

# Raadsvoorstel

## Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen, legalisatieaanvraag paardenstal aan de Slootdijk 1 te Loenen aan de Vecht

## Begrotingswijziging

n.v.t.

## Datum raadsvergadering

1 februari 2022

## Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

## Organisatie onderdeel

Omgeving en Vergunningen

## E-mail opsteller

Bart.Bouwman@stichtsevecht.nl

Maarten.van.Asch@stichtsevecht.nl

## Telefoonnummer opsteller

0346254591

0346254144

## Registratie nummer

Z/19/169958-VB/21/97925

## Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld Besluit

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze d.d. 24 september 2020 en de aanvulling op de zienswijze d.d. 25 januari 2021;
2. De Nota beantwoording zienswijzen d.d. februari 2022 vast te stellen voor zover het bevoegdheid van de gemeenteraad betreft;
3. Geen verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een paardenstal aan de Slootdijk 1 te Loenen aan de Vecht af te geven;
4. De motivering uit het raadsvoorstel over te nemen en aan het besluit om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven ten grondslag te leggen.

### Samenvatting

In 2013 is er een omgevingsvergunning verleend voor een paardenstal aan de Slootdijk 1 te Loenen aan de Vecht. Deze vergunning is uiteindelijk ingetrokken vanwege een onjuiste en onvolledige opgave door de vergunninghouder. In 2017 is een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend. In 2020 heeft de gemeenteraad een ontwerpbesluit genomen om de verklaring van geen bedenkingen voor deze aanvraag omgevingsvergunning te weigeren, waarna het college een ontwerpweigerings op de aanvraag ter inzage heeft gelegd. Aanvrager heeft hiertegen een zienswijze ingediend.

Het college stelt voor om definitief geen verklaring van geen bedenkingen af te geven en daarmee niet mee te werken aan de huidige aanvraag omgevingsvergunning aan de Slootdijk 1 voor de legalisatie van een agrarische schuur/paardenstal waarin de functies paardenboxen, binnenrijbak voor paarden en vergaderruimte zijn ondergebracht.

## Bijlagen

1. Zienswijze d.d. 24 september 2020
2. Aanvulling op de zienswijze d.d. 25 januari 2021
3. Nota beantwoording zienswijzen d.d. februari 2022
4. Ruimtelijke onderbouwing Slootdijk 1, zoals ingediend op 16 mei 2018
5. Uitsneden uit tekeningen Slootdijk 1
6. Advies Landschap Slootdijk 1, d.d. 3 december 2019
7. Advies Agrarische beoordelingscommissie Slootdijk 1, d.d. 22 november 2017
8. Ontwerpbesluit college d.d. 14 juli 2020 (met toetsingsdocumenten)

## **Doel en beoogd maatschappelijk effect**

Het betreft een beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

## **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. Raad is bevoegd*

Bij uitspraak van de Raad van State van 6 april 2016 is duidelijk geworden dat de gemeenteraad bij een weigering van een aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot het toepassen van een activiteit op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het bevoegd gezag is, indien de aanvraag omgevingsvergunning niet passend is binnen de op 22 november 2011 door de gemeenteraad afgegeven lijst van verklaring van geen bedenkingen.

### *2. Ingetrokken omgevingsvergunning*

In 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor een paarden- en koeienstal ter vervanging van vier bestaande schuren. Direct na het gereed komen van de bouw op 23 september 2014 is een onderzoek ingesteld. Daarbij is vastgesteld dat op meerdere onderdelen in afwijking van de omgevingsvergunning is gebouwd, voor een deel zijn activiteiten uitgevoerd zonder omgevingsvergunning en een deel van de paardenstal is op andere wijze in gebruik genomen. De stal op de agrarische bestemming was slechts gedeeltelijk ingericht als stal voor het houden van dieren. De zadelkamer was ingericht als kantoor- en vergaderruimte met keuken en toilet, de koeienstal als zwembad met jacuzzi en sauna en de eerste verdieping was niet ingericht als bergzolder, maar als ruimte met keuken, badkamer en toilet en een slaapkamer. Gelet op alle omstandigheden is geconcludeerd dat er een vergunning is verleend op basis van een onjuiste en onvolledige opgave door de vergunninghouder. Dit is aanleiding geweest om de omgevingsvergunning van 26 maart 2013 op 22 mei 2015 in te trekken. Tegen de intrekking is geen bezwaarschrift ingediend zodat dit besluit thans onherroepelijk is.

