

Raadsvoorstel

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen paddock, takkenril en ringslangbroeihoop
Mijndensedijk 53

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

1 februari 2022

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Stefan.Ralovic@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254419

Registratie nummer

Z/21/209547-VB/21/97720

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijze d.d. 30 augustus 2021;
2. De Nota beantwoording zienswijzen d.d. september 2021 vast te stellen voor zover het de bevoegdheid van de gemeenteraad betreft;
3. De verklaring van geen bedenkingen voor de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril op de locatie Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis af te geven;
4. De motivering uit het raadsvoorstel over te nemen en aan de verklaring van geen bedenkingen 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. Op 5 mei 2021 hebben initiatiefnemers de aanvraag voor wat betreft de paardenstal (voormalige wagenberging), langeercirkel, paardenspringweide en hooiberg ingetrokken. De aanvraag heeft derhalve alleen nog betrekking op de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril. Bij besluit van 8 juni 2021 heeft de gemeenteraad een ontwerpbesluit inhoudende de verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit besluit heeft, tezamen met de ontwerpvergunning, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt om de nodige verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril.

Bijlagen

1. Nota beantwoording zienswijzen d.d. september 2021
2. Nadere onderbouwing zienswijze d.d. 30 augustus 2021
3. Brief gelegenheid nadere onderbouwing zienswijze d.d. 16 augustus 2021
4. Pro forma zienswijze d.d. 11 augustus 2021
5. Aanvraagformulier d.d. 16 augustus 2019 met bijlagen
6. Gedeeltelijke intrekking d.d. 5 mei 2021
7. a. Ruimtelijke onderbouwing Vecht & Schans mei 2020
b. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus 2019 (vervallen)
8. 'Ruimtelijke afweging Mijndensedijk 53' d.d. maart 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
9. 'Ruimtelijke afweging Mijndensedijk 53' d.d. januari 2021
10. Aanvullend advies provincie Utrecht inzake UNESCO d.d. 6 oktober 2021
11. Vergunning 1^e fase d.d. 17 juli 2008
12. Vergunning 2^e fase d.d. 23 november 2009
13. Ruimtelijke onderbouwing 'Vecht & Schans' d.d. juni 2007
14. 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 Wet Ruimtelijke Ordening (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.

Op 8 juni 2021 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril afgegeven. Deze ontwerpverklaring heeft daarna gezamenlijk met het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning van 6 juli 2021 tot en met 16 augustus ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit van het college en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is een zienswijze ingediend. Omdat er zienswijzen zijn ingediend tegen de

ontwerpverklaring van geen bedenkingen, moet de gemeenteraad worden gevraagd daarvan kennis te nemen, deze vast te stellen voor zover het diens bevoegdheid is en de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Met dit voorstel wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld de zienswijze te beantwoorden voor zover de zienswijze de ontwerpverklaring van geen bedenkingen raakt. Ook wordt de gemeenteraad gevraagd een besluit nemen over het definitief afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.

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 3 Wabo mogen afwijken van datzelfde bestemmingsplan. De gemeente dient daarbij te toetsen of het initiatief is voorzien van een degelijke ruimtelijke onderbouwing. 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. Geen strijd met goede ruimtelijke ordening

2.1 *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 stand 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.

2.2 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 ringslangbroeihoop betreft geen bouwwerk, maar het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. 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.

3. Geen onevenredige afbreuk aan te beschermen waarden

Gelet op het voorgestelde ontwikkelbeeld en het advies van MooiSticht en de Omgevingsdienst Regio Utrecht zijn er geen belemmeringen voor de paddock als aanvulling op het hobbymatig houden van paarden. Het bouwwerk wordt gezien als een voorziening voor het hobbymatig houden van paarden en is, hoewel in verschijningsvorm anders dan in 2008 beoogd, passend binnen de boerenhofstede. De paddock is gelegen aansluitend aan het oorspronkelijke bouwperceel, nabij de al aanwezige bebouwing. De concentratie van bebouwing aan de voorzijde heeft zodoende geen onevenredig nadelige gevolgen voor de ontwikkeling van natuur en landschap op de achterliggende weilanden. Daarnaast heeft MooiSticht geoordeeld dat geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden en de waarden van het beschermde dorpsgezicht. Tot slot is de aanvraag afgestemd met de provincie Utrecht, welke positief heeft gereageerd.

