COLLEGEVOORSTEL

Gemeente Soest

Steller advies:
Bob van den Bosch

Afdeling en team:
Dienstverlening, VTH & Serviceteam

Zaaknummer:
142995

Portefeuillehouder:
Aukje Treep-van Hoeckel

Datum:
8 februari 2022

Onderwerp:
Weigeren aanvraag om omgevingsvergunning voor de vier bestaande recreatiewoningen binnen de bestemming Bos-Bostuin aan de Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg.

Openbaar
Is geheimhouding aan de orde?
Nee

Afgestemd met:
Overige:
Ruimte

Advies
1. Geen medewerking te verlenen door de uitgebreide procedure toe te passen voor vier recreatiewoningen aan de Amersfoortsestraat 126B als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo (Wabo-projectafwijkingsbesluit).
2. Het conceptbesluit voor deze weigering gedurende zes weken ter inzage te leggen. Indien in deze periode geen zienswijzen worden ingediend de omgevingsvergunning te weigeren.
3. De gemeenteraad voor te stellen de verklaring van geen bedenkingen te weigeren, overeenkomstig het bijgevoegde concept.

Aanleiding
De aanvraag betreft de planologische gebruikswijziging van gronden ten behoeve van het toestaan (legaliseren) van 4 recreatiewoningen (deels) binnen de bestemming 'Bos - Bostuin' aan de Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg. Zie onderstaande afbeelding:

Aanleiding handhavingstraject
Uw college heeft op 7 mei 2018 onder oplegging van een dwangsom de eigenaar van het park gelast om de woningen die geheel of gedeeltelijk op de bestemming "Bos-Bostuin" liggen te verwijderen en verwijderd te houden, te verplaatsen dan wel aan te passen zodat zij geheel op gronden met de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie-Jachthuis" liggen. De eigenaar van het park heeft niet voldaan aan de last om die reden heeft de eigenaar dwangsommen aan de gemeente moeten betalen.
Uw college heeft op 30 juli 2020 onder oplegging van bestuursdwang de eigenaar hetzelfde gelast als in de dwangsombeschikking. Na verschillende juridische procedures hierover heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) op 30 juni 2021 uitspraak (ECLI:NL:RVS:2021:1307) gedaan en bepaald dat de eigenaar van het park de huisjes binnen zes weken na de uitspraak moet verwijderen. De Afdeling is de hoogste bestuursrechter voor omgevingsrecht in Nederland en heeft dus bepaald dat uw college op goede gronden heeft bepaald dat de vakantiehuisjes weg moeten.

De eigenaar heeft tot op heden één huisje verwijderd. De overige huisjes verwijdert de gemeente zelf op zo kort mogelijke termijn, omdat de eigenaar de rest van de huisjes niet verwijdert.

Vergunningenprocedure
Op 5 juni 2020 hebben wij deze aanvraag reeds geweigerd middels de reguliere procedure. Wij zijn van mening dat de reguliere procedure van toepassing is omdat de aanvraag geweigerd zou kunnen worden middels de kruimelafwijking op basis van artikel 4 lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Tegen deze weigering heeft de aanvrager op 15 juli 2020 destijds bezwaar gemaakt en op 9 februari 2021 beroep ingesteld bij de rechtbank Midden-Nederland tegen deze beslissing op bezwaar.

Op 29 juli 2021 heeft de rechtbank Midden-Nederland uitspraak gedaan. In deze uitspraak verklaart de rechtbank het inhoudelijke beroep gegrond,

vernietigt het bestreden besluit van 9 maart 2021 en herroept het primaire besluit van 5 juni 2020 (ECLI:NL:RBMNE:2021:3299). Uit deze uitspraak blijkt ook dat het college een nieuw besluit ter uitvoering van deze uitspraak dient te nemen. Dit zou dus een weigeringsbesluit middels de uitgebreide procedure moeten zijn.

Wij hebben hierop op 11 augustus 2021 hoger beroep ingesteld bij de Afdeling. Ook hebben wij op 8 december 2021 de Afdeling verzocht om een voorlopige voorziening te treffen met betrekking tot de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 20 juli 2021, zie het collegebesluit d.d. 23 november 2021.

De Afdeling heeft op 31 december 2021 ons verzoek om een voorlopige voorziening afgewezen. De Afdeling geeft ons hierbij de opdracht om alsnog uitvoering te geven aan de uitspraak van de rechtbank. De Afdeling geeft daarbij wel aan dat het besluit dat nu voorligt alsnog vernietigd kan worden als de gemeente bij de inhoudelijke behandeling van het hoger beroep gelijk krijgt.

Om gehoor te geven aan deze uitspraak van de Afdeling passen wij nu de uitgebreide procedure toe in plaats van de eerdere gevoerde reguliere procedure. Concreet betekent dit dat wij de aanvraag alsnog weigeren, op dezelfde inhoudelijke gronden, maar dan middels de uitgebreide procedure (Wabo-projectafwijkingsbesluit), als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a sub 3° Wabo.

