

Vergunning nummer: Z-22756-WS/V

**Ontwerpbeschikking
aanvraag omgevingsvergunning
ter inzage**

28 december 2016 tot en met 8 februari 2017

Burgemeester en wethouders hebben op 18 januari 2016 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van mevrouw M.S. Verseveldt- Bekaert voor het bouwen van een overdekte rijbak op het perceel Oostdorperweg 197, Wassenaar met de volgende activiteiten: "Bouwen" en "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Besluit

Gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn wij voornemens medewerking te verlenen aan de volgende activiteiten.

- **Het bouwen van een bouwwerk**, voor het bouwen van een overdekte rijbak op het perceel Oostdorperweg 197, Wassenaar (artikel 2.1 eerste lid onder a Wabo).
- **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**, voor het bouwen van een overdekte rijbak op het perceel Oostdorperweg 197, Wassenaar (artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo).

Motivering

De omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten kan verleend worden op grond van de in de bijlagen genoemde overwegingen en voorwaarden.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo met dien verstande dat:

- van het ontwerpbesluit kennis is gegeven op de gemeentepagina van de plaatselijke krant (artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht Awb).
- het ontwerpbesluit op aan de aanvrager is gezonden (artikel 3:13 Awb).

- het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen met de mededeling dat een ieder zijn of haar zienswijze naar voren kon brengen. (artikel 3.12, vijfde lid Wabo juncto artikel 3:16 Awb).

Terinzagelegging

Het besluit ligt ter inzage in het Klant Contact Centrum in het gemeentekantoor, Johan de Wittstraat 45 te Wassenaar.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

D. Bottini

Teamleider Vergunningen, afdeling Publiekszaken.

**Bijlage 1, behorende bij de beschikking op aanvraag
omgevingsvergunning nummer: Z-22756WS/V, reg.nr. Wabo 16/046**

Activiteit Bouwen (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), voor het bouwen van een overdekte rijbak op het perceel Oostdorperweg 197, Wassenaar.

Deze bijlage behoort bij en maakt een onlosmakelijk deel uit van dit besluit.

Overwegingen:

Bouwbesluit 2012

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken naar het oordeel van het bevoegd gezag aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de Wassenaarse Bouwverordening.

Bestemmingsplan

De aanvraag is op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Voor de overwegingen verwijs ik u naar bijlage 2.

Milieu

De omgevingsdienst Haaglanden heeft d.d. 18 januari 2016 medegedeeld dat dat de veranderingsmelding Abm wordt toegevoegd aan het bestaande milieudossier van Stichting Westkustruiters. Hiermee is voldaan aan de samenloop genoemd in artikel 8.41a van de Wet milieubeheer.

Redelijke eisen van welstand

De commissie Welstand en Cultureel Erfgoed heeft d.d. 12 december 2016 de aanvraag behandeld en is akkoord. De monumentale en cultuurhistorische waarden van zowel het rijksmonument als de locatie worden door de nieuw te bouwen schuur niet aangetast.

**Bijlage 2, behorende bij de beschikking op aanvraag
omgevingsvergunning nummer: Z-22756WS/V, reg.nr. Wabo 16/046**

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, artikel 2.1, lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a-3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een overdekte rijbak op het perceel Oostdorperweg 197, Wassenaar.

Deze bijlage behoort bij en maakt een onlosmakelijk deel uit van dit besluit.

Inleiding

Een aanvraag is ingediend voor de bouw van een overdekte rijbak op het perceel Oostdorperweg 197. Voor de vergunningaanvraag is een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De reden is dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en het een bouwwerk betreft die buiten de bebouwde kom is gelegen (art. 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Dit betekent dat de gemeenteraad uiteindelijk een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven om de gevraagde vergunning te kunnen verlenen.

Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp-paraplubestemmingsplan "Cultureel Erfgoed Wassenaar, panden en objecten en archeologisch erfgoed" vrijgegeven voor de start van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Met dit ontwerpbestemmingsplan wil de gemeente de cultuurhistorische waarden van circa 500 panden en objecten en de archeologische waarden in de bodem van Wassenaar beschermen. Het betreffende ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 juni t/m 28 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen en is ook in te zien via de [website ruimtelijke plannen](#).

Het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning bouwwerken te slopen of te veranderen, voor zover het panden of objecten zijn die op de bij dit besluit behorende bijlage zijn genoemd.

Het perceel Oostdorperweg 197 is niet benoemd op de pandenlijst behorende bij het voornoemde ontwerpbestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het perceel Oostdorperweg 197 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Het perceel heeft de bestemming "Sport-Hippisch". Ingevolge deze bestemming mogen slechts activiteiten plaatsvinden die zijn gericht op

- het beoefenen van de paardensport;

- manege-activiteiten;
- bedrijfsmatige pensionstalling van paarden;
- overige bouwwerken, zoals paddocks, tredmolen, mest- en voeropslagen;
- functie gebonden horeca;
- bij de bestemming horende overige voorzieningen, zoals: parkeervoorzieningen, erven, toegangs- wegen, watergangen en groenvoorzieningen.

De gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken; het bouwvlak geheel mag worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een percentage is aangegeven. Bouwwerken, ten dienste van de bestemming, mogen slechts worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

De gevraagde rijbak heeft een hogere goot- respectievelijk bouwhoogte dan door het bestemmingsplan is toegestaan: 4,1 en 8 meter. Bovendien ligt een gedeelte van de gevraagde rijbak buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarmee is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De door de aanvrager gewenste bouwwerk past niet binnen het beleid zoals dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015.

De locatie Oostdorperweg 197 ligt buiten de bebouwde kom en past daarom niet binnen de beschrijving van artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Er is daardoor geen sprake van een beperkt planologisch kruimelgeval. Een uitgebreide Wabo voorbereidingsprocedure is dan ook vereist.

De gemeenteraad zal een verklaring van geen bedenkingen moeten afgeven dan wel weigeren.

Rijksbeleid

In de Rijks Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert (decentraal, tenzij...). Voor de gemeente betekent dit dat het accent verschuift naar een goede beleidsafstemming op de provinciale structuurvisie Zuid-Holland.

Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De kern van de sturingsfilosofie van de VRM is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven.

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

De provincie wil meer sturen op ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil onder meer de ruimtelijke kwaliteit verbeteren in het buitengebied en aan de randen van steden en dorpen. De provincie vraagt bij nieuwe ontwikkelingen om rekening te houden met de bestaande kwaliteiten in een gebied zoals vastgelegd op de kwaliteitskaart. Een nadere handreiking vormen de Gebiedsprofielen Ruimtelijke Kwaliteit, als verdere uitwerking van de kwaliteitskaart. Deze bieden inspiratie in het werken met ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zullen eerst de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. Als de ontwikkeling niet past binnen bestaand stads- en dorpsgebied, dan wordt een afweging gemaakt op basis van de kwaliteitskaart en op basis van drie beschermingscategorieën. Deze drie categorieën zijn: gebieden met bijzondere kwaliteit

(categorie 1), gebieden met een specifieke waarde (categorie 2) en de groene ruimte (categorie 3). Deze beschermingscategorieën zijn vastgelegd en uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn op basis van artikel 2.2.1. lid 1 van de Verordening binnen deze categorieën toegestaan onder voorwaarden dat ontwikkelingen passen binnen de aard en schaal van het gebied. Het onderhavige bouwwerk wordt gezien als passend binnen de aard en schaal van het gebied en is dan ook conform de Verordening Ruimte.

Gemeentelijk beleid

Het perceel Oostdorperweg 197 ligt in een gebied dat in de Structuurvisie Wassenaar 2001-2015 is aangeduid met 'weides en vlaktes'. Het landschap aan de noordkant van Wassenaar heeft enkele kwaliteiten die verschillen van het overige landschap van Wassenaar: openheid, weidsheid, zicht op de binnenduinrand. De noordrand maakt deel uit van een belangrijke ecologische zone tussen het Groene Hart en de Duinen. Zoals heel Wassenaar valt ook dit gebied in de Rijksbufferzone: dit betekent openhouden en vrijwaren van dichtslibben en ongewenste ontwikkelingen. Met name voor de polder zet de structuurvisie, en in het verlengde daarvan ook het vigerende bestemmingsplan, in op het opschonen van elementen die daar niet thuishoren.

Ruimtelijke overweging

De aangevraagde rijbak is aanvaardbaar. Het grootste gedeelte van de rijbak wordt gebouwd binnen het bouwvlak. De overschrijding van het bouwvlak wordt gecompenseerd door deze overschrijding te verminderen met andere delen van het bouwvlak. Dit maakt dat dit niet indruist tegen beleid dat is gericht op het behoud –daar waar mogelijk- van de openheid in de groene buffer. De bestaande functie heeft al bouwmogelijkheden, waarbij het bouwvlak volledige mag worden bebouwd. De toevoeging van bebouwing zoals aangevraagd is per saldo niet onaanvaardbaar groot. De bouw- en hoogte is eveneens aanvaardbaar. De nokrichting van de rijbak loopt evenwijdig aan de nokrichting van de bestaande hal, zoals gesitueerd is ten oosten van het projectgebied. De nieuwe rijbak sluit hiermee aan op de bestaande stedenbouwkundige opzet van de gebouwen van de manege. De gevraagde hoogten komen niet boven de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een grootschalige verdichting van het gebied.

Raadsbesluit

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Wassenaar het volgende besloten;

1. het voornemen uit te spreken om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de bouw van een overdekte rijbak op het perceel Oostdorperweg 197;

2. één week na de tervisielegging van het plan de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven, mits geen zienswijzen zijn ingebracht dan wel ingediende zienswijzen geen betrekking hebben op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
3. het voornemen uit spreken om op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor deze aanvraag geen exploitatie plan vast te stellen;
4. één week na de tervisie legging van het plan definitief te besluiten om geen exploitatieplan voor deze aanvraag vast te stellen, mits geen zienswijzen zijn ingebracht tegen het voornemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Resumerend:

- De gevraagde rijbak past niet binnen het vastgestelde bestemmingsplan Landelijk gebied 2015.
- De gevraagde rijbak is passend binnen het Provinciaalbeleid, het Rijksbeleid en het gemeentelijk beleid.
- De gemeenteraad van de gemeente Wassenaar heeft d.d. 10 oktober 2016 besloten het voornemen uit te spreken om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ingevolge artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te geven