

Gemeente Nieuwkoop
t.a.v. de gemeenteraad

per e-mail: griffier@nieuwkoop.nl

datum 15 augustus 2023
uw brief/kenmerk
zaaknummer 289899
behandeld door Bart Buijks
betreft Handhavingsdossier Stal Remi
bijlage(n)

Geachte leden van de raad,

Bij besluit van 10 juli 2023 hebben wij Stal Remi een last onder dwangsom opgelegd, om (het planologische) gebruik van de manege en de handelsstal op de locatie Westkanaalweg 96 in Ter Aar uiterlijk per 1 september van dit jaar te staken.

Voor de eigenaar is dit de aanleiding geweest om het ongenoegen over de last onder dwangsom breed uit te dragen, via de pers en op social media. Op die social media is ook opgeroepen 'bezwaar tegen ons handhavingsbesluit' te maken. Hier is veel gebruik van gemaakt.

Graag willen wij daarom ook uw raad met deze brief nader informeren over dat handhavingsdossier en de context ervan weergeven. De reden hiertoe is dat de publieke berichtgeving eenzijdig, onjuist en onvolledig is.

Wij zijn in februari 2022 erop geattendeerd dat er ter plaatse een manege was gevestigd, Stal Remi. In april 2022 is het eerste contact gelegd met de eigenaar. Daarbij hebben wij van hem desgevraagd begrepen dat vanaf omstreeks eind 2018 of begin 2019 daar al paardrijlessen worden gegeven. Voorafgaande aan de aankoop van het perceel heeft de eigenaar niet eerst bij onze gemeente geïnformeerd of zijn plannen passen binnen het bestemmingsplan. Nu is dat vaak wel raadzaam, maar een verplichting is dat niet. De eigenaar is het perceel en de opstallen na aankoop gaan gebruiken.

Zolang dat in overeenstemming met allerlei publieke wettelijke voorschriften, waaronder in dit geval met name het bestemmingsplan en (voor bedrijven) milieuregels, gebeurt hoeft dat ook geen enkel probleem te zijn. Voor gebruik conform het bestemmingsplan is geen omgevingsvergunning nodig en voor het geven van paardrijlessen op zichzelf ook niet.

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop	Telefoon:	14 0172 (geen netnummer nodig)
Bezoekadres:	Postadres:	
Klant Contact Centrum, Teylersplein 1	Postbus 1	info@nieuwkoop.nl
2441 LE Nieuwveen	2460 AA Ter Aar	www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

Wanneer het bestemmingsplan een functie niet toelaat is daar wél een voorafgaande toestemming voor nodig, door wijziging of afwijking van het bestemmingsplan. Of in zo'n procedure daar dan wel of geen medewerking aan verleend kan worden en wordt is dan uiteraard niet zonder meer een uitgemaakte zaak.

Op 3 maart 2020 is de eigenaar een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een blokhut voor het gebruik als zadelkamer en ontvangstruimte. Deze omgevingsvergunning is verleend op basis van een 'bedrijf aan huis'-situatie, waarbij de zadelkamer als privé-bijgebouw werd beschouwd. Die 'bedrijf aan huis'-situatie is onderwijl aanzienlijk gegroeid, intensiever geworden dan de oorspronkelijke situatie. In de bestaande situatie is nu sprake van een volwaardige manege en handelsstal. Inmiddels krijgen tientallen kinderen per week rijlessen. Deze vormen van gebruik zijn volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.

Dat het bedrijf aan huis ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de blokhut nadien tot een volwaardige manege en handelsstal is doorontwikkeld bleek ons in februari 2022, in verband met een bij de omgevingsdienst West-Holland ingediende klacht tegen Stal Remi, eerst door 1 omwonende (in oktober 2021), later ook nog door een 2^e omwonende (in mei 2022).

Naar aanleiding van het handhavingsverzoek hebben wij nader onderzoek gedaan, zoals dat bij signalen altijd gebeurt. Daarbij hebben wij in april 2022 ook gemailld en gesproken met de eigenaar. In dat contact vertelde hij dat er al vanaf 2018 paardrijlessen worden gegeven.

De eigenaar is daarbij direct aangegeven dat:

- de manege en de handelsstal volgens het bestemmingsplan niet zijn toegestaan;
- de afstand van de manege tot de omliggende woning te kort is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen;
- er niet voldaan kan worden aan de milieuregels (geluid, stof en geur);
- de paardenbak alleen gebruikt mag worden voor privédoeleinden en
- het gebruik voor paardrijlessen en manege-activiteiten volgens het bestemmingsplan niet mag.

De verantwoordelijkheid tot handhaven op overtredingen ligt bij de gemeente, ons college. Bij overtredingen geldt de beginselplicht tot handhaving. Concreet zicht op legalisatie, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een belangenafweging kunnen daar een uitzondering op rechtvaardigen.

Dat is ook wat wij in dit dossier verder hebben gedaan, ook zorgvuldig. Hoewel onverplicht hebben wij daarnaast ook nog naar alternatieve oplossingen en voorstellen van de eigenaar gekeken. Wij hebben meegezocht naar andere voor de manege geschikte locaties. Plannen voor herontwikkeling als woningbouwlocatie hebben wij afgewezen.

De uitkomst van ons handhavingsonderzoek leidde voor Stal Remi tot een negatief resultaat. De relevante uitwerking daarvan is, zoals dat hoort, duidelijk kenbaar en draagkrachtig gemotiveerd in het uiteindelijke handhavingsbesluit vastgelegd.

Vanzelfsprekend vinden wij het vooral ook voor de kinderen die met alle lust en plezier naar Stal Remi gaan zeer spijtig dat hun manege per 1 september aanstaande moet stoppen. Het bestemmingsplan en de milieuregels zijn er echter niet voor niets. Eigenlijk hadden daar van het begin af aan nooit rijlessen gegeven mogen worden. Er zijn, ook in de directe omgeving, meerdere (wel legale) maneges.

Tegen ons handhavingsbesluit zijn inmiddels meerdere bezwaarschriften ingediend, 1 door de eigenaar en door meer dan 150 huishoudens, met daarbij als kanttekening dat vanuit meerdere huishoudens door meerdere huisgenoten een bezwaarschrift is ingediend.

Op voorhand is de verwachting dat de meeste bezwaarmakers juridisch formeel niet als belanghebbende zijn aan te merken. Wanneer een bezwaarmaker geen belanghebbende is wordt besloten het bezwaarschrift om die reden buiten verdere behandeling te laten (niet-ontvankelijk verklaren). Ook tegen dat besluit kan desgewenst beroep worden ingesteld.

Verder heeft de advocaat van de eigenaar de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Den Haag ook om een voorlopige voorziening gevraagd. In verband daarmee hebben wij de Rechtbank laten weten bereid te zijn de begunstigingstermijn – van 1 september as dus – op te schorten tot de uitspraak op het verzoek om voorlopige voorziening. Daarbij hebben wij aangegeven te hechten aan een behandeling ter zitting op 13 september, zodat de uitspraak nog in september volgt, als regel binnen 2 weken na de zitting.

Graag hebben wij u met deze informatiebrief willen voorzien in meer duidelijkheid over dit specifieke dossier en de context ervan.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

U kunt de voortgang van uw aanvraag volgen op MijnNieuwkoop.
www.nieuwkoop.nl/mijnnieuwkoop