Bij het toepassen van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a sub 3° Wabo (Wabo-projectafwijkingsbesluit) kan uw college pas een omgevingsvergunning verlenen of zoals in dit geval, weigeren, nadat de gemeenteraad heeft besloten over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (hierna te noemen vvgb). In het raadsbesluit RB-11-07 is vastgelegd dat alleen een verklaring van geen bedenkingen is vereist indien de raad in meerderheid besluit dat voor een specifieke aanvraag om omgevingsvergunning een vvgb moet worden afgegeven.

Daarmee heeft de gemeenteraad in dat raadsbesluit vorm gegeven aan zijn bevoegdheid om categorieën aan te wijzen waarvoor geen vvgb is vereist. Uit jurisprudentie blijkt dat deze wijze door de Raad van State als onverbindend is verklaard. Zie voor een nadere uitleg de bijgevoegde memo vvgb. Het gevolg hiervan is dat gemeenteraad zal moeten besluiten om al dan niet een vvgb af te geven.

Beoogd resultaat
Geen medewerking te verlenen aan de planologische gebruikswijziging van gronden ten behoeve van het toestaan van 4 reeds bestaande recreatiewoningen binnen de bestemming 'Bos - Bostuin' aan de Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg. Wij weigeren hiermee opnieuw de aanvraag om een omgevingsvergunning. Hiermee wordt het oneigenlijke gebruik van de gronden rondom het recreatieterrein voorkomen.

Argumenten
1.1 De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
Het betreffende perceel valt binnen het bestemmingsplan “Landelijk gebied”. Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming “Bos – Bostuin” (artikel 5), “Recreatie – Verblijfsrecreatie – Jachthuis” (artikel 27) en de dubbelbestemmingen “Waarde - Ecologie” (artikel 47) en “Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting” (artikel 43). Ook heeft het perceel de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – munitie – c’ (artikel 55.10).
De aanvraag heeft betrekking op de activiteit handelen in strijd met regels van het bestemmingsplan.

Bos- Bostuin
Artikel 5.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat de voor 'Bos - Bostuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen;
b. parkeervoorzieningen met bijbehorende ontsluitingsverhardingen;
c. bos ten behoeve van het behoud en herstel van de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein.
Artikel 5.2 van het bestemmingsplan bepaalt hierop vervolgens dat op deze gronden niet mag worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken' bestaande bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.
Aangezien deze bouwaanduiding ontbreekt op het betreffende perceel zijn de bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.
Het plaatsen en geplaatst houden van de vier recreatieverblijven binnen de bestemming ‘Bos-Bostuin’, leidt tot strijdigheid met het bestemmingsplan.

Waarde – Ecologie
Artikel 47.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat de voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn,beh alve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.
Artikel 47.2 van het bestemmingsplan bepaalt hierop vervolgens dat in afwijking van het in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 47.1, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van 2 meter.
Artikel 47.3 van het bestemmingsplan bepaalt dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 47.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruikvormen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de landschaps- en natuurwaarden.

Aangezien de aanvraag het bouwen (legaliseren) van vier recreatiewoningen betreft is de aanvraag eveneens in strijd met deze bestemming. Recreatieverblijven binnen de enkelbestemming Bos-Bostuin en de dubbelbestemming Waarde- Ecologie zijn niet toegestaan en ruimtelijk ongewenst.

1.2 De vier recreatiewoningen die (deels) buiten de recreatieve bestemming liggen zijn in strijd met de Interim Provinciale Verordening provincie (Povi);
De vier recreatiewoningen die (deels) buiten de recreatieve bestemming liggen zijn hiernaast in strijd met de Interim Provinciale Verordening Provincie (Povi). De instructieregels 6.2 (bescherming natuurnetwerk Nederland) en 6.3 (geen aantasting natuurwet Nederland) in afdeling 6 van de Povi zijn gesteld met het oog op de natuurbescherming, het in stand houden en versterken van een robuust netwerk van natuurgebieden en het behouden en versterken van de biodiversiteit. Daartoe is het uitgangspunt van deze regels en bij de toepassing daarvan, dat de kwaliteit en oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland niet achteruitgaan en dat de samenhang tussen de gebieden van het natuurnetwerk Nederland wordt behouden. De legalisatie van de vier recreatiewoningen die (deels) gelegen zijn buiten de recreatieve bestemming maar binnen natuurnetwerk Nederland, doorkruisen daarmee bovengenoemde uitgangspunten van natuurnetwerk Nederland. Door deze doorkruising en het grote en onwrikbare belang van de bestemming Bos-Bostuin, is de legalisatie van de vier illegale recreatiewoningen ruimtelijk ongewenst.

