

Onderwerp:	VVGB Kerkstraat 106	Invullen door Raadsgriffie
Beleidsveld:	Ruimtelijke Ordening	RV-nummer: 19/55
Portefeuillehouder:	R. Dral	Datum: 30 oktober 2019
Contactpersoon:	Jens de Jong	Procedure: Cie: 11 november; Raad: 25 november 2019
Afdeling/team:	LOF / Gebiedsontwikkeling	
Telefoon:	075 - 651 21 00	
E-mailadres:	Jens.dejong@over-gemeenten.nl	

Samenvatting

Aanleiding/Huidige situatie

Op het perceel Kerkstraat 106 zijn stallen geplaatst zonder omgevingsvergunning. En worden deze gebouwen gebruikt in strijd met het bestemmingsplan.

Gewenste situatie

De gewenste situatie ziet op het legaliseren van de illegale bouwwerken en het illegale gebruik op het perceel Kerkstraat 106. Vereist is dat de uitgebreide procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan, artikel 2.1 onder 1 onderdeel c jo. 2.12 onder 1 onder a onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt doorlopen.

Te nemen besluiten

Het doorlopen van de uitgebreide procedure brengt met zich mee dat van uw raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist. Uw raad wordt in voorliggend stuk gevraagd een ontwerp vvgb af te geven.

Deze ontwerp vvgb ziet op het volgende. Uw raad wordt gevraagd om op het perceel Kerkstraat 106 "gebruiksactiviteiten en bijbehorende bouwwerken die samenhangen met het uitoefenen van 'hobbymatig, gebruiksggericht houden van paarden ten behoeve van paardensport'" toe te staan. Op het perceel rusten de bestemmingen "Agrarisch" en "Bedrijf".

1. Het voorstel in het kort

Voorgesteld besluit

De Raad besluit

- Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen voor het toestaan van "gebruiksactiviteiten en bijbehorende bouwwerken die samenhangen met het uitoefenen van 'hobbymatig, gebruiksggericht houden van paarden ten behoeve van paardensport'" op gronden met de bestemming "Agrarisch" en "Bedrijf" op het perceel achter Kerkstraat 106 te Oostzaan met betrekking tot de aanvragen met de kenmerken WB/2016/0188, WB/2019/0118 en WB/2019/0040.
- Indien er geen zienswijzen tegen de ontwerpverklaring worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad dient plaats te vinden, de ontwerpverklaring te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Beleidskader

Uw raad is bevoegd tot het afgeven van een vvgb op grond van artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het college is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wabo. Het college kan de omgevingsvergunning alleen verlenen indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, dit volgt uit artikel 2.12, eerste lid, sub a van de Wabo.

2. Aanleiding/probleem en doel

Aanleiding

Op woonadres Kerkstraat 106 in Oostzaan wordt door de (kinderen van de) eigenaar paardensport beoefend op hoog niveau. Door de jaren heen zijn de activiteiten rond de paardensport geïntensiveerd en is de bebouwing op het perceel uitgebreid. Zo zijn er zijn stallen, boxen, hekwerken, een paardenbak en verlichting gerealiseerd. Voor deze ontwikkelingen zijn geen vergunningen aangevraagd. Er is onenigheid met belanghebbenden en hieruit zijn juridische procedures voortgekomen. Als gevolg hiervan zijn 3 omgevingsvergunningen aangevraagd.

Het gebruik van gebruik van gronden voor een hobbymatige paardenhouderij is in strijd met de bestemming "Bedrijf" van het bestemmingsplan Kom. Bij de bestemming "Agrarisch" is een paardenbak alleen toegestaan indien deze vereist is voor de normale agrarische bedrijfsvoering, er een aanduiding 'paardenbak' op de verbeelding is of indien deze geschiedt binnen het agrarisch bouwvlak (artikel 3 lid 7 en 8 van bestemmingsplan Kom). Hiervan is geen sprake. Er is sprake van het hobbymatig houden van paarden buiten het agrarisch bouwvlak. Tevens is er op de locatie geen aanduiding op de 'verbeelding' opgenomen. Indien de eigenaren het gebruik hobbymatig willen voortzetten dan zal de gemeenteraad van Oostzaan hiervoor toestemming moeten verlenen, omdat hiermee afgeweken wordt van het de huidige "agrarische" en "Bedrijfs" bestemming zoals omschreven in bestemmingsplan "Kom".

De aanvragen om omgevingsvergunning

Er zijn 3 aanvragen voor omgevingsvergunningen die in een uitgebreide procedure dienen te worden doorlopen. Deze aanvragen dienen om bouwwerken en het gebruik te legaliseren onder de noemer: "gebruiksactiviteiten en bijbehorende bouwwerken die samenhangen met het uitoefenen van 'hobbymatig, gebruiksggericht houden van paarden ten behoeve van paardensport'".

