

Raadsvoorstel

Onderwerp

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

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

7 mei 2020

Portefeuillehouder

M.J. van Dijk

Organisatie onderdeel

Omgevingskwaliteit

E-mail opsteller

Bart.Bouwman@stichtsevecht.nl

Maarten.van.Asch@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254591

0346254144

Registratie nummer

Z/19/169958-VB/20/95918

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Een ontwerpbesluit te nemen inhoudende het niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een paardenstal aan de Slootdijk 1 te Loenen aan de Vecht.
2. Het ontwerpbesluit om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een paardenstal aan de Slootdijk 1 te Loenen aan de Vecht voor 6 weken ter inzage te leggen.
3. Onder de opschortende voorwaarde dat er geen zienswijzen worden ingediend, definitief geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

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. Het college stelt wederom voor om 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. Ruimtelijke onderbouwing Slootdijk 1, zoals ingediend op 16-05-2018
2. Uitsneden uit tekeningen Slootdijk 1
3. Advies Landschap Slootdijk 1, d.d. 03-12-2019
4. Advies Agrarische beoordelingscommissie Slootdijk 1, d.d. 22-11-2017

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 een eerste verdieping was niet ingericht als bergzolder, maar als ruimte met keuken, badkamer en toilet en een ruimte om te slapen. 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 ter inzage legging 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 aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Bij de ter inzage legging 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 onze 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. Bestemmingsplantoets

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 m²) buiten het bouwvlak gelegen. Het gedeelte binnen het bouwvlak beloopt circa 1.500 m². 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 m² heeft, is er sprake van een groot (volwaardig) bedrijf. De aanvrager heeft nu een staloppervlakte van 2.400 m² ten dienste van een (hobby)bedrijf in deeltijd.

Onmogelijkheden uit het bestemmingsplan

Zoals hierboven aangegeven is het bouwen van een gedeelte (900 m²) van de paardenstal in strijd met het bestemmingsplan. De afwijkmogelijkheid van het bestemmingsplan biedt geen soelaas nu zij enkel een overschrijding van het bouwvlak van 120 m² 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 aangetast. Daardoor is er geen sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

Bij een agrarische aanvraag is een advies aan de Agrarische beoordelingscommissie een inherent onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. Zonder dat advies kan in het onderhavige geval niet beoordeeld worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De vraag die dan voorligt is of een doelmatige bedrijfsvoering de afwijking noodzakelijk maakt.

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

Deze noodzaak tot uitbreiding bij nieuwe ontwikkelingen is van belang, omdat anders de kans bestaat op ander gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan. Wanneer strijdig gebruik te verwachten valt, is dit een weigeringsgrond. Nu er in deze zaak strijdig gebruik heeft plaatsgevonden, bevestigt dit de kans op nieuw strijdig gebruik als de paardenstal alsnog vergund wordt.

Dit betekent dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende is. Als gevolg daarvan is de activiteit in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden is de paardenstal voor het gedeelte dat buiten het bouwvlak ligt niet vergunbaar.

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

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 opgelegd 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.

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 een ontwerpbesluit inzake de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen, kan het college een ontwerpbesluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning voor een paardenstal aan de Slootdijk 1 te Loenen aan de Vecht. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen (van de gemeenteraad) en het ontwerpbesluit (van het college) zullen daarna voor zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.

Als er zienswijzen worden ingediend, is het aan de gemeenteraad aan de hand hiervan een besluit te nemen over de verklaring van geen bedenkingen. Nadat de gemeenteraad hierover besloten heeft, is het aan het college een definitief besluit te nemen over de aanvraag. Mochten er naar aanleiding van deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen geen zienswijzen ingediend worden, dan weigert de

gemeenteraad op basis van besispunt 3 van dit voorstel automatisch de verklaring van geen bedenkingen af te geven. De gemeenteraad wordt alsdan niet opnieuw benaderd.

10 maart 2020

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Raadsbesluit

Onderwerp

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

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

2 juni 2020

Commissie

7 april 2020

Registratie nummer

Z/19/169958-VB/20/95918

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 en artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2020;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 7 april 2020;

Besluit

4. Een ontwerpbesluit te nemen inhoudende het niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een paardenstal aan de Slootdijk 1 te Loenen aan de Vecht.
5. Het ontwerpbesluit om geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een paardenstal aan de Slootdijk 1 te Loenen aan de Vecht voor 6 weken ter inzage te leggen.
6. Onder de opschortende voorwaarde dat er geen zienswijzen worden ingediend, definitief geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

2 juni 2020

Griffier

Voorzitter

B. Espeldoorn-Bloemendal

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

Origineel besluit is ondertekend