Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

MEMO

Commissie Fysiek domein 26 mei 2021

Inzake ontwerpverklaring van geen bedenkingen, legalisatieaanvraag paddock, ringslangbroeihoop en takkenril op het perceel Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis

Team
Omgevingskwaliteit
Behandeld door
Joost Broeke
Stefan Ralović
Direct nummer
4419
E-mail
Joost.Broeke@stichtsevecht.nl
Stefan.Ralovic@stichtsevecht.nl

Datum
12 mei 2021
Aan
Raadscommissie Fysiek domein
Bijlage
1. Luchtfoto met afstanden

Directe aanleiding voor dit memo is het verzoek aan de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) af te geven voor het perceel Mijndensedijk 53, zoals behandeld in de raadsvergadering van 11 mei 2021. Het memo strekt ter nadere onderbouwing van het advies van het college van burgemeester en wethouders en het ambtelijke advies om het ingediende amendement te ontraden. Het amendement wordt ontraden, omdat:

- in het amendement wordt voorgesteld uitsluitend een vvgb te verlenen voor de paddock voor zover deze is gelegen op een afstand van minimaal 50 m tot een woning van een derde. Daarbij wordt in de toelichting een relatie gelegd met de afstanden die staan genoemd in de Verordening Geurhinder van de gemeente Stichtse Vecht en de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG. Deze afstanden gelden echter alleen tussen een dierenverblijf en woningen van derden. De onderhavige paddock wordt blijkens jurisprudentie niet gezien als dierenverblijf. De afstanden zijn daarom voor wat betreft geur, niet van toepassing;
- het amendement bovendien leidt tot een onwenselijke situatie en feitelijk niet uitvoerbaar is. Wanneer het amendement wordt gevolgd, zal de afstand tot de omliggende woningen moeten worden vergroot tot 50 meter. Dit kan alleen als de paddock wordt gerealiseerd in open veenweidelandschap, midden op het perceel. Dat is vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt onwenselijk en daarmee ook direct onuitvoerbaar.

Wij lichten dit advies hieronder nader toe.

Legalisatie
Niet in geschil is dat de paddock een bouwwerk is dat zonder een daarvoor benodigde omgevingsvergunning is gerealiseerd. Om die reden treedt de gemeente ook handhavend op tegen de paddock. Voorgaande ontslaat de gemeente echter niet van de plicht om een overtreder alsnog de gelegenheid te bieden een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen ter legalisering en beëindiging van de overtreding. Het enkele feit dat een bouwwerk zonder de benodigde vergunning is gerealiseerd betekent niet dat voor datzelfde bouwwerk geen vergunning verleend kan (en soms zelfs moet) worden verleend. Een dergelijke legalisatieaanvraag moet net als iedere andere aanvraag worden beoordeeld en getoetst aan een goede ruimtelijke ordening, het geldend ruimtelijk beleid en de geldende wet- en regelgeving. Dit geldt zowel voor de paddock als voor de ringslangbroeihoop en takkenril. Uit de ruimtelijke afweging d.d. februari 2020 (bijlage 2 van het

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

raadsvoorstel) blijkt dat er, alles overwegende, geen zwaarwegende bezwaren zijn om de vergunning niet te verlenen. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het geldend ruimtelijk beleid, zoals dat ook door de gemeenteraad is vastgesteld, en worden adviezen van externe en onafhankelijke deskundigen gevolgd (Provincie Utrecht, OdrU en MooiSticht). Er zijn vooralsnog geen juridisch houdbare gronden om (gemotiveerd) van deze adviezen af te wijken.