De 3 aanvragen hebben betrekking op:

1. een veranda en opslag(veranda)
2. een paardenbox in de aanbouw van de loods(paardenbox)
3. een gebouw met daarin een paardenbox en twee opslagruimten, een paddock en een paardenbak(gebouw, de paddock en de paardenbak).

Ad 1 Veranda en opslag

De eerste aanvraag(WB/2016/0188) heeft betrekking op het legaliseren van een veranda en opslag. De aanvraag betreft het realiseren van een gebouw met een overdekte veranda, een paardenbox en een opslag voor diervoer. De aanvraag ziet ook op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan vanwege het gebruik van de bouwwerken en gronden als hobbymatige paardenhouderij. De tekeningen behorend tot deze aanvraag zijn bijgevoegd als bijlage 2.

Voor het legaliseren van een veranda en een opslag is al eerder een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze omgevingsvergunning is verleend op 10 november 2016. Tegen de verlening van de omgevingsvergunning is toentertijd bezwaar gemaakt. Het college heeft tijdens de behandeling van het bezwaar per brief op 15 november 2018 kenbaar gemaakt dat abusievelijk hier de reguliere procedure van paragraaf 3.2 van de Wabo is gevolgd. Voor de aanvraag had de uitgebreide procedure van artikel 3.10 Wabo jo. Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd dienen te worden. Voor de uitgebreide procedure is, in tegenstelling tot de reguliere procedure, een vvgb vereist.

Ad 2 Paardenbox

De tweede aanvraag (WB/2019/0118) betreft het legaliseren van een paardenbox en opslag in de aanbouw van een loods. Deze aanvraag betreft wederom tevens de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan vanwege het gebruik van de bouwwerken en gronden als hobbymatige paardenhouderij. De tekeningen behorend bij deze aanvraag zijn te vinden in bijlage 3.

Ad 3 Gebouw, de paddock en de paardenbak

De derde aanvraag (WB/2019/0040) betreft de legalisatie van een gebouw, met daarin een paardenbox en twee opslagruimten, de paddock en de paardenbak. De aanvraag betreft nogmaals tevens de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan vanwege het gebruik van de bouwwerken en gronden als hobbymatige paardenhouderij.

Voor de legalisatie van het betreffende gebouw is eerder een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze omgevingsvergunning is verleend op 15 april 2019. Tegen de verlening van de omgevingsvergunning is bezwaar gemaakt. Het college heeft tijdens de behandeling van het bezwaar per brief op 15 november 2018 kenbaar gemaakt dat abusievelijk hier de reguliere procedure van paragraaf 3.2 van de Wabo is gevolgd. Voor de aanvraag had de uitgebreide procedure van artikel 3.10 Wabo jo. Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd dienen te worden. Voor de uitgebreide procedure is, in tegenstelling tot de reguliere procedure, een vvgb vereist. Het advies van de commissie bezwaarschriften is te vinden in bijlage 8.

Afwegingen om af te wijken van het bestemmingsplan

Uw raad kan de vvgb slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De gehele invulling vormt een bescheiden geheel. Er worden stallen gelegaliseerd die onder een bestaande overkapping zijn geplaatst. Hierdoor wordt het oppervlak van bouwwerken op die locatie zo min mogelijk vergroot. Daarnaast zal er een stal worden gesloopt waardoor er op die locatie weer een open ruimte ontstaat. Op deze plek zal een vervangend hek worden geplaatst om de paddock af te sluiten.

De welstandscommissie een positief advies uitgebracht. Voor de aanbouw van de loods heeft de welstandscommissie dit uitgegeven op 26 juni 2019. Met als motivatie: De slank horizontaal houten delen en slag gedetailleerde dak overstek geven de gewenste bescheiden vormgeving.

Het college heeft ook het standpunt ingenomen dat het feit dat er een paardenbak toegestaan is op een perceel met een woning, ook impliceert dat "hobbymatige

paardenhouderij" toegestaan is. Een logisch gevolg is dat de bijbehorende bebouwing daarvan dan integraal onderdeel uitmaakt.

Voorwaarden

Maximaal aantal paarden

Om er voor te zorgen dat dit perceel een "hobbymatige paardenhouderij" blijft is een maximum aantal paarden vastgesteld (4). Er zijn in totaal 5 paardenboxen aanwezig. Dit is voor ieder paard een en een box voor behandeling wanneer een paard ziek is.

Afbreken stal

Onder de hoogspanningsmast is momenteel een stal aanwezig. Voor deze stal is op 15 november 2018 een omgevingsvergunning verleend. De stal onder de hoogspanningsmast is in de ruimtelijke onderbouwing meegenomen omdat het maximaal aantal paarden (4 stuks) zou kunnen worden overschreden. Deze stal is daarom overbodig. De stal zal worden afgebroken. En hiervoor in de plaats komt een hekwerk dat aansluit op de Paddock. De sloop van deze stal zorgt er tevens ook voor dat er meer openheid op het perceel komt. Er zit een foto van de situatie en de stal in Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Kerkstraat 106.