### *3. Landelijk Gebied Noord*

Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Noord" is de gemeenteraad betrokken geweest. Destijds is besloten om het bestaande agrarische bouwvlak uit het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" uit 2003 over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit bouwvlak was echter fors kleiner dan het oppervlak van de reeds gerealiseerde schuur. Daarmee is de reeds gerealiseerde schuur qua omvang niet passend in het huidige bestemmingsplan. De aanvrager heeft bij de terinzagelegging van het concept-ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied Noord" een inspraakreactie voor de locatie Slootdijk 1 en 1a ingediend. Deze inspraakreactie betrof niet het vergroten van het bouwvlak op de verbeelding. Daarom heeft de inspraakreactie niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is er geen reactie ingediend. Daarna is door de aanvrager beroep bij de Raad van State ingesteld. De Raad van State heeft het beroep in 2017 niet-ontvankelijk verklaard.

### *4. Eerdere aanvragen ter legalisatie*

Op 21 juli 2015 wordt door de aanvrager een nieuwe aanvraag ingediend die ziet op de legalisering van de situatie. Deze aanvraag wordt vervolgens op 8 oktober 2015 ingetrokken en per gelijke datum wordt een nieuwe aanvraag ingediend (waaronder begrepen: de vergaderruimte, binnenzwembad en wellness). Bij de behandeling van deze tweede aanvraag heeft het college aan de raad voorgesteld om geen "verklaring van geen bedenkingen" af te geven. Nog voordat het stuk in de raad behandeld kon worden heeft de aanvrager, op 6 september 2016, de aanvraag ingetrokken.

Na de vooraanschrijving van 22 september 2016 wordt bij het besluit van 18 november 2016 aan de aanvrager een last onder dwangsom opgelegd om de paardenstal te verwijderen, zulks met een begunstigingstermijn van acht weken. Tegen dit besluit maakt de aanvrager wel bezwaar.

#### *5. Huidige aanvraag*

Op 13 januari 2017 dient de aanvrager wederom een aanvraag omgevingsvergunning in. Op 26 februari 2017 is deze aanvraag compleet en is in het verlengde hiervan besloten de termijn van orde (normaliter 26 weken) te verlengen. In het verlengde hiervan is tevens de bezwaarprocedure (ten aanzien van het handhavingstraject) opgeschort, in afwachting van de beslissing op de aanvraag. De aanvraag van 13 januari 2017 heeft het doel de reeds gerealiseerde paardenstal te legaliseren.

#### *6. Ontwerpbesluiten en zienswijze*

Op 2 juni 2020 heeft de gemeenteraad een ontwerpbesluit genomen om de verklaring van geen bedenkingen te weigeren. Daarop heeft het college van burgemeester en wethouders in juli 2020 een ontwerpbesluit genomen om de omgevingsvergunning te weigeren. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen (van de gemeenteraad) en het ontwerpbesluit (van het college) zijn daarna voor zes weken (van 14 augustus 2020 tot en met 24 september 2020) ter inzage gelegd. Vervolgens heeft aanvrager op 24 september 2020 zijn zienswijze tegen de ontwerpbesluiten van de gemeenteraad en het college kenbaar gemaakt. Op 25 januari 2021 heeft aanvrager zijn zienswijze nader aangevuld.

De aanvrager werpt onder meer tegen dat de procedure onzorgvuldig en onjuist is verlopen, geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd is, de ambtelijke staf (verkeerd) advies aan de aanvrager heeft gegeven, aanvrager aan alle voorwaarden uit het bestemmingsplan voldoet en er sprake is van een doelmatige bedrijfsvoering na het doorvoeren van wijzigingen.