Goede ruimtelijke ordening
Ook wanneer is geconstateerd dat zonder vergunning is gebouwd en daartegen handhavend wordt opgetreden, moet dus worden afgewogen of een en ander gelegaliseerd kan worden door alsnog (achteraf) medewerking te verlenen. Omdat de aanvraag mede betrekking heeft op planologisch strijdig gebruik, moet deze worden getoetst aan de regels van een goede ruimtelijke ordening. Hoewel de paddock destijds geen onderdeel uitmaakte van de vergunning, paste deze wel binnen het ontwikkelbeeld dat in 2007 is geschetst. Bij de vergunning was toen al te zien dat er aansluitend aan het oorspronkelijke bouwperceel een weiland met hekwerken is omheind, waarschijnlijk voor het houden van paarden (pagina 30 van de ruimtelijke onderbouwing d.d. juni 2007). Op die locatie is nu de paddock gerealiseerd. Deze is gelegen aansluitend bij het oorspronkelijke bouwperceel, nabij de al aanwezige bebouwing. De concentratie van bebouwing aan de voorzijde van het perceel heeft zodoende geen onevenredig nadelige gevolgen voor de ontwikkeling van natuur en landschap op de achterliggende weilanden. Uit het aanvullende advies van MooiSticht blijkt dat de aanwezigheid van de paddock geen onevenredige afbreuk doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het weigeren van de paddock staat haaks op het gemotiveerde advies van MooiSticht. Volgens vaste jurisprudentie geldt dat de gemeente aan een dergelijk advies in beginsel een doorslaggevende betekenis kan toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat dit niet- of niet zonder meer- aan het oordeel om de ruimtelijke uitstraling ten grondslag kan worden gelegd, behoeft het overnemen van een dergelijk advies in beginsel ook geen nadere toelichting. In dit geval is het een gemotiveerd advies en is inzichtelijk gemaakt waaraan is getoetst. Er is vanuit juridisch oogpunt geen aanleiding om het advies niet over te nemen. Datzelfde geldt ook voor de gemotiveerde adviezen van de provincie Utrecht en de OdrU.

Afstanden Wet Geurhinder en veehouderij
Tijdens de raadsvergadering is aan de orde gesteld of de onderhavige paddock kan worden aangemerkt als dierenverblijf in de zin van art. 1 van de Wet Geurhinder en veehouderij. Voornoemd artikel definieert een dierenverblijf als een al dan niet overdekte ruimte waarbinnen dieren worden gehouden. Deze definitie is nader uitgewerkt in jurisprudentie. Uitgaande van die jurisprudentie, kan de onderhavige paddock niet worden aangemerkt als dierenverblijf. Daarvoor is mede van belang dat op grond van de door initiatiefnemers gedane melding Activiteitenbesluit een zeer beperkt aantal paarden worden gehouden. Het is niet aannemelijk dat deze paarden permanent in de paddock verblijven. Volgens initiatiefnemers zullen de paarden hoogstens anderhalf tot twee uur per dag in de paddock zijn.

De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) van 17 augustus 2007 (ECLI:NL:RVS:2007:BB1781) wordt wel gezien als de basis voor verdere jurisprudentie met betrekking tot paardenbakken. In deze uitspraak wordt in rechtsoverweging 2.4, onder verwijzing naar ‘buitenbak’, gesteld dat deze niet kan worden gezien als dierenverblijf. In latere jurisprudentie, waaronder de uitspraken 19 november 2008 (ECLI:NL:RVS:2008:BG4704) en 25 april 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1355), wordt onder verwijzing naar de uitspraak van 17 augustus 2007 hetzelfde geoordeeld.

De fractie Samen Stichtse Vecht heeft een uitspraak van de ABRvS van 30 mei 2021 (ECLI:NL:RVS:2012:BW6941) ingebracht. In deze uitspraak gaat het echter niet om eenzelfde situatie als bij Mijndensedijk 53 aan de orde is, omdat deze uitspraak in de eerste plaats betrekking heeft op een aanvraag milieuvergunning van een agrarisch bedrijf (manege), waarbij de aanvraag milieuvergunning onder andere betrekking heeft op zes paddocks. Onder die omstandigheden heeft

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

de ABRvS geoordeeld dat één van de zes aanwezige paddocks tot het bedrijf (de manege) behoren en daarom als dierenverblijf moeten worden aangemerkt. Daarvoor is in overweging genomen dat tijdens de zomermaanden 10 tot 15 pony's continu en onafgebroken (dag en nacht) in de paddock werden gestald. Daaruit volgt intensief en bedrijfsmatig gebruik van de paddock. In rechtsoverweging 2.4.3 heeft de ABRvS geoordeeld dat de overige vijf paddocks niet als dierenverblijf moeten worden aangemerkt, omdat die door aanzienlijk minder paarden, in dit geval gedurende maximaal anderhalf uur en alleen overdag worden gebruikt. In het geval van Mijndensedijk 53 gaat het om een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van het hobbymatig- en niet bedrijfsmatig- houden van paarden. Het gebruik van de paddock is dus niet intensief en het is niet aannemelijk dat de paarden permanent in de paddock verblijven. Volgens initiatiefnemers zullen de paarden hoogstens anderhalf tot twee uur per dag in de paddock zijn. Het gebruik zoals aangevraagd en beoogd voor de paddock op het perceel Mijndensedijk 53 komt derhalve niet overeen met het bedrijfsmatige gebruik zoals aan de orde is in deze uitspraak.

