrichting van het perceel. Door toepassing te geven aan maatwerkafspraken conform de 'ruimte voor ruimte- regeling' van het provinciaal ruimtelijk beleid, werd medewerking verleend aan de sanering van een voormalig agrarisch bedrijf. Ongeveer 1000 m² aan bedrijfsgebouwen zouden worden gesloopt. Daardoor werd onder andere de bouw van één extra woning op het perceel mogelijk. Voorts werden enkele andere activiteiten mogelijk gemaakt, waaronder hobbymatige agrarische activiteiten en het oprichten en/of opknappen van bouwwerken. Na vergunningverlening is bij de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Nieuwersluis in 2009 de woonbestemming met nadere aanduidingen en een agrarische bestemming zonder bouwvlak op het perceel gelegd.

Nadien is door omwonenden en het college geconstateerd dat er in de loop der tijd meer bouwwerken en inrichtings- en beplantingselementen zijn gerealiseerd, dat het gebruik van het perceel is geïntensiveerd en dat in het verleden gemaakte maatwerkafspraken niet (volledig) zijn nagekomen. Meer specifiek is de extra woning gerealiseerd, maar is niet aan alle sloopverplichtingen voldaan en zijn er nieuwe bouwwerken opgericht. Als gevolg van voornoemde constatering en diverse verzoeken om handhaving afkomstig van omwonenden, lopen er momenteel diverse handhavingprocedures en daaruit voortvloeiende bezwaar- en (hoger)beroepsprocedures. Initiatiefnemers hebben daarom ter legalisering van de geconstateerde afwijkingen en overtredingen op 16 augustus 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Dit voorstel draagt bij aan de wettelijke taak van de gemeente en het uitvoeren van het eigen vergunningenbeleid.

Argumenten

1. De gemeenteraad moet zich uitspreken middels een verklaring van geen bedenkingen
Het college is het bevoegd gezag om op de aanvraag omgevingsvergunning te beslissen. Ingevolge art. 2.27 Wabo in samenhang met art. 6.5 Bor wordt, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in art. 2.1 lid 1 sub a onder 3 Wabo waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Deze verklaring geschiedt in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen. De gemeenteraad moet zich voorts uitspreken middels een verklaring van geen bedenkingen in geval van een weigering van een aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van art. 2.1 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Bij besluit van 22 november 2011 heeft de gemeenteraad een 'algemene' verklaring van geen bedenkingen afgegeven en daarin gevallen aangewezen waarin de verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, omdat in die gevallen volgens de gemeenteraad geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De met de onderhavige aanvraag te legaliseren bouwwerken vallen niet onder één van de in categorie II a t/m h genoemde gevallen.

De gemeenteraad mag niet zomaar een verklaring van geen bedenkingen weigeren. Volgens zowel artikel 2.10 lid 2 Wabo als artikel 6.5 lid 2 Bor is het enkele feit dat het initiatief niet in het bestemmingsplan past geen weigeringsgrond. Initiatiefnemers vragen namelijk expliciet of zij op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub c Wabo mogen afwijken van datzelfde bestemmingsplan. De gemeente dient daarbij te toetsen of het initiatief is voorzien van een degelijke ruimtelijke onderbouw. Daarom bepaalt artikel 6.5 lid 2 Bor dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen slechts kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening, wanneer het initiatief niet in de omgeving past.