De zienswijze is beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen d.d. februari 2022. De door de aanvrager aangedragen argumenten geven geen aanleiding tot wijzigingen of een ander standpunt. Geadviseerd wordt om de Nota beantwoording zienswijzen d.d. februari 2022 vast te stellen voor zover het bevoegdheid van de gemeenteraad betreft.

#### *6. Beoordeling van de gemeenteraad*

Het perceel waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd, heeft in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Noord" de bestemming "Agrarisch met waarden" (artikel 3). De als zodanig aangewezen gronden zijn kort gezegd bestemd voor grondgebonden veehouderijbedrijven met behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, groene en blauwe diensten als nevenfunctie en extensief recreatief medegebruik met de daarbij behorende erven, bouwwerken, groenvoorzieningen en water, kleinschalige recreatieve voorzieningen en overige functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen.

De paardenstal, waarvoor nu een omgevingsvergunning is aangevraagd, is voor een aanmerkelijk deel (circa 900 m<sup>2</sup>) buiten het bouwvlak gelegen. Het gedeelte binnen het bouwvlak belooft circa 1.500 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat een gedeelte van het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan. Om een idee te geven van de grootte van de huidige paardenstal het volgende. Wanneer een agrariër een staloppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> heeft, is er sprake van een groot (volwaardig) bedrijf. De aanvrager heeft nu een staloppervlakte van 2.400 m<sup>2</sup> ten dienste van een (hobby)bedrijf in deeltijd.

#### Onmogelijkheden uit het bestemmingsplan

Zoals hierboven aangegeven is het bouwen van een gedeelte (900 m<sup>2</sup>) van de paardenstal in strijd met het bestemmingsplan. De afwijkingmogelijkheid van het bestemmingsplan biedt geen soelaas nu zij enkel een overschrijding van het bouwvlak van 120 m<sup>2</sup> toestaat.

### Onmogelijke Wabo-procedures

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Om hiervoor in aanmerking te komen, dient aan een aantal van voorwaarden te worden voldaan.

Op de betreffende locatie geldt de bestemming "Agrarisch met waarden", die tevens dient voor behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Wanneer er wordt afgeweken van het bestemmingsplan, mogen de landschapswaarden zoals die horen bij het landschapstype Oeverwal van Vecht, Aa en Angstel en het bijbehorende stroomruggen landschap niet wordt aangetast. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen voldoende in het landschap moeten worden ingepast. De oorspronkelijke vergunning uit 2013 was vergund op basis van een landschapsplan dat voor een goede ruimtelijke inpassing zorgde. Dit landschapsplan is destijds echter niet volledig gerealiseerd en bij de huidige aanvraag ontbreekt een dergelijk landschapsplan. Door de grote omvang van de paardenstal en de zichtbaarheid daarvan in het landschap, worden de aanwezige landschappelijke waarden onevenredig aangetast. Daardoor is er geen sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

In geval van een aanvraag die ziet op de bestemming "Agrarisch met waarden" maakt het advies van de Agrarische beoordelingscommissie een inherent onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Zonder een dergelijk advies kan niet worden beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De vraag die dan voorligt is of een doelmatige bedrijfsvoering het afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk maakt.

In de adviezen van de Agrarische beoordelingscommissie van d.d. 6 juni 2012, 8 december 2015 en 22 november 2017 wordt aangegeven dat de stalruimte groter is dan noodzakelijk en een gedeelte van het gebouw in gebruik is voor niet-agrarische doeleinden is. Daarom is de commissie van mening dat de economische (agrarische) noodzaak tot uitbreiding niet is aangetoond.

Indien niet aan de economische noodzaak wordt voldaan, doet zich de gerede kans voor dat indien de vergunning wordt verleend, het bouwwerk zal worden gaan gebruikt voor ander gebruik dan op basis van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is toegestaan. Om die reden moet er sprake zijn van economische noodzaak en doelmatige bedrijfsvoering in het geval er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Een dergelijk strijdig gebruik heeft zich op dit perceel ook eerder voorgedaan.