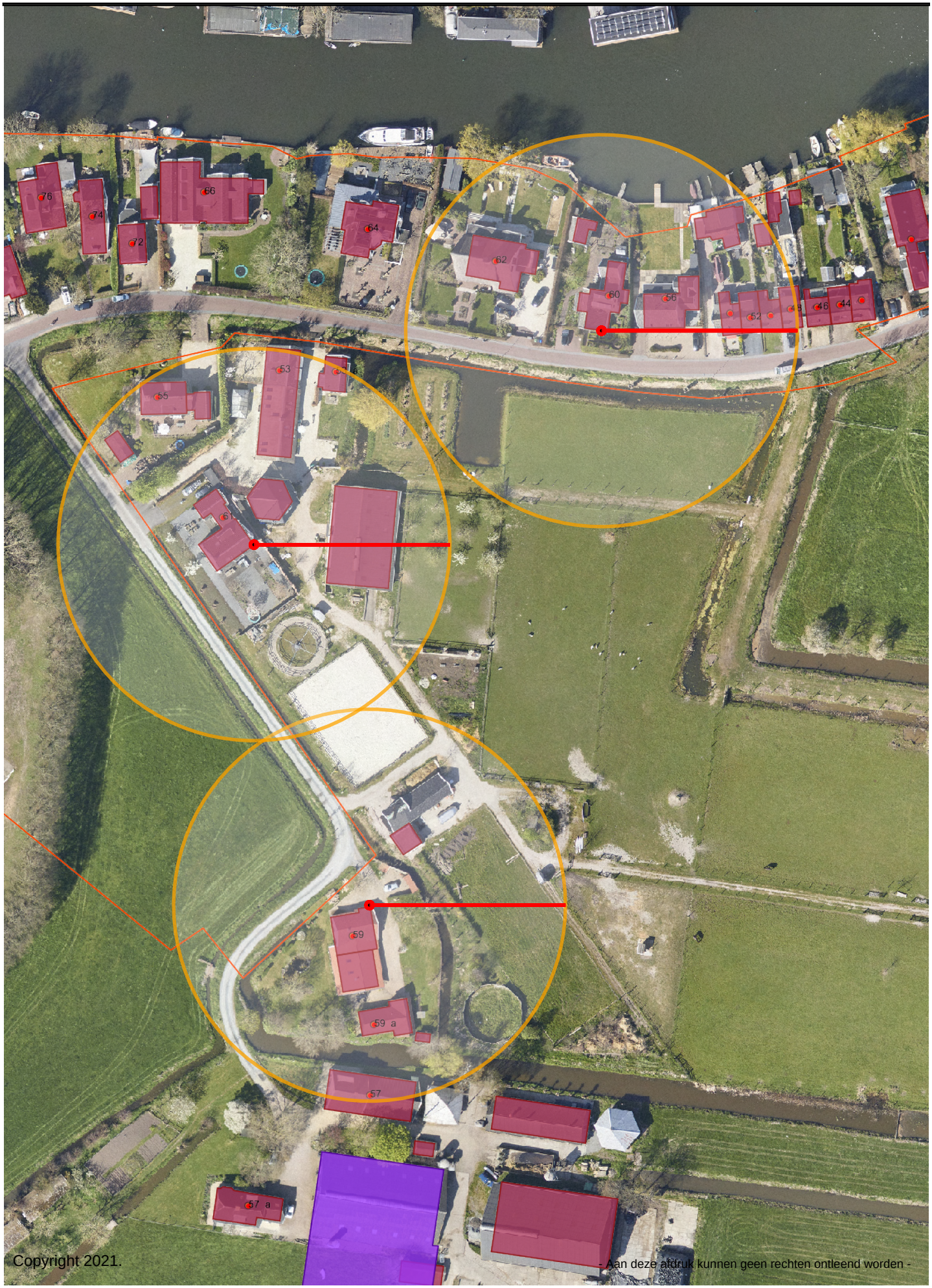
Verplaatsing onwenselijk
Allereerst verdient opmerking dat de gemeente moet beslissen op grondslag van de aanvraag zoals deze is ingediend door initiatiefnemers. Dat betekent dat de aanvraag voor de paddock op de locatie waar deze thans is gerealiseerd moet worden beoordeeld. Daarnaast zorgt het amendement, nog los van de juridische houdbaarheid ervan, voor een onwenselijke en onuitvoerbare situatie. In de toelichting bij het amendement lijkt voornamelijk oog te zijn geweest voor de belangen van de bewoners van de woning op het perceel Mijndensedijk 59. Het lijkt er op dat voorbij is gegaan aan de aanwezigheid van andere woningen in de directe omgeving van de paddock. De stelling met betrekking tot de 50 m afstand (hoewel juridisch naar ons oordeel niet juist) zou dan óók moeten gelden ten opzichte van de nabijgelegen woningen op de percelen Mijndensedijk 60 en 61. In **bijlage 1** van dit memo is aan de hand van een luchtfoto inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van een dergelijke afstand. Met rode cirkels is een straal van 50 m om de betreffende woningen getrokken. Daaruit blijkt dat het gebied voor een paddock zich in dat geval concentreert in de zichtlijnen tegenover de woningen Mijndensedijk 56 t/m 62 en in het open veenweidelandschap. Vanwege de te beschermen cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied is een dergelijke situering veel bezwaarlijker dan de huidige locatie. Een paddock binnen dat gebied doet afbreuk aan de beoogde kwaliteitswinst die met de vergunningverlening in 2008 voor het perceel is beoogd.

