

**Nummer:**

161594

Behandeld door:

M.H.T. Jansen

Agendapunt: 19

12 juni 2017

Onderwerp:

Bestemmingsplan uitbreiding
paardentrainingscentrum Schalm 11.

Geachte raad,

Samenvatting:

Voorgesteld wordt om over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan tot uitbreiding van paardentrainingscentrum Schalm 11.

De heer Nap van architectenbureau DBL heeft namens de heer G. Boonzaaijer een plan tot uitbreiding van het paardentrainingscentrum aan de Schalm 11 te Renswoude ingediend.

In het bestemmingsplan Buitengebied is sprake van een bedrijfsbestemming met, ter plaatse van de bebouwing, een aanduiding 'paardentrainingscentrum' (ptc). De bij dit bedrijf behorende gronden hebben de Agrarische bestemming met als aanduiding 'paardenrenbaan' (prb). In de planregels is bij de bedrijvenbestemming het volgende opgenomen ten aanzien van het vergroten van de bebouwingsoppervlakte:

6.3.1 Vergroten maximale bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.1 onder b voor het vergroten van de maximale bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;*
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;*
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*
- d. ter plaatse van de gronden met de Wro - zone 'wijzigingsgebied' en binnen een afstand van 50 meter van de door de provincie in de Verordening Ruimte vastgestelde begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur is vergroting met 100 m² of meer slechts toegestaan als de wezenlijke ecologische kenmerken, waarden en potenties van de Ecologische Hoofdstructuur niet significant worden aangetast; alvorens het plan te wijzigen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.*

In de ruimtelijke onderbouwing (toelichting op het bestemmingsplan) wordt aangegeven dat een uitbreiding met 15 % van de bestaande bebouwingsoppervlakte niet voldoende wordt geacht. Aan het verzoek kan derhalve niet tegemoet gekomen worden met genoemde ontheffing. Vandaar dat een bestemmingsplanprocedure nodig is om de gewenste uitbreiding wel te kunnen realiseren. Daarnaast is in een bestaande schuur reeds tientallen jaren een inpandige stalmeesterswoning aanwezig. Op basis van overgelegde arbeidscontracten heeft aanvrager duidelijk gemaakt dat deze stalmeesterswoning door medewerkers van het paardentrainingscentrum in gebruik is geweest. Deze stalmeesterswoning is in het bestemmingsplan buitengebied echter niet positief bestemd, zowel niet in het bestemmingsplan van 1995 als in het bestemmingsplan van 2010. Dit, terwijl de aanwezigheid

van deze tweede bedrijfswoning wel bekend was. Het is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om tegen een bekende, met het bestemmingsplan strijdige, situatie niet handhavend op te treden en dit tot tweemaal toe toch niet positief te bestemmen. Hierdoor is deze stalmeesterswoning tweemaal onder het zogenaamde overgangsrecht van het bestemmingsplan gebracht. Dit houdt in dat de huidige stalmeesterswoning wel mag blijven bestaan, maar dat bijvoorbeeld geen uitbreiding mag plaatsvinden. In 2010 hebben wij expliciet besloten om niet meer handhavend op te treden tegen de aanwezigheid en het gebruik van de stalmeesterswoning.

In het provinciale beleid is een tweede bedrijfswoning vrijwel nooit meer toegestaan. Toezicht is namelijk technisch op andere manieren te regelen. Daarentegen vindt de provincie dat dit paardentrainingscentrum een uitzondering op deze regel kan zijn, mede gelet op de stalmeesterswoning die al vele jaren als zodanig in gebruik is. Aanvrager wil deze stalmeesterswoning op termijn verplaatsen, maar daartoe met deze bestemmingsplanprocedure reeds de mogelijkheid creëren. In de privaatrechtelijke overeenkomst en in een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is de bouw van de nieuwe woning met een redelijke termijn gekoppeld aan de sloop van de oude stalmeesterswoning.

Wij achten argumenten aanwezig om, zonder precedentwerking te creëren, in dit geval medewerking te verlenen aan een uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte met 20 % en verplaatsing van de stalmeesterswoning.

Hippisch Centrum De Schalm is een uniek bedrijf in Renswoude dat nationaal, maar ook internationaal bekend is. Jaarlijks vindt het meerdaagse hippische evenement The Horse Trials plaats, waarmee Renswoude ook op de kaart wordt gezet. De eigenaar wil tijdens dergelijke evenementen representatief voor de dag komen en dat is lastig als veel opslag buiten bebouwing moet plaatsvinden. Om in één keer klaar te zijn voor de toekomst vraagt de eigenaar daarom om niet 15 %, maar 20 % van de bestaande bedrijfsbebouwing te mogen uitbreiden. Zoals aangegeven is 15 % mogelijk volgens ons bestemmingsplan buitengebied. De provincie staat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 20 % als uitbreidingsmogelijkheid toe. Deze 5 % verschil betekent in bebouwingsoppervlakte een verschil van 126 m².