1.3 Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Afwijken van het bestemmingsplan is dan ook ongewenst.
Bij de aanvraag is eveneens een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Uit onze eigen ruimtelijke afweging blijkt echter dat medewerking om af te wijken ruimtelijk niet wenselijk is. Tijdens een eerder vooroverleg heeft de gemeente Soest per brief van 17 april 2018 (verzonden 25 april 2018, met zaaknummer 1560961) ingestemd met een verzoek om vooroverleg voor de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen tot maximaal 35, mits voldaan wordt aan de duidelijk gestelde voorwaarden dat:
a. er geen ecologische belemmeringen zijn;
b. binnen de recreatieve bestemming wordt gebouwd;
c. de recreatieve behoefte wordt aangetoond.
Hierbij werd ander gebruik dan recreatie niet toegestaan. Voor vier recreatiewoningen wilt u afwijken van de geldende recreatieve bestemming: twee recreatiewoningen vallen gedeeltelijk buiten het huidige bouwvlak van de recreatieve bestemming en twee huisjes vallen geheel buiten het bouwvlak. Voor de bouw van deze huisjes is de eigenaar wegens strijd met het geldende bestemmingsplan aangeschreven tot verwijdering. Tegen deze vorm van bestuursdwang is een bezwaarschrift ingediend dat inmiddels in een beslissing op bezwaar in stand is gelaten.
De recreatiehuisjes die buiten de recreatieve bestemming aanwezig zijn liggen in de groenstrook met de bestemming Bos-Bostuin. Deze groenstrook is juist als overgangszone aangelegd om zoveel mogelijk hinder van het park op de omliggende gronden en woningen aan de Amersfoortsestraat te voorkomen. Deze hinder betreft een onevenredige impact op de privacy, beleving en gebruik van de aangrenzende gronden. Legalisatie van het

voorliggende bouwwerken levert dan ook een onevenredige aantasting op van het woon- en leefklimaat opleveren. Het planvoornemen heeft dan ook te veel nadelige gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Wij concluderen dan ook dat het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voor dit project op te veel ruimtelijke of beleidsmatige belemmeringen stuit. Gezien de strijdigheid met het bestemmingsplan en de onevenredige ruimtelijke impact – en bezwaren, weigeren wij de aanvraag middels een wabo-projectafwijkingsbesluit.

1.4 In casu maken wij gebruik van de Wabo-projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 a sub 3° Wabo (uitgebreide procedure).
Voor deze aanvraag is een Wabo-projectafwijkingsbesluit nodig omdat het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid biedt. Ook geeft de rechtbank aan dat het college een nieuw besluit ter uitvoering van deze uitspraak dient te nemen. De Afdeling geeft hierbij aan dat aan dit besluit de grondslag komen te ontvallen als de aangevallen uitspraak op grond waarvan het is genomen in hoger beroep niet in stand blijft.

2.1 Het ter inzage leggen van het ontwerp weigeringsbesluit is verplicht. Als er geen zienswijzen worden in gediend kan de procedure worden afgerond. Gebeurt dit wel dan leggen wij de beantwoording daarvan aan u voor.

3.1 Het al dan niet afgeven van een vvgb is een zelfstandige bevoegdheid van de gemeenteraad.
Uw college kan de raad ondersteunen door een conceptbesluit aan te bieden waarover hij kan vergaderen.

Kanttekeningen
Contraire besluitvorming zou financiële consequenties hebben voor de uitvoering van de bestuursdwang.

Kosten, baten, dekking

Kosten
In verband met het volgen van het Wabo-projectafwijkingsbesluit en het weigeren van de omgevingsvergunning heffen wij leges. Deze komen ten koste van de aanvrager.

Baten
Niet van toepassing

Dekking
Niet van toepassing

Aanpak/evaluatie
Na besluitvorming omtrent de vvgb, wordt een ontwerp-weigeringsbesluit met bijbehorende stukken, samen met de ontwerp vvgb van de raad, voor zes weken ter inzage gelegd;
Binnen deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend op het ontwerp weigeringsbesluit en op de ontwerp vvgb. Afhankelijk of er zienswijzen worden ingediend kan daarna de aanvraag definitief worden geweigerd (indien er zienswijzen worden ingediend, worden deze separaat aan uw college voorgelegd).

Participatie
Niet van toepassing.

Communicatie
Bekendmaking van de terinzagelegging zal plaatsvinden zal op de gebruikelijke wijze plaatsvinden (publicatie in huis-aan-huis-blad, website, het digitale Gemeenteblad van Soest via overheid.nl).

Bijlagen
Collegevoorstel Weigeren aanvraag Amersfoortsestraat 126B.pdf (original), Collegevoorstel Weigeren aanvraag Amersfoortsestraat 126B (7).pdf (original), Memo VVGB.pdf (original), Ontwerp-weigeringsbesluit Amersfoortsestraat 126B.pdf (original), Ontwerp weigering VVGB (1).pdf (original), Raadsbesluit Weigeren aanvraag om omgevingsvergunning voor de vier bestaande recreatiewoningen binnen de bestemming Bos-Bostuin aan de Amersfoortsestraat 126B te S (1).pdf (original), Raadsbesluit Weigeren aanvraag om omgevingsvergunning voor de vier bestaande recreatiewoningen binnen de bestemming Bos-Bostuin aan de Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg..docx (original), Raadsvoorstel Weigeren aanvraag om omgevingsvergunning voor de vier bestaande recreatiewoningen binnen de bestemming Bos-Bostuin aan de Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg..docx (original), Raadsvoorstel Weigeren aanvraag om omgevingsvergunning voor de vier bestaande recreatiewoningen binnen de bestemming Bos-Bostuin aan de Amersfoortsestraat 126B te Soesterberg. (2).pdf (original)