2. Wel strijd met goede ruimtelijke ordening voor de paardenstal, longeercirkel, paardenspringweide en hooiberg

2.1 Paardenstal

Ter plaatse van de voormalige wagenberging die thans in gebruik is als paardenstal is gelegen op gronden met de bestemming 'Wonen' en heeft de nadere functieaanduiding 'Paardenhouderij' met een oppervlakte van 346 m². Ter plaatse is ook een maatvoeringsaanduiding opgenomen welke voorziet in een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 8,5 m. Het bestemmingsplan voorziet niet in een bouwvlak. Door het ontbreken van een bouwvlak is onduidelijk welke juridische betekenis gegeven kan worden aan de maatvoeringsaanduiding op de plankaart. Het gebouw valt daarmee onder de algemene regeling voor bijgebouwen bij de woonbestemming, waardoor er in beginsel maximaal 36 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd op het perceel. Deze oppervlakte wordt ruimschoots overschreden, zodat er sprake is van strijd met het bestemmingsplan. Omdat een bouwvlak ter plaatse ontbreekt, gaat de ruimtelijke onderbouw d.d. 16 augustus 2019 er ten onrechte vanuit dat op deze locatie ten behoeve van de paardenhouderij een vee-/paardenstal mag worden gebouwd met een oppervlakte van 350 m². Het uitgangspunt dat het verschil tussen de oppervlakte aan bebouwing die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan en de feitelijk aanwezige bebouwing zodoende slechts 50 m² bedraagt, is derhalve eveneens onjuist.

In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus 2019 wordt ingegaan op de maatwerkafspraken welke ten grondslag hebben gelegen aan de vergunningverlening en de verklaring van geen bedenkingen van de provincie Utrecht uit 2008. De vergunning en de verklaring van geen bedenkingen gingen uit van de sloop van de wagenberging (met uitzondering van de kelder) en de herbouw van een nieuwe veestal met een oppervlakte van 266 m². De maatwerkafspraken met betrekking tot de sloop van deze wagenberging zijn niet nagekomen en initiatiefnemers vragen met onderhavige aanvraag een omgevingsvergunning voor dit bouwwerk, maar dan dienstdoende als paardenstal. Op pagina 34 van de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus 2019 hebben initiatiefnemers toegevoegd dat het om een nieuwe veestal met een oppervlakte van 350 m² zou gaan. Dit maakt echter geen onderdeel uit van de verleende vergunning en de daarbij behorende verklaring van geen bedenkingen van de provincie Utrecht.

Ten tijde van vergunningverlening in 2008 stond de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van ontsierende bebouwing en de nieuwbouw van een ensemble conform het boerenhofstedeprincipe voorop. Niet alleen de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing, maar ook de inpasbaarheid en uitstraling van de nieuw te bouwen bebouwing zijn meegewogen als onderdeel van een integrale afweging. In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus 2019 wordt voorbij gegaan aan deze integrale benadering. Door medewerking te verlenen aan de paardenstal wordt het gat tot de minimale maat uit de beleidslijn voor wat betreft de ontstening nog groter. Bovendien neemt de oppervlakte van de in te leveren bebouwing nog verder af nu ten opzichte van de in 2008 verleende vergunning een gebouw gehandhaafd zou blijven dat groter is dan de op die locatie beoogde nieuwe veestal. Voorgaande betekent dat er nog meer druk komt te liggen op de ruimtelijke kwaliteitswinst als onderdeel van de eerdere maatwerkafspraken.

In de ruimtelijke onderbouwing d.d. juni 2007 wordt meerdere keren verwezen naar de bestaande bedrijfsbebouwing als 'landschapsontsierende' bebouwing die niet passend is binnen de karakteristiek van de omgeving en het beschermd dorpsgezicht van Nieuwersluis. Juist het vervangen van de voormalige wagenberging door een kleinere veestal met een in de omgeving passende vormgeving en materiaaluitvoering werd gezien als een belangrijke pijler voor de onderbouwing en de uiteindelijke vergunningverlening. Gelegen in het toenmalige Belvédèregebied werd met bijzondere aandacht gekeken naar de inspanning die werd geleverd aan het versterken van de cultuurhistorische waarden. De realisatie van de boerenhofstede was hierbij één van de belangrijkste dragers. Nu een aanzienlijk deel van de 'landschapsontsierende' bebouwing blijft bestaan wordt ook het beoogde ruimtelijke beeld niet gerealiseerd en de volledige kwaliteitswinst niet bereikt.

