Gemeente leudal

Raadsvoorstel

Openbare Raadsvergadering

Datum 28 september 2021 **Agendapunt 7**

Onderwerp Afgeven ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning voor de bouw van een paardenstal aan de Rinboomweg ong. te Haelen in afwijking van het geldende bestemmingsplan

Portefeuillehouder(s) De heer drs. M. Graef (wethouder)

Inhoudelijk voorstel

Planomschrijving

Op 25 september 2020 is een aanvraag ontvangen voor het bouwen van een paardenstal op het perceel, kadastraal bekend gemeente Haelen, sectie C, nr. 682, gelegen tussen het Stationsplein en de Rinboomweg (tussen de huisnummers 5 en 9).
De paardenstal dient ter vervanging van een eerder op het perceel aanwezige maar inmiddels gesloopte vervallen paardenstalling. De paardenstal, inclusief de groene inpassing, is overigens al gerealiseerd door aanvrager.

Aanvrager oefent op het aangrenzende perceel Stationsstraat 20 een bedrijf uit waarvoor in het bestemmingsplan woonkernen de bestemming 'Bedrijf'' is opgenomen met een specifieke aanduiding op grond waarvan hobbymatig houden van paarden ook is toegestaan. De locatie van de nieuwe paardenstal sluit direct aan op een perceel waar het houden van paarden reeds is toegestaan en waar de noodzakelijk voorzieningen voor het houden van paarden (zoals stalling, rijbak en stapmolen) reeds aanwezig zijn.

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' en daarin bestemd tot 'Agrarisch'. Gebruik van de grond als paardenwei is binnen deze bestemming reeds toegestaan, maar het bouwen van gebouwen is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Voor genoemd perceel is echter geen bouwvlak opgenomen op de verbeelding.
Op grond van het overgangsrecht had de inmiddels gesloopte paardenstal herbouwd kunnen worden, mits de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. De nu voorliggende aanvraag heeft echter betrekking op een ander bouwplan en situering van de stal. De oppervlakte van de nieuwe stalling is kleiner dan de oppervlakte van de voorheen aanwezige paardenstal.

De voorgenomen ontwikkeling past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Medewerking aan het plan is enkel mogelijk door af te wijken van het bestemmingsplan

Afwijkingsprocedure

Het voorgaande betekent dat een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan is vereist volgens artikel 2.1, lid 1 onder c in samenhang met artikel 2.12, lid 1a onder 3o van de Wabo. Hiervoor dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Dit betekent dat het ontwerp besluit tot verlening van de vergunning én de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan een zienswijze indienen bij ons college tegen de ontwerp vergunning en bij uw raad tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen. Na de genoemde termijn en na het ontvangen van de (definitieve) verklaring van geen bedenkingen van uw raad zal ons college, rekening houdend met eventuele zienswijzen, een besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

De hierboven genoemde omgevingsvergunning kan op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), slechts worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring van geen bedenkingen (vvgb) kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet is vereist.

Op 25 september 2018 heeft uw raad besloten om categorieën van gevallen aan te wijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist voor het afwijken van een bestemmingsplan of beheers verordening. Het gebruik van gronden ten behoeve van het bouwen van een paardenstal in strijd met de

bestemming 'Agrarisch' wordt niet genoemd in het aanwijzingsbesluit zodat een verklaring van geen bedenkingen vereist is.

Motivering
De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Gebruik van het perceel als paardenwei is reeds toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Zoals aangegeven was op het perceel reeds een paardenstalling aanwezig, zij het dat deze in vervallen staat verkeerde. Er bestaat uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar om een stallingsruimte voor de paarden te realiseren indien deze zoveel mogelijk wordt geplaatst nabij het bedrijfsperceel aan het Stationsplein 20, dat direct ten zuiden grenst aan het perceel.

De locatie van de schuilplaatsen ligt in een 'welstandsvrij' gebied (kern Haelen) volgens de Welstandsnota. In de nota is een excessenregeling opgenomen, als vangnet. Hiermee kan de gemeente, ook in welstandsvrije gebieden, optreden tegen excessen in stedenbouwkundig of architectonisch opzicht. De stalling bestaat uit een aantal zeecontainers. In de welstandsnota is vastgelegd dat het plaatsen van zeecontainers in agrarisch gebied dient te worden beschouwd als een exces. Door de commissie ruimtelijke kwaliteit is echter geadviseerd dat door de containers te koppelen en te omkleden met houten delen, een acceptabel esthetisch beeld ontstaat, waardoor er geen sprake meer is van een exces. Het plan is daarop aangepast en zal in hout worden uitgevoerd. Over dit aangepaste ontwerp heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit op 9 juli 2020 positief geadviseerd. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

De paardenstal wordt gebruikt in het kader van het hobbymatig houden van paarden. Het hobbymatig houden van paarden (maximaal 5) is geen activiteit waarvoor in het kader van de Wet milieubeheer een omgevingsvergunning dient te worden verleend, noch is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit noodzakelijk. Gezien de geringe omvang van de activiteit zijn er derhalve geen milieunormen of afstandseisen waaraan getoetst dient te worden. Het hobbymatig houden van paarden is een activiteit die vanwege de milieu-invloed en beperktheid van de omvang geen significante invloed op de omgeving heeft.

Initiatiefnemer heeft voor het project een omgevingsdialoog gehouden met drie omwonenden die het dichtstbij het plangebied wonen. Dit heeft plaatsgevonden in het kader van een succesvol doorlopen mediationtraject. De omwonenden hebben geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.

Het bouwplan is landschappelijk en ruimtelijk op een goede wijze ingepast en op het perceel is voldoende ruimte om hemelwater, afkomstig van de bebouwing, te laten infiltreren. Daarmee wordt voldaan aan de basisvereisten uit de Nota Kwaliteit voor een dergelijke ontwikkeling.

De eindconclusie luidt dan ook dat met de (her)bouw van de paardenstal sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorstel
Wij stellen u voor om:
1. Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven zoals bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht, voor het bouwen van een paardenstal op het perceel, kadastraal bekend als Haelen, sectie C, nr. 682, gelegen aan de Rinboomweg ongenummerd (nabij Stationsplein 20) te Haelen;
2. Een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het onder 1. Genoemde plan, indien naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en van de ontwerp omgevingsvergunning geen zienswijzen worden ontvangen en de omgevingsvergunning niet wijzigt ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning.

Financiële paragraaf
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Inkoopparagraaf
N.v.t.

Personele paragraaf
N.v.t.

Communicatieparagraaf
De ontwerp omgevingsvergunning wordt samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd in het kader van de voorgeschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Bijlage(n)
- B&W-advies
- B&W-besluit 24 augustus 2021
- Raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen
- Aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke ondeerbouwing en bijbehorende bijlagen

Heythuysen, 24 augustus 2021

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL,

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger