



ZS00044156



MEENTE
EEMNES

Zuidersingel 1
3755 AZ Eemnes

Postbus 71
3755 ZH Eemnes

Telefoon 14 035
Fax 035 – 751 31 01

info@eemnes.nl
www.eemnes.nl

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Doorkiesnummer

Uw brief van

WABO 2020-1031

14 035

Behandeld door

Bijlage(n)

Datum

27 januari 2021

Betreft

Besluit omgevingsvergunning

VERZONDEN 27 JAN 2021

Geachte

Op 1 december 2020 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor het bouwen van een rijhal en opfokstal, het verleggen van een watergang en aanleggen van paddocks voor een paardenhouderij (zie ruimtelijke onderbouwing) op het perceel Geerenweg 10 –Bedr te Eemnes. Over de voortgang delen wij u het volgende mee.

Voornemen tot verlenen van de vergunning

Wij hebben het voornemen de gevraagde vergunning te verlenen. Voordat wij deze vergunning kunnen verlenen moeten wij het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage leggen. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijze indienen. Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken worden daarom gepubliceerd www.overheid.nl, de Staatscourant en aanvullend in de Rotonde worden vanaf 4 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Wij zenden u het concept besluit hierbij toe.

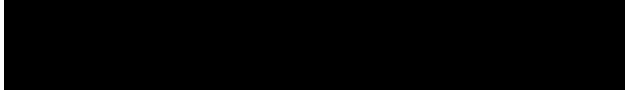


GEMEENTE EEMNES

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met het team Vergunningen. Dit telefoonnummer is vermeld bovenaan deze brief.

Deze brief is digitaal ondertekend.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,



CONCEPT



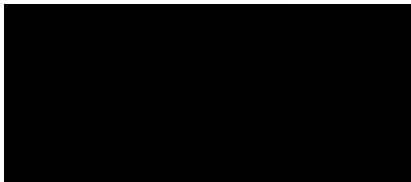
GEMEENTE EEMNES

OMGEVINGSVERGUNNING

Datum : CONCEPT
Nummer : WABO 2020-1031

Burgemeester en wethouders van Eemnes

gezien het verzoek, ingekomen op d.d. 1 december 2020 van:



om vergunning op grond van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voor het bouwen van een rijhal en opfokstal, het verleggen van een watergang en aanleggen van paddocks voor een paardenhouderij (zie ruimtelijke onderbouwing) gelegen op het perceel:

plaatselijk bekend: Geerenweg 10 -Bedr te Eemnes
kadastraal bekend: sectie L, nummers 1421 en 774

overwegende dat:

Bouwen van een bouwwerk

artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning, een bouwwerk op te richten;

Bestemmingsplan

het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2011' en hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft;

het bouwplan niet in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4, omdat:

- deze gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bouwwerken. De aanvraag voorziet in het bouwen van een rijhal en opfokstal voor het realiseren van een paardenhouderij;

de aanvraag om te bouwen vanwege bovenstaande strijdigheden tevens wordt aangemerkt als een aanvraag voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;



GEMEENTE EEMNES

artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning, gronden of bouwwerken te gebruiken die onder andere in strijd zijn met een bestemmingsplan;

artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend:

- 1° met toepassing van de regels inzake afwijking genoemd in het bestemmingsplan,
- 2° bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen of
- 3° als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

het bestemmingsplan zelf geen mogelijkheid heeft om af te wijken van de regels voor het realiseren van een paardenbedrijf met de daarbij behorende bouwwerken waardoor geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1°.

het bouwplan niet voldoet aan artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht waardoor ook geen medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2°;

wel medewerking kan worden verleend aan het bouwplan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

voor het bouwplan een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door OD 205 (d.d. 26 januari 2021, IMRO-IND: NL.IMRO.0317.EMSGeerenweg10UP-On01) waaruit naar voren komt dat het realiseren van een paardenbedrijf planologisch aanvaardbaar is;

de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte en de nokrichting evenwijdig is aan de zijdelingse perceelsgrenzen;

de raad op 23 maart 2020 heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen de toepassing van een grote planologische afwijkingsprocedure voor het realiseren van een paardenbedrijf op deze locatie;

het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken met ingang van 4 februari 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

in de bedoelde periode van zes weken wel/geen zienswijzen zijn ingediend, *waardoor medewerking kan worden verleend aan het bouwplan*;

Flora en fauna

uit de Quicksan Flora en fauna (d.d. 18 augustus 2020, nr. 2003/160/ROS-01) en het aanvullende onderzoek (d.d. 18 augustus 2020, nr 2005/059/AP) is gebleken dat een (soorten) ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) noodzakelijk is. Deze aanvraag Wnb is op 26 januari 2021 ingediend bij de Provincie Utrecht;