Nu de oppervlakte van het bouwwerk in werkelijkheid groter is dan de in 2008 vergunde (en niet gerealiseerde) veestal, heeft dit ook gevolgen voor het gebruik van het gebouw. De in 2008 vergunde veestal is namelijk vergund ter ondersteuning van een duurzaam beheer en onderhoud van de gronden en een beperkte stalling van dieren. Hoewel de veestal een belangrijke rol speelt bij de instandhouding van de landschappelijke waarden, hadden de functie en uitstraling van de veestal nadrukkelijk een ondergeschikte rol ten opzichte van de woonfunctie van het perceel. Nu de oppervlakte van het bestaande gebouw bijna 50% groter is dan de vergunde veestal, is de functie ervan (al dan niet in samenhang met andere voorzieningen op het perceel) niet langer ondergeschikt aan de woonfunctie. Daarbij wordt ook in overweging genomen dat het bestaande gebouw een volledig andere indeling en daarmee functionaliteit heeft dan de in 2008 vergunde veestal. Doordat de functie, het gebruik en de uitstraling niet langer ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, is sprake van een onaantvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus 2019 wordt verder naar voren gebracht dat de wagenberging niet gesloopt wordt om praktische en financiële redenen. De sloop van de wagenberging zou blijken de ruimtelijke onderbouwing niet zijn uitgevoerd door een gebrek

aan financiële middelen. Het beoordelingskader voor een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt echter begrensd door de regels van een goede ruimtelijke ordening. De praktische overwegingen of financiële draagkracht van initiatiefnemers zijn geen aspecten die betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening. Bovendien vormen zij geen bijzondere omstandigheden op grond waarvan van dat uitgangspunt zou moeten worden afgeweken. Hierbij wordt voorts in aanmerking genomen dat de nieuwbouw van de extra woning en andere bouwwerken wel zijn gerealiseerd. De initiatiefnemers hebben de kwaliteitsmaatregelen zelf voorgesteld en beschreven in de ruimtelijke onderbouwing d.d. juni 2007. Daardoor mag worden verwacht dat zij zich hebben gecommitteerd aan het uitvoeren van de gemaakte maatwerkafspraken, welke uiteindelijk zijn vastgelegd in de vergunning uit 2008.

2.2 Longeercirkel en paardenspringweide

De langeercirkel en paardenspringweide zijn gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlakken. De gronden mogen gebruikt worden ten behoeve van agrarisch gebruik en zijn bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de landschappelijke waarden. De langeercirkel en paardenspringweide dienen blijkens de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus 2019 als noodzakelijke voorziening behorende bij het hobbymatig houden van paarden. De ruimtelijke onderbouwing verwijst op dit punt naar vaste rechtspraak waaruit zou blijken dat het hobbymatig houden van paarden valt onder agrarisch gebruik en derhalve is toegestaan op gronden met een agrarische bestemming. Initiatiefnemers betogen in dat licht dat de langeercirkel en paardenspringweide noodzakelijke voorzieningen zijn die horen bij het hobbymatig houden van paarden en daardoor zonder meer zijn toegestaan. Uit de door initiatiefnemers aangehaalde jurisprudentie blijkt echter dat de bouwmogelijkheden ten behoeve van hobbymatig houden van paarden is gekoppeld aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, veelal via een bouwvlak. Nu het bestemmingsplan ter plaatse niet voorziet in een bouwvlak en de planregels uitsluitend voorzien in een ontheffing ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering, is sprake van strijd met het bestemmingsplan.

De toevoeging van de langeercirkel en paardenspringweide verruimt de gebruiksmogelijkheden voor het houden van paarden. Daarnaast heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht (ODRU) in haar notitie van 15 februari 2021 beoordeeld dat de aanwezigheid van al deze voorzieningen, in combinatie met de inrichting van het perceel en de overige op het perceel uitgeoefende activiteiten niet meer past bij hobbymatig gebruik.