Juridische houdbaarheid
Gelet op al het voorgaande, zal met betrekking tot een geweigerde vvgb voor de paddock in een eventuele juridische procedure (beroep of hoger beroep) waarschijnlijk worden geoordeeld dat sprake is van een ondeugdelijke motivering. Dat kan uiteindelijk tot gevolg hebben dat de weigering de rechterlijke toetst niet kan doorstaan. Eén van de mogelijke scenario's zou dan kunnen zijn dat de gemeente opnieuw op de aanvraag zou moeten beslissen. Samenvattend wordt daarom, vanwege gebrek aan juridische houdbaarheid, het amendement ontraden.

Tot slot
Bij brief van 5 mei 2021 hebben initiatiefnemers de aanvraag omgevingsvergunning gedeeltelijk ingetrokken. Wij hebben van de gemachtigde van initiatiefnemers vernomen dat zij de overtredingen willen beëindigen, zodat in het geheel een aanvraag ter legalisering voor die bouwwerken niet meer nodig is. De paddock, ringslangbroeihoop en takkenril willen zij wel graag behouden. Deze gang van zaken zou volgens initiatiefnemers zijn ingegeven vanuit de verkoop van het perceel, die momenteel concrete vormen lijkt aan te nemen. Initiatiefnemers hebben aangegeven de voormalige wagenberging die thans in gebruik is als paardenstal, in overleg met de potentiële koper, te willen slopen en conform de ruimte voor ruimte- regeling terug te bouwen. Met betrekking tot de paardenspringweide hebben wij begrepen dat deze zal worden verwijderd. De longeercirkel zou in overeenstemming worden gebracht met de regels voor vergunningvrij bouwen en gebruiken van bouwwerken. Met betrekking tot de bovenste verdieping van de hooiberg hebben initiatiefnemers aangegeven dat deze uitsluitend gebruikt zal worden ten behoeve van de opslag van hooi.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 0346 25 40 00 **F** 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl

Op voornoemde zal uiteraard worden toegezien. De gedeeltelijke intrekking van de aanvraag heeft verder geen gevolgen voor de reeds ingezette handhaving. Mocht er nog steeds sprake zijn van overtredingen, dan wordt het handhavingstraject onverkort voortgezet. Als de overtredingen door deze acties worden beëindigd, dan hopen wij dat dit een stap is in de richting van een duurzame oplossing voor alle betrokkenen. Daarmee kan hopelijk worden uitgezien naar een afsluiting van een langlopend burenconflict, alle daaruit voortvloeiende juridische procedures en de buitengewone belasting van het ambtelijk apparaat als gevolg van dit langslepende dossier.



Copyright 2021.

- Aan deze afdruk kunnen geen rechten ontleend worden -

Schaal 1:1250

0 20 40m

Printdatum: 12-05-2021