



Betreft: schriftelijke vragen (ex. art. 38 RvO) over de verleende omgevingsvergunning Rietven 4

Datum: 29-10-2024

Geacht college,

Recentelijk heeft u de omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor de locatie Rietven 4 te Boekel verleend. Hierover hebben wij een aantal vragen.

In de verleende vergunning kan onze fractie geen motivering bespeuren - op het feit na dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn. In het licht van de recente uitspraak van de Raad van State vindt onze fractie het dan ook op zijn minst opmerkelijk dat deze vergunning verleend wordt, nu de aanvraag niet binnen het omgevingsplan past. U gebruikt hiervoor een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Het verlenen van deze vergunning is dus een *keuze* en op geen manier een verplichting die voortvloeit uit het omgevingsplan.

1. Waarom heeft de vergunning geen motivering?

De vergunning heeft wèl een motivering, zie de bijlagen behorende bij de vergunning.

2. Waarom heeft deze vergunning geen voorschriften (op het voorschrift over de landschappelijke inpassing na)?

De vergunning uit 2024 moet in samenhang gezien worden met de vergunning verleend is op 23 maart 2021. Omdat het een binnenplanse afwijking is, staan de voorwaarden reeds vermeld in het Omgevingsplan Buitengebied 2016.

3. Waarom heeft u besloten deze vergunning te verlenen, wat dus een keuze is?

Zie voorgaand antwoord. Het betreft een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Dit betekent dat in het verleden bij het vaststellen van het Omgevingsplan Buitengebied goedkeuring door de raad is gegeven aan het college om reguliere omgevingsvergunningen onder bepaalde voorwaarden af te geven. Wanneer een aanvrager voldoet aan alle voorwaarden dan moet een omgevingsvergunning getoetst en verleend worden.

4. Waarom heeft u ervoor gekozen geen bestemmingsplanprocedure te doorlopen?

Zie bovenstaand antwoord op vraag 2 en 3.

5. Bent u het met de DOP eens dat het ordentelijker was geweest de beoogde activiteiten te pogen te realiseren middels een omgevingsplanwijziging? Zo ja, waarom heeft u dat niet gedaan? Zo nee, waarom niet?

Zie bovenstaande antwoorden op vraag 2 en 3.

In de vergunning is in de ontvankelijkheidsbeoordeling te lezen dat u op 25 juli 2024 een aanvulling op de aanvraag omgevingsvergunning van 1 december 2020 heeft ontvangen. Er zou al eerder over de vergunning gesproken zijn, waardoor geen omgevingsdialoog meer nodig is. Ondertussen hebben we de waarde van het omgevingsdialoog hoog in het vaandel. De fractie DOP brengt u in herinnering dat de aanvraag niet spreekt over een aanvulling, maar over een op zichzelf staande aanvraag.

6. Denkt u dat het vertrouwen van inwoners ermee geholpen is als op 26 juni 2024 de Raad van State de bestemmingsplanwijziging van tafel veegt en er nog geen drie maanden later een vergunning “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” ligt zónder omgevingsdialoog?

Er hebben reeds meerdere dialogen (ongeveer 10) plaatsgevonden. Hier kan gesteld worden dat men het principieel niet met elkaar eens is over enige ontwikkeling op Rietven 4. Voorliggend initiatief wijkt niet af van hetgeen eerder in de afgelopen dialogen is gecommuniceerd. Het enkele verschil is dat het niet het totaalplan, maar enkel de groepsaccommodatie betreft. Om hier nogmaals over in dialoog te gaan, treft geen doel en wekt enkel irritatie op bij aanvrager en bezwaarmaker.

Wèl hebben we aanvrager en bezwaarmakers continu op de hoogte gehouden van hoe het traject nà de Raad van State verder gaat verlopen en hoe betrokken partijen hierbij worden betrokken en een reactie kunnen geven. Hierover is iedereen, inclusief de bezwaarmakers, tevreden en heeft men reactie gegeven (lees: bezwaren aangevuld) en daarmee is de kous af.

7. Bent u het met de DOP eens dat dit proces zorgvuldiger moet?

Dit proces wordt uiterst zorgvuldig doorlopen.

8. Bent u met het de DOP eens dat een omgevingsdialoog sowieso nodig was geweest, de Spelregels Zorgvuldige dialoog voorschrijven dat “De gemeente Boekel wil dat voor iedere ontwikkeling die niet past binnen het bestemmingsplan een omgevingsdialoog wordt gehouden.” en er simpelweg een aanvraag is gedaan die niet binnen het omgevingsplan past?

Zie beantwoording bovenstaande vragen.

Een belangrijk aspect van de beroepsprocedure tegen het oorspronkelijke plan van Rietven 4 zag op de ondergeschiktheid van de activiteiten t.a.v. de paardenhouderij. De verleende vergunning komt aardig in de buurt van het oorspronkelijke plan.