4. Zienswijze vormt geen aanleiding voor weigering

De ingediende zienswijze wordt beantwoord in de Nota beantwoording van zienswijzen d.d. september 2021. De gemeenteraad wordt voorgesteld de Nota beantwoording van zienswijzen d.d. september 2021 vast te stellen, voor zover het diens bevoegdheden betreft. De ingediende zienswijze is voornamelijk gericht tegen de paddock. Zoals reeds beargumenteerd in onderdeel 2, is voor wat betreft de paddock geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. In de zienswijze wordt verder aangegeven dat de paddock niet vergund mag worden vanwege de ligging binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie die op 26 juli 2021 op de UNESCO Werelderfgoedlijst is gekomen. Naar aanleiding daarvan heeft de provincie Utrecht de paddock in een aanvullend advies d.d. 6 oktober 2021 als geaccepteerd beoordeeld, omdat deze reeds aanwezig was ten tijde van de nominatie tot

Werelderfgoed en het verkrijgen van de status Werelderfgoed. De provincie Utrecht bevestigt daarmee het eerdere positieve advies d.d. 10 februari 2021. Bovendien heeft de provincie Utrecht geen zienswijze ingediend tegen de ontwerpbesluiten.

De provincie heeft geadviseerd over het document 'Ruimtelijke beoordeling januari 2021'. Bij de raadsstukken is de 'Ruimtelijke beoordeling maart 2021' gevoegd. Reden daarvoor is dat in de aangepaste versie bij de aangevraagde onderdelen een extra kopje 'Lopende procedures' is toegevoegd, om de gemeenteraad daarover te informeren. Aan de inhoudelijke ruimtelijke beoordeling is na het advies van de provincie niets gewijzigd.

De zienswijze leidt verder in zoverre tot aanpassing van het besluit, dat in de voorschriften bij de omgevingsvergunning zal worden opgenomen dat de paddock niet als dierenverblijf in de zin van artikel 1 van de Wet Geurhinder en veehouderij mag worden gebruikt. Op naleving van het voorschrift zal worden toegezien.

Kanttekeningen

Gevolgen verkoop en overdracht van het perceel

Het perceel is door initiatiefnemers verkocht en op 7 juni 2021 overgedragen aan nieuwe eigenaren. Ingevolge jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt als uitgangspunt dat een aanvrager geen belanghebbende meer is, als hetgeen is aangevraagd niet gerealiseerd kan worden, omdat de aanvrager geen beschikking dan wel privaatrechtelijke toestemming heeft met betrekking tot het perceel waar de vergunning op wordt gerealiseerd (ABRvS 26 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2002). Initiatiefnemers zijn in de gelegenheid gesteld om aan te tonen dat ze nog wel een belang hebben. Initiatiefnemers zijn daarin geslaagd, omdat zij met de nieuwe eigenaren afspraken hebben gemaakt over deze aanvraag. Bovendien hebben de nieuwe eigenaren aan initiatiefnemers schriftelijke toestemming verleend voor het realiseren dan wel in stand houden van de bouwwerken op hun perceel. De aanvraag voor de omgevingsvergunning blijft dus in stand.

Handhaving

Indien de gemeenteraad geen verklaring van geen bedenkingen afgeeft en de aanvraag daarom moet worden afgewezen, zal in beginsel handhavend moeten worden opgetreden tegen de nieuwe eigenaren. De nieuwe eigenaren hebben overigens al een aantal overtredingen ongedaan gemaakt door illegale bouwwerken te verwijderen. De mestvaalt, langeercirkel en paardenspringweide zijn verwijderd, waardoor er ten opzichte van die bouwwerken geen overtreding meer is.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, kan het college een definitief besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Communicatie

De initiatiefnemers zullen worden uitgenodigd om de commissievergadering en raadsvergadering bij te wonen. Voorts zullen de nieuwe eigenaren en 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 (paragraaf 4.2, paragraaf 4.3 voor zover deze ziet op de langeercirkel en de paardenspringweide, paragraaf 4.4, paragraaf 4.6 en paragraaf 4.7 zijn niet van toepassing op deze aanvraag).
- Notitie ODRU 'Activiteiten Mijndensedijk 53 Nieuwersluis' d.d. 15 februari 2021.
- Gecombineerd welstands- en monumentenadvies MooiSticht d.d. 19 februari 2021.

Nieuw bestemmingsplan

Vanaf 24 september 2021 ligt het nieuwe ontwerp bestemmingsplan voor Nieuwersluis ter inzage. Het betreffende perceel maakt onderdeel 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 Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen. Wij verwachten dat enkele betrokkenen ook hier gebruik van zullen maken.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad een besluit inzake de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen, kan het college een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden eventueel beroep instellen bij de rechtbank (doordat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, wordt bezwaar 'overgeslagen'). Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State alvorens de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

21 december 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
Drs. F.J. Halsema

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