

Raadsvoorstel

Onderwerp

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

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

8 juni 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 afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril op het perceel Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis;
2. Het ontwerpbesluit om de verklaringen van geen bedenkingen af te geven 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 (conform nader gespecificeerd onder punt 1) af te geven.
4. De motivering uit het raadsvoorstel over te nemen en aan de 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. Op 5 mei 2021 hebben aanvragers de aanvraag voor wat betreft de paardenstal (voormalige wagenberging), langeercirkel, paardenspringweide en hooiberg ingetrokken. Voorgesteld wordt om de nodige verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril en daarmee voor die bouwwerken wel medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Aanvraagformulier d.d. 16 augustus 2019 met bijlagen
2. 1. Memo ontbrekend stuk Mijndensedijk 53
2. Ruimtelijke onderbouwing Vecht & Schans mei 2020
3. Ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 augustus 2019 (vervallen)
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 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 voor de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril

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 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. Het is nog niet geheel duidelijk wat de beweegredenen zijn van de gedeeltelijke intrekking van de aanvraag. Bij het niet verlenen van de omgevingsvergunning en bij het niet beëindigen van de overige overtredingen blijft er sprake van een illegale situatie. Daartegen zal in beginsel handhavend tegen moeten worden opgetreden, voor zover daarvan nog geen sprake is. 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.

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 (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
- 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
- Gedeeltelijke intrekking aanvraag omgevingsvergunning d.d. 5 mei 2021

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 beslispoint 3 van het raadsvoorstel de verklaring van geen bedenkingen verleend. De gemeenteraad wordt alsdan niet opnieuw benaderd.

8 juni 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

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

Raadsbesluit

Onderwerp

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

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

8 juni 2021

Commissie

13 april en 26 mei 2021

Registratie nummer

Z/21/209547-VB/21/97072

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 in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 maart en 8 juni 2021;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 13 april en 26 mei 2021;

Besluit

1. Een ontwerpbesluit te nemen inhoudende het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de paddock, ringslangbroeihoop en takkenril op het perceel Mijndensedijk 53 te Nieuwersluis;
2. Het ontwerpbesluit om de verklaringen van geen bedenkingen 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 af te geven (conform nader gespecificeerd onder punt 1).
4. De motivering uit het raadsvoorstel over te nemen en aan de-af te geven verklaring van geen bedenkingen (conform nader gespecificeerd onder punt 1) ten grondslag te leggen.

8 juni 2021

Griffier
B. Espeldoorn-Bloemendal

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

Origineel besluit is ondertekend