9. De DOP vraagt zich af hoe het college de activiteiten beoordeelt die deze vergunning mogelijk maakt. Zijn deze ondergeschikt? Zo nee, waarom vergunt u de activiteiten dan? Zo ja, waarom geeft u daar geen motivering voor?

Het college vraagt zich af hoe u tot deze conclusie komt. De aanvraag ziet toe op een groepsaccommodatie met 20 slaapplekken en een ontbijtzaal/eetcafé ten behoeve van deze groepsaccommodatie en een bijeenkomst ruimte voor max. 20 personen. Alles in èen gebouw, zoals af te leiden is uit de vergunningstukken. Niet meer, niet minder, what you see is what you get.

In tegenstelling tot de bestemmingsplanwijziging die succesvol aangevochten is, beëindigt deze vergunning de varkenshouderij niet.

10. Klopt het dat met het verlenen van deze vergunning op de relevante locatie feitelijk vier functies aanwezig zijn: paardenhouderij, varkenshouderij, verblijfsrecreatie en horeca (waarbij ook een vergaderruimte aanwezig is)? Zo ja, waarom kiest u daarvoor? Zo nee, waarom niet?

Nee dat klopt niet. Er is feitelijk een paardenfokkerij met ondergeschikte nevenfunctie groepsaccommodatie aanwezig.

Het college kiest niet. De keuze is al lang gemaakt door de gemeenteraad. Omdat het een binnenplanse bevoegdheid is, waaraan medewerking verleend moet worden als aangetoond is dat aan alle voorwaarden voldaan wordt. De raad heeft hier goedkeuring aan verleend met het vaststellen van het moederplan Omgevingsplan Buitengebied 2016.

Wanneer uitvoering wordt gegeven aan de omgevingsvergunning is sprake van de hoofdfunctie paardenhouderij (meer specifiek paardenfokkerij) in combinatie met een nevenfunctie verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie en daarbijbehorende voorzieningen.

11. Waarom heeft u aan de vergunning geen voorschriften verbonden t.a.v. het beëindigen van de varkenshouderij, zoals de sloop van de varkensstallen? Hierover is slechts in de aanvraag iets te lezen.

Voor de varkenshouderijtak is deelgenomen aan de stoppersregeling in 2020. Het verder beëindigen van deze tak wordt via dat spoor geregeld.

In de aanvraag is het volgende te lezen: “Het is de bedoeling om de beoogde plannen gefaseerd uit te voeren. De eerste stap is het realiseren van het verblijfsgebouw ‘groepsaccommodatie’ aan de oostzijde van het perceel (228 m²) met onder andere:

- 10 kamers, elk met 2 bedden en voorzien van een eigen badkamer;
- Eetgelegenheid, ontbijtzaal/lunchroom/eetcafé voor bezoekers & passanten (47,5 m²);
- Vergaderruimte op de verdieping (48,3 m²).”

12. Wat betekent dit? Wat zijn de volgende stappen?

Dat wordt inderdaad gezegd. Het college heeft aangegeven om enkel en alleen mee te werken aan de plannen als deze passen binnen het reguliere vergunningenspoor (zie antwoord op vraag 10). Mocht aanvrager aanvullende plannen hebben, dan begint het traject vanaf 0, het indienen van een principeverzoek.

De aanvrager stelt dat niet getoetst hoeft te worden aan de beleidsregels voor B en B in het omgevingsplan. Het volgende wordt aangevoerd. “Er is met het initiatief geen sprake van realisering van overnachtingsmogelijkheden in woningen of bijgebouwen. Er wordt een groepsaccommodatie als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. De gestelde beleidsregels zijn derhalve niet van toepassing.”

13. De vergunning geeft geen blijk van een toets of deze aanname juist is. Waarom niet?

Wij hebben al meerdere malen uitgelegd dat de B&B regels er zijn voor recreatief overnachten in een bijgebouw behorende bij een burgerwoning. Daar is in dit geval geen sprake van. Het is een bedrijfsgebouw behorende bij een bedrijfswoning.

14. De op te richten accommodatie is in onze ogen een bijgebouw. Is dit niet juist? Graag een toelichting.

Dat is niet juist. Zie reactie hierboven.

De fractie DOP acht de kans groot dat deze vergunning weer onderhevig gaat zijn aan een lange, dure juridische procedure. Dit vindt onze fractie onnodig. Wij roepen u dan ook met klem op het proces opnieuw en zorgvuldig in te richten: keukentafelgesprekken, beoordelen wat past bij de maat en schaal van de omgeving en een omgevingsdialoog. Er dient geluisterd te worden naar zowel initiatiefnemer als omwonenden.

Wij kijken uit naar uw beantwoording en reflectie.

Fractie DOP