Met betrekking tot de ruimtelijke uitstraling geldt dat in het door initiatiefnemers voorgestelde boerenhofstedeprincipe vooral het natuurlijke en landschappelijke karakter naar voren komt. De openheid van de achterliggende weilanden en de ruimte voor natuur en (historische) landschapselementen worden genoemd als één van de kernkwaliteiten van deze ontwikkeling. Door medewerking te verlenen aan de gevraagde bouwwerken treedt een verdere 'verstedelijking' op en dit staat haaks op voornoemde kwaliteiten. Hoewel de langeercirkel en paardenspringweide op zichzelf staand niet omvangrijk zijn, dragen deze bouwwerken bij aan het gewijzigde en intensievere gebruik van de weilanden. Dit wijkt af van de in 2008 beoogde ontwikkeling met betrekking tot de afname van de agrarische activiteiten op het perceel. Destijds was het de bedoeling de bebouwing van de boerenhofstede te concentreren op de voorzijde van het perceel en de achterliggende weilanden extensief te beheren gericht op natuurherstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden.

Het intensieve gebruik van deze bouwwerken past niet binnen het voorgestelde ontwikkelbeeld en bovendien grenzen deze bouwwerken direct aan het perceel Mijndensedijk 59 met daarop een woning. De eigenaar van de naastgelegen woning behoeft geen rekening te houden met voornoemde bouwwerken en het gebruik ervan op de betreffende locatie, omdat het bestemmingsplan en de in 2008 verleende vergunning hierin niet voorzien. Ook ten tijde van het voorheen op deze locatie gevestigde agrarische bedrijf werden de

betreffende gronden enkel als weiland gebruikt. Gelet op de situering en het intensieve gebruik van de bouwwerken wordt afbreuk gedaan aan de belangen en gebruiksmogelijkheden van de eigenaar van de naastgelegen woning op het perceel Mijndensedijk 59.

De ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus gaat niet in op voornoemde punten. Voorts gaat de ruimtelijke onderbouwing niet in op de noodzakelijkheid van deze bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. De ruimtelijke onderbouwing is derhalve onvoldoende en de gevraagde bouwwerken zijn niet vergunbaar.

2.3 Hooiberg

Ter gelegenheid van de vergunningverlening in 2008 is onvoldoende rekening gehouden met het feit dat de hooiberg niet alleen gerenoveerd, maar ook vergroot werd. De provincie Utrecht heeft dit destijds ook geconstateerd en daarover in haar brief van 21 september 2007 het volgende geschreven:

“Uit de bijgevoegde tekeningen blijkt dat de hooimijt na verplaatsing wat betreft de begane grondlaag wordt ommuurd en van een afdekking wordt voorzien. Daarmee wordt een extra berging van 85 m2 gecreëerd. Al met al komt hiermee de in te leveren oppervlakte van de bebouwing wel enigszins onder druk te staan. Met andere woorden, de afstand tussen de eerdergenoemde minimale oppervlakte in te leveren bebouwing en de werkelijke vermindering van de oppervlakte verbouwing wordt daarmee behoorlijk. Ik verzoek u bij de initiatiefnemers er op aan te dringen om de ommuring van de te verplaatsen hooimijt te laten vervallen en voor een eventuele berging ruimte te zoeken in de beoogde veestal. Een dergelijk “gebaar” zal de aanvaardbaarheid uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening van de transformatie van het complex Mijndensedijk 53 bevorderen en tevens eventuele precedentwerking voorkomen”.

De reeds in afwijking van een eerder verleende omgevingsvergunning gerealiseerde hooiberg is gelegen op gronden met de bestemming ‘Wonen’. De hooiberg is gelet op de maatvoering in strijd met het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus 2019 wordt gesteld dat met het dichtzetten van de bovenste verdieping van de hooiberg door middel van wandpanelen en het behoud van de stobalen langs de randen daarvan de ecologische waarden worden verhoogd terwijl de uiterlijke verschijningsvorm behouden blijft. Niet valt in te zien op welke wijze een meerwaarde in ecologisch opzicht wordt gecreëerd met het dichtzetten van de wanden. Immers, de open bovenverdieping had al dezelfde uiterlijke verschijningsvorm. Bovendien wordt in de ruimtelijke onderbouwing voorbijgegaan aan het feit dat de constructieve verandering de gebruiksmogelijkheden van de verdieping verruimt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet niet alleen worden gekeken naar de uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw, maar ook naar de gebruiksmogelijkheden.