Aerius berekening

bij de Provincie Utrecht een rapport "berekening stikstofdepositie beoogde ontwikkeling Geerenweg 10 te Eemnes" van Tritium advies en een Aerius berekening is ingediend. Uit deze berekening en de rapportage blijkt dat de berekende stikstofdepositie voor de aanlegfase op omliggende stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/jaar is. De Provincie heeft geconcludeerd dat voor de aanlegfase voor het onderdeel Gebiedsbescherming van de Wnb geen vergunning of verklaring van geen bedenkingen (VVGB) vereist is. Daarnaast heeft de Provincie Utrecht op 27 augustus 2020 de vergunning gebiedsbescherming met kenmerk Z-WNB-PP-VA-2020-0683 verleend voor de gebruiksfase van het bedrijf;

Welstand

het bouwplan op grond van artikel 12 van de Woningwet is voorgelegd aan de BEL-Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft op 4 december 2020 het bouwplan getoetst aan de relevante criteria uit de welstandsnota en heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het voorgestelde plan;

Bouwverordening

uit het bodemonderzoek van ZVS (kenmerk BO20115, d.d. 6 juli 2020) en het aanvullende onderzoek (kenmerk JM/53br20/22288, d.d. 23 november 2020) is gebleken dat er geen belemmering aanwezig is voor een bestemmingswijziging en/of omgevingsvergunning;

Bouwbesluit 2012

voldoende aannemelijk is gemaakt dat zal worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012;

Het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald

artikel 2.1, lid 1, onder b van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning, werken uit te voeren indien dat bij een bestemmingsplan is bepaald;

artikel 22.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk voor het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande waterlopen;

de bestaande sloot aan de zuidzijde 10m wordt verlegd om ruimte te creëren voor de paddocks aan de opfokstallen;

artikel 22.2 bepaalt dat de vergunning alleen verleend wordt indien door de uitvoering van het andere werk geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;

artikel 22.3 bepaalt dat bij bovengenoemde afweging in ieder geval de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming wordt betrokken;

met deze minimale verlegging het kenmerkende verkavelings-en slotenpatroon redelijk intact blijft. Door de oevers natuurlijker te maken en het talud te verflauwen, kan extra natuurwaarde worden gerealiseerd.

de BEL Commissie ruimtelijke kwaliteit op 4 december 2020 heeft aangegeven dat door het verleggen van de sloot de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast en passend is binnen het gebruik van het perceel;

Archeologie

volgens de verbeelding eveneens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie lage verwachting" van toepassing is, die archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld over een oppervlakte van meer 2500 m². De plannen voor de paardenhouderij omvat nieuwbouw die in totaal groter is dan 2.500 m². Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Transect (d.d. 12 augustus 2020, 20030038). Gezien de lage archeologische verwachting in het plangebied zijn geen aanvullende maatregelen nodig voor wat betreft de archeologie. Als er tijdens de graafwerkzaamheden onverhoopt toch zaken aan het licht komen, dienen deze op grond van de Erfgoedwet artikel 5.10 bij de gemeente gemeld te worden.

Algemeen

gelet op het bepaalde in de Wabo, het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en het geldende bestemmingsplan;

besluiten:

- I. aan aanvrager de gevraagde vergunning te verlenen voor de activiteiten:
 - bouwen ex artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo;
 - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ex artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo;
 - uitvoeren van werkzaamheden ex artikel 2.1, lid 1, onder b van de Wabo;
- II. dat de gehele aanvraag inclusief bijlagen onderdeel uitmaken van deze vergunning;
- III. aan de vergunning de volgende voorschriften te verbinden:
 - voor de aanvang van de bouw dient contact te worden opgenomen met het team handhaving voor de plaatsbepaling van het bouwwerk;
 - er dient aan alle relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012 te worden voldaan;



GEMEENTE EEMNES

- het bouwwerk mag pas in gebruik genomen worden na goedkeuring van het team handhaving;
 - archeologie: als er tijdens de graafwerkzaamheden onverhoopt toch zaken aan het licht komen, dienen deze op grond van de Erfgoedwet artikel 5.10 bij de gemeente gemeld te worden.
 - bodem: ter plaatse van boring 17 (toekomstig bouwvlak) is in de ondergrond een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging aanwezig met PAK. Eventueel grondverzet binnen een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging moet voorafgaand aan de werkzaamheden worden afgestemd met de gemeente Eemnes.
 - bodem: in de rapportage van het bodemonderzoek heeft geen toetsing plaatsgevonden van de analyseresultaten aan het Besluit bodemkwaliteit. Wanneer er grond wordt toegepast zal dit dan ook alsnog moeten worden uitgevoerd. Wanneer er grond wordt afgevoerd en elders wordt toegepast kan dit alleen op basis van een partijkeuring AP04 of een ander erkend milieu hygiënisch bewijsmiddel.
- IV. de originele besluiten te verstrekken aan:
- de aanvrager;
 - het gemeente archief;
- V. een kopie van dit besluit te verstrekken aan:
- Financiën;
 - BAG/Belastingen (Woz);
 - Handhaving.

Met vriendelijke groet
namens College Burgemeester en Wethouders,

