

Onderwerp: Ontwerpbesluit weigering Verklaring van geen bedenkingen
manege/paardenhouderij Stammerdijk 23

Datum: 04 november 2025

Portefeuillehouder: J. Prins

Team: Team Ruimtelijk Beleid

Steller: Renée Melgers

Gevraagde beslissing:

1. De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) voor het uitbreiden van de manege en het starten van een paardenhouderij aan de Stammerdijk 23 (artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) niet af te geven;

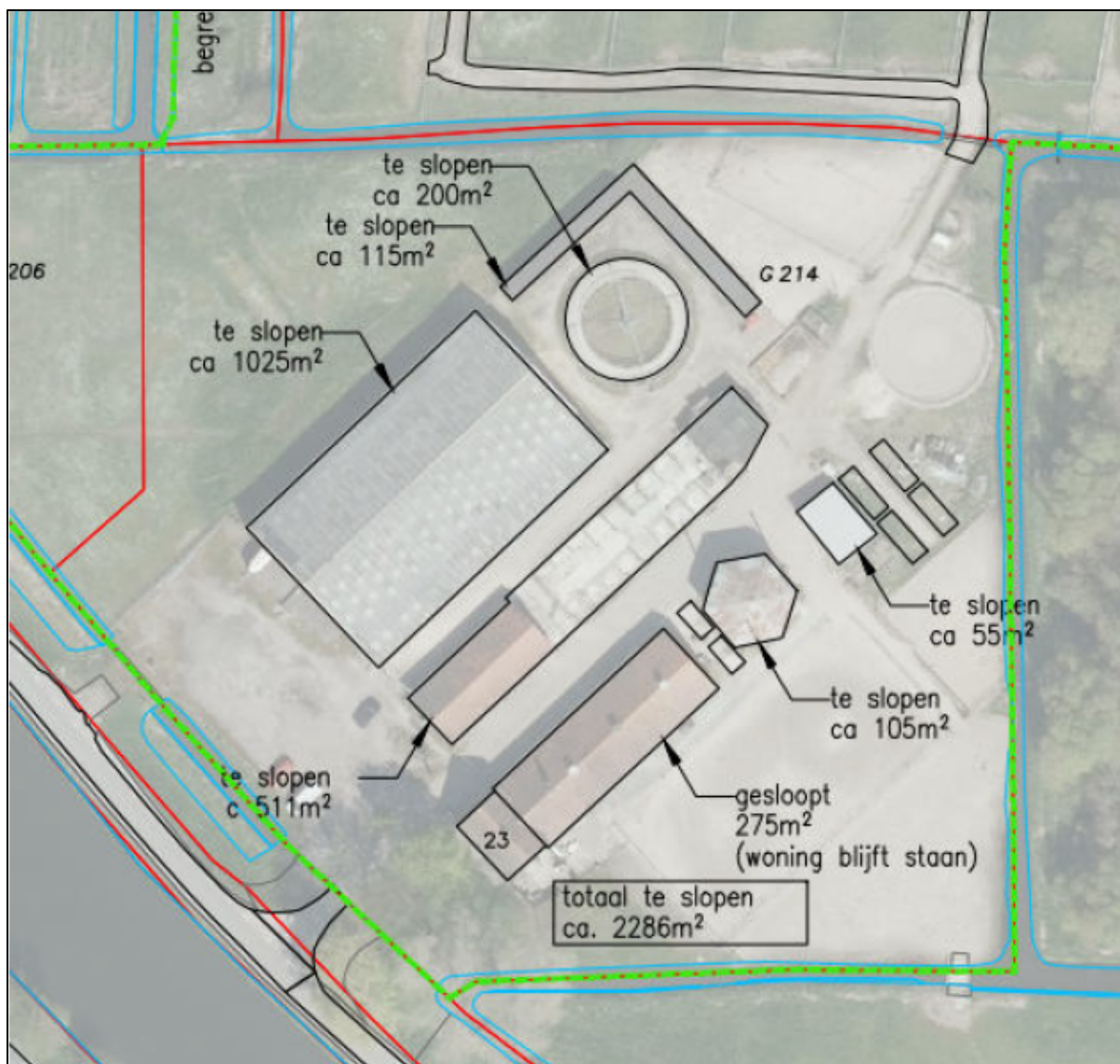
Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