Probleem

De huidige situatie is in strijd met het bestemmingsplan. De aanvrager vraagt om legalisatie van de eerdergenoemde punten en bouwwerken. Bij de bestemming "Agrarisch" is een paardenbak alleen toegestaan indien deze vereist is voor de normale agrarische bedrijfsvoering, er een aanduiding 'paardenbak' op de verbeelding is of indien deze geschiedt binnen het agrarisch bouwvlak. Hiervan is geen sprake. Er is sprake van het hobbymatig houden van paarden buiten het agrarisch bouwvlak. Tevens is er op de locatie geen aanduiding op de 'verbeelding' opgenomen.

Doel/resultaat

Het doel is om uw raad te vragen een ontwerp vvgb af te geven. Wanneer de vvgb definitief is kan het college een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteit gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Door de aanvrager wordt verzocht om "gebruiksactiviteiten en bijbehorende bouwwerken die samenhangen met het uitoefenen van 'hobbymatig, gebruikgericht houden van paarden ten behoeve van paardensport'" op het perceel Kerkstraat 106 te Oostzaan toe te staan.

3. Toelichting

Uitvoering/realisatie en rapportage

De aanvraag om omgevingsvergunning zal conform artikel 3.10 Wabo jo. Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) in procedure worden gebracht. Dit brengt zich mee dat er eerst een ontwerpbesluit genomen dient te worden. Vervolgens zal dit ontwerpbesluit gepubliceerd worden in de Staatscourant en zal een kennisgeving geplaatst worden in de lokale krant en in het digitale gemeenteblad.

Het ontwerpbesluit ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen. Na deze zes weken zal het college een besluit voorbereiden en wordt de gemeenteraad gevraagd definitief een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Alternatieven

Indien uw raad van oordeel is dat de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, wordt door uw raad geen vvgb afgegeven. Dit brengt met zich mee dat het college niet kan besluiten om de omgevingsvergunningen te verlenen.

Financiële middelen

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijk ordening (Wro) stelt uw raad in beginsel een exploitatieplan vast. Op grond van het tweede lid van artikel 6.12 Wro wordt er geen exploitatieplan door uw raad vastgesteld indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. In dit geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Als het plan ter inzage ligt, ondertekenen het college en de aanvrager een planschadeovereenkomst.

Betrokkenen

Vanuit de gemeente zijn de volgende afdelingen betrokken:

- Vergunningen
- Juridische zaken
- Gebiedsontwikkeling

Van buiten de gemeente zijn er de volgende partijen betrokken:

- De aanvrager en persoonlijk adviseur
- BuRO (Bureau voor ruimtelijke ordening en advies)

Communicatie

De ontwerp vvgb wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis van Oostzaan en wordt digitaal via de website Ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Een ieder heeft het recht zienswijzen in te dienen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Wanneer de zienswijze gericht is op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen dan sturen we deze direct, na afloop van de termijn terinzagelegging, naar de raad. Voordat de raad een definitief besluit neemt over de definitieve vergunning dient de raad een reactie te geven op de zienswijzen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend tegen het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen dan beschouwen we de afgegeven ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen. Daarnaast zal de partij die in het verleden het bezwaar heeft ingediend op de hoogte worden gesteld van de terinzagelegging, en de mogelijkheden voor het indienen van zienswijzen.

Bijlagen

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing 0441-43-T01
Bijlage 2 190218_01-Veranda en opslag
Bijlage 3 190218_02-Paardenboxen en opslag
Bijlage 4 190218_03-Stal en opslag
Bijlage 5 190218_04-Dressuurbak
Bijlage 6 190218_05-Paddock

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,



A. van den Assem

de burgemeester,



R. Meerhof

Onderwerp

VVGB Kerkstraat 106

RV-nummer: 19/55

Datum: 30 oktober 2019

Procedure: Cie: 11 november;
Raad: 25 november 2019

De raad van de gemeente Oostzaan

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 29 oktober 2019

Besluit:

- Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het toestaan van "gebruiksactiviteiten en bijbehorende bouwwerken die samenhangen met het uitoefenen van 'hobbymatig, gebruikgericht houden van paarden ten behoeve van paardensport'" onder de huidige bestemming "Agrarisch" en "Bedrijf" op het perceel achter Kerkstraat 106 te Oostzaan. Inzake aanvragen met de kenmerken WB/2016/0188, WB/2019/0118 en WB/2019/0040.
- Indien er geen zienswijzen tegen de aanvragen met kenmerken WB/2016/0188, WB/2019/0118 en WB/2019/0040 worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, de ontwerpverklaring te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 25 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

E.H.M. Ouwehand-Brussel

R. Meerhof