Dit bedrijf ligt aan het eind van de voor gemotoriseerd verkeer doodlopende verharde straat De Schalm, zodat geen strijd zal ontstaan met het in ons bestemmingsplan opgenomen criterium 'ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende percelen'. Omdat nu al veel buitenopslag plaatsvindt zal met de opslag in bebouwing ook aan het criterium 'het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast' worden voldaan. In enkele andere gevallen, waarbij in het buitengebied sprake is van niet-agrarische bedrijven, vindt vaak opslag plaats ten behoeve van elders gevestigde bedrijven. In dit geval gaat het om opslag van materialen voor hippische evenementen, rijtuigen e.d. ten behoeve van het eigen bedrijf.

Aanvrager heeft het plan om in de toekomst de stalmeesterswoning te verplaatsen. Wij hebben benadrukt dat deze tweede bedrijfswoning in dat geval maximaal de huidige inhoudsmaat mag hebben, derhalve 260 m³. Ook verplaatsing van deze woning achten wij redelijk, aangezien situering daarvan achter de bestaande volwaardige bedrijfswoning ten koste zou gaan van het bouwperceel ten behoeve van de bedrijfsbebouwing. Ook is het logischer om voor de nieuwe woning dezelfde voorgevelrooilijn te hanteren als van de bestaande hoofdwoning.

In de reeds genoemde privaatrechtelijke overeenkomst is ook de landschappelijke inpassing als verplichting opgenomen. Het plan is voor advies voorgelegd aan onze gemeentelijke landschapsadviseur en de daaruit voortvloeiende verplichtingen dienen binnen een termijn van twee jaar uitgevoerd te zijn.

Tegenwoordig is het ook nodig om structureel voorkomende evenementen in bestemmingsplannen een plek te geven. Met deze bestemmingsplanwijziging is derhalve ook gelijk de aanduiding 'evenemententerrein' aan het omliggende agrarische gebied toegekend.

Commissie Ruimte en Financiën

Het conceptbestemmingsplan is aan de orde geweest in de Commissie Ruimte en Financiën op 26 januari 2017. Tijdens deze vergadering zijn kanttekeningen geplaatst bij de te vergunnen oppervlakte bedrijfsbebouwing. Gevraagd is onder andere waarom niet volstaan kan worden met de gebruikelijke 15 % uitbreidingsmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt. Aangegeven is dat 20 % uitbreiding nodig is om de huidige buitenopslag naar binnen te kunnen plaatsen.

Gevraagd is ook of bij de volgende bestemmingsplanherziening weer 15 % uitbreiding mogelijk wordt gemaakt. Herziening van het bestemmingsplan buitengebied zal aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd. Daarin kan voor niet-agrarische bedrijven opnieuw bepaald worden welke uitbreidingsruimte wordt geboden. Zoals aangegeven is voor dit bedrijf 20 % uitbreiding voldoende om een toekomstbestendig bedrijf te creëren. Bij een volgende bestemmingsplanherziening kan opnieuw een afweging hierin gemaakt worden.

Tot slot is nog gevraagd om juridisch duidelijk vast te leggen dat de oude stalmeesterswoning gesloopt moet worden op het moment dat de nieuwe gebouwd is. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is dit in het bestemmingsplan zelf opgenomen, maar ook in de privaatrechtelijke overeenkomst is dit vastgelegd.

Ontwerpbestemmingsplan

Nadat een aantal tekortkomingen in de verbeelding (plankaart) is verholpen en een beplantingsplan door een landschapsdeskundige is beoordeeld hebben wij het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Dit plan hebben wij gepubliceerd in de Heraut en Staatscourant van 6 maart 2017. Er zijn geen zienswijzen ingediend gedurende de tervisielegging van zes weken.

Privaatrechtelijke overeenkomst

De gesloten privaatrechtelijke overeenkomst is vertrouwelijk bij de stukken gevoegd. Hierin is de eerder genoemde verplichting tot sloop van de oude stalmeesterswoning opgenomen. Daarnaast is de verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing volgens het bijgevoegde beplantingsplan binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan gerealiseerd te hebben.

Voorstel

Voorgesteld wordt om over te gaan tot vaststelling van het Bestemmingsplan Schalm 11.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,

de secretaris,
J. van Dijk

de burgemeester,
P. Doornenbal-van der Vlist

Raadsbesluit

Nr. 161594

De raad van de gemeente Renswoude;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 juni 2017;

Overwegende:

- dat gevraagd is om het bestemmingsplan buitengebied te wijzigingen ten aanzien van het perceel Schalm 11, teneinde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en verplaatsing van de stalmeesterswoning mogelijk te maken;
- dat de provincie Utrecht bij brief van 1 december 2016 in het kader van vooroverleg heeft aangegeven geen bezwaar tegen deze ontwikkeling te hebben;
- dat het conceptbestemmingsplan is besproken in de commissie Ruimte en Financiën op 26 januari 2017;
- dat, na verwerking van een aantal tekortkomingen in het conceptplan, het college heeft besloten tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Schalm 11;
- dat publicatie van dit ontwerpplan heeft plaatsgevonden in de Heraut en Staatscourant van 6 maart 2017;
- dat tegen dit ontwerpplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat een aantal afspraken over onder andere sloop van de oude stalmeesterswoning en landschappelijke inpassing zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst;

BESLUIT:

Vast te stellen het bestemmingsplan Schalm 11.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 27 juni 2017

de griffier,



de voorzitter,