Met onderhavige aanvraag wordt gevraagd de gebruiksoppervlakte van de hooiberg verder te vergroten door in te stemmen met de ommuring van de bovenste verdieping. Deze gebruiksmogelijkheden wijken af van de eerder gemaakte maatwerkafspraken. Als gevolg van het geïntensiveerde gebruik daarvan is de activiteit in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is de in afwijking van de eerder verleende vergunning gewijzigde hooiberg niet vergunbaar.

3. Geen strijd met goede ruimtelijke ordening voor de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril

3.1 Paddock

De paddock is gerealiseerd op gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwvlakken. De gronden mogen gebruikt worden ten behoeve van agrarisch gebruik en zijn bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de landschappelijke waarden. Het bestemmingsplan

voorziet niet in de mogelijkheid om op deze locatie de paddock te realiseren.

De paddock is op zichzelf staand niet omvangrijk, maar draagt in samenhang met de andere voorzieningen en bouwwerken bij aan het gewijzigde en intensievere gebruik van de weilanden. Dit wijkt in beginsel af van de in 2008 beoogde ontwikkeling en de vermindering van het agrarische gebruik van het perceel. Vanwege de elders op het perceel gelegen nadere functieaanduiding 'Paardenhouderij', is het aanvaardbaar dat bij het hobbymatig houden van paarden de paddock als basisvoorziening aanwezig dient te zijn. Met diezelfde gedachtegang is in het verleden ook al een paardenstapmolen verleend. Uit de ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus 2019 blijkt dat voor het hobbymatig houden van paarden een voorziening als een paddock nodig is om jaarrond naar buiten te kunnen. De locatie waarop de paddock is gesitueerd sluit aan bij het oorspronkelijke agrarische bouwperceel en is vanuit praktische overwegingen niet te ver van de stal gelegen. De ligging van de paddock nabij de overige bebouwing zorgt ervoor dat de 'verstedelijking' (zowel in fysieke zin als in het gebruik ervan) zich concentreert aan de voorzijde van het perceel. Deze situering sluit ook aan bij het boerenhofstedeprincipe en de maatwerkafspraken uit de verleende vergunning uit 2008. De concentratie van de bebouwing op de voorzijde van het perceel heeft zodoende geen onevenredig nadelige gevolgen voor de ontwikkeling van natuur en landschap op de achterliggende weilanden. Het toevoegen van de paddock als noodzakelijke voorziening voor het hobbymatig houden van paarden wordt derhalve als inpasbaar geacht en leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.2 Ringslangbroeihoop en takkenril

De ringslangbroeihoop en takkenril zijn gerealiseerd op gronden met een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Bovendien mogen deze gronden alleen worden gebruikt ten behoeve van agrarisch grondgebruik en zijn deze bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de landschappelijke waarden. Het bestemmingsplan voorziet daarom niet in de mogelijkheid om ter plaatse bouwwerken te realiseren. De gevraagde omgevingsvergunning kan echter verleend worden waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Bij de transformatie van het agrarische bouwperceel naar de huidige woonbestemming is namelijk veel aandacht besteed aan het versterken van de natuurwaarden op het perceel, voornamelijk langs de randen van de achterliggende weilanden. Initiatiefnemers hebben in een poging deze natuurwaarden te versterken de ringslangbroeihoop en takkenril gerealiseerd. Het versterken van de natuurwaarden is in overeenstemming met het geldende gemeentelijke beleid (Landschapsonwikkelingsplan Breukelen-Loenen). In het gebied Nieuwersluis gaat het vooral om de aanleg van ecologische verbindingzones van oost naar west. De ringslangbroeihoop en de takkenril kunnen bijdragen aan goedwerkende verbindingzones en de ecologische waarden ter plaatse. De situering achterin een hoek op het perceel, de omvang en algemene ruimtelijke uitstraling zijn passend binnen de landschappelijke karakteristiek. Daarnaast gaan de ringslangbroeihoop en takkenril vanwege de samenhang met de opgaande beplanting op dit deel van het perceel op in de omgeving. Gelet op voorgaande leiden de ringslangbroeihoop en takkenril niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Kanttekeningen