Dit betekent dat de ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag onvoldoende is. Als gevolg daarvan is de activiteit in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden wordt de gemeenteraad voorgesteld de verklaring van geen bedenkingen te weigeren.

Om de voornoemde reden is een wijziging van het bouwvlak in het kader van een (partiële) herziening van het bestemmingsplan eveneens niet mogelijk. Ook hier loopt het spaak op de economische (agrarische) noodzaak.

## Kanttekeningen

### *1. Illegale situatie*

Bij het niet verlenen van de omgevingsvergunning blijft er sprake van een illegale situatie. Dat maakt dat verder handhavend moet worden opgetreden en dat de eerder opgelegde last onder dwangsom herleeft. Dit zal ertoe leiden dat de aanvrager de stal op straffe van een dwangsom dient af te breken ofwel dat aanvrager een nieuwe aanvraag indient. Deze nieuwe aanvraag dient alsdan te worden beoordeeld.

### *2. Poging om aanvraag te wijzigen*

De aanvrager heeft op 25 januari 2021 verzocht de aanvraag te wijzigen en/of aan te vullen. De gemeenteraad heeft een afschrift van deze brief ontvangen. Het college heeft, mede op grond van artikel 6:3 Algemene wet bestuursrecht, op 2 maart 2021 besloten deze wijziging en/of aanvulling niet in behandeling te nemen. U bent hierover met RIB 23 van 11 maart 2021 geïnformeerd.

Op 10 maart 2021 heeft de aanvrager een bezwaar ingediend tegen het niet in behandeling nemen van de wijziging en/of aanvulling op de aanvraag. Het college heeft op 14 september 2021 een beslissing-op-bezwaar genomen en besloten het besluit van 2 maart 2021 in stand te laten en de motivering van dat besluit aan te vullen. Het college beoogt dit besluit tevens op te nemen in het definitieve besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. U bent hierover met RIB 60 van 23 september 2021 geïnformeerd.

Op 22 oktober 2021 is de aanvrager bij de rechtbank Midden-Nederland tegen deze beslissing op bezwaar in beroep gegaan.

De brief van 25 januari 2021 is wel als aanvulling op de zienswijze bij de aanvraag betrokken en wordt als zodanig beantwoord in de voorliggende Nota beantwoording zienswijzen.

### *3. Nieuw vooroverlegplan*

Naar aanleiding van het collegebesluit van 2 maart 2021 om de wijziging en/of aanvulling niet in behandeling te nemen, heeft er op 15 maart 2021 een gesprek plaatsgevonden tussen de wethouder Ruimtelijke ordening en de aanvrager. De uitkomst van dit gesprek is dat de aanvrager de beoogde veranderingen kan indienen als vooroverlegplan. De wethouder heeft daarbij aan de aanvrager toegezegd dat de beoordeling van het vooroverlegplan afgerond zal worden voordat het college een definitief besluit op de aanvraag omgevingsvergunning neemt.

Aanvrager heeft het vooroverlegplan op 30 juni 2021 ingediend. Het college zal de raad informeren zodra zij een principebesluit op het vooroverlegplan genomen heeft. Het vooroverlegplan en de uitkomst daarvan staat juridisch volledig los van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning.

## Communicatie

De aanvrager zal uitgenodigd worden om de commissievergadering en de raadsvergadering bij te wonen. Na besluitvorming zal de aanvrager schriftelijk op de hoogte gesteld worden.

## Financiën, risico's en indicatoren

Het betreft een particulier initiatief.

## Vervolg

Nadat de gemeenteraad over dit voorstel besloten heeft, is het aan het college een definitief besluit te nemen over de aanvraag. Aanvrager kan tegen dat besluit van het college in beroep bij de Rechtbank Midden-Nederland.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen  
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen  
T 140346 F 0346 25 40 10  
[www.stichtsevecht.nl](http://www.stichtsevecht.nl)

Na een eventueel oordeel van de rechter kan aanvrager of het college van burgemeester en wethouders (ook namens de gemeenteraad) in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 december 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris  
drs. F.J. Halsema

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