Momenteel treedt de gemeente handhavend op tegen het merendeel van de zonder een omgevingsvergunning of in afwijking van eerder verleende vergunningen gerealiseerde bouwwerken. Bij het niet verlenen van de omgevingsvergunning blijft er sprake van een illegale situatie. Bij besluit van 12 februari 2020 is reeds een last onder dwangsom opgelegd met betrekking tot de illegale situatie van de paardenstal. De begunstigingstermijn waarbinnen de overtreding kan worden opgeheven zonder dat dwangsommen worden verbeurd is verlengd tot zes weken na de beslissing op het tegen het dwangsombesluit ingediende bezwaarschrift. Voorts is bij besluit van 20 februari 2019 een last onder dwangsom opgelegd strekkende tot het verwijderen en verwijderd houden van de longecirkel, de paardenspringweide, de paddock en de ringslangbroeihoop. De

begunstigingstermijn waarbinnen de overtredingen kunnen worden opgeheven zonder dat dwangsommen worden verbeurd is verlengd tot zes weken na de uitspraak op het ingediende beroep.

Tegen de hooiberg en de takkenril treedt de gemeente momenteel niet handhavend op. Indien de aanvraag wordt geweigerd, zal het handhavingstraject worden opgestart.

Communicatie

De initiatiefnemers zullen worden uitgenodigd om de commissievergadering en raadsvergadering bij te wonen. Voorts zal de verzoeker om handhaving voor voornoemde vergaderingen worden uitgenodigd.

Financiën, risico's en indicatoren

Het betreft een particulier initiatief.

Informatievoorziening

Als aanvullende informatie zijn voor uw gemeenteraad de volgende stukken bijgevoegd:

- 'Ruimtelijke afweging Mijndensedijk 53 Nieuwersluis' d.d. februari 2021
- Notitie ODRU 'Activiteiten Mijndensedijk 53 Nieuwersluis' d.d. 15 februari 2021
- Gecombineerd welstands- en monumentenadvies MooiSticht d.d. 19 februari 2021
- Vergunning 1^e fase d.d. 17 juli 2008
- Vergunning 2^e fase d.d. 23 november 2009
- Ruimtelijke onderbouwing 'Vecht & Schans' d.d. juni 2007

Nieuw bestemmingsplan

Momenteel is de gemeente bezig met het nieuwe bestemmingsplan voor Nieuwersluis. Het betreffende perceel maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Initiatiefnemers en omwonenden hebben in het kader van het voorontwerp inspraakreacties ingebracht die betrekking hebben op dit perceel. De beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van het nieuwe bestemmingsplan en de beantwoording van de ingebrachte inspraakreacties. Tijdens de verdere bestemmingsplanprocedure kunnen initiatiefnemers en omwonenden eerst zienswijzen en uiteindelijk beroep bij de rechtbank indienen. Het is te verwachten dat enkele betrokkenen hiervan ook gebruik zullen maken.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad een ontwerpbesluit inzake de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen, kan het college een ontwerpbesluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen (van de gemeenteraad) en het ontwerpbesluit (van het college) zullen daarna voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan eenieder zienswijzen indienen. De zienswijzen kunnen gericht zijn tegen de ontwerpverklaring van geen bedenking en het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Als er zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, is het aan de gemeenteraad om deze te betrekken bij het besluit over de verklaring van geen bedenkingen.

Nadat de gemeenteraad hierover heeft besloten, is het aan het college om een definitief besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Mochten er naar aanleiding van deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen worden ingediend, dan wordt op basis van beslispunt 3 van het raadsvoorstel de verklaring van geen bedenkingen deels geweigerd en deels verleend. De gemeenteraad wordt alsdan niet opnieuw benaderd.

2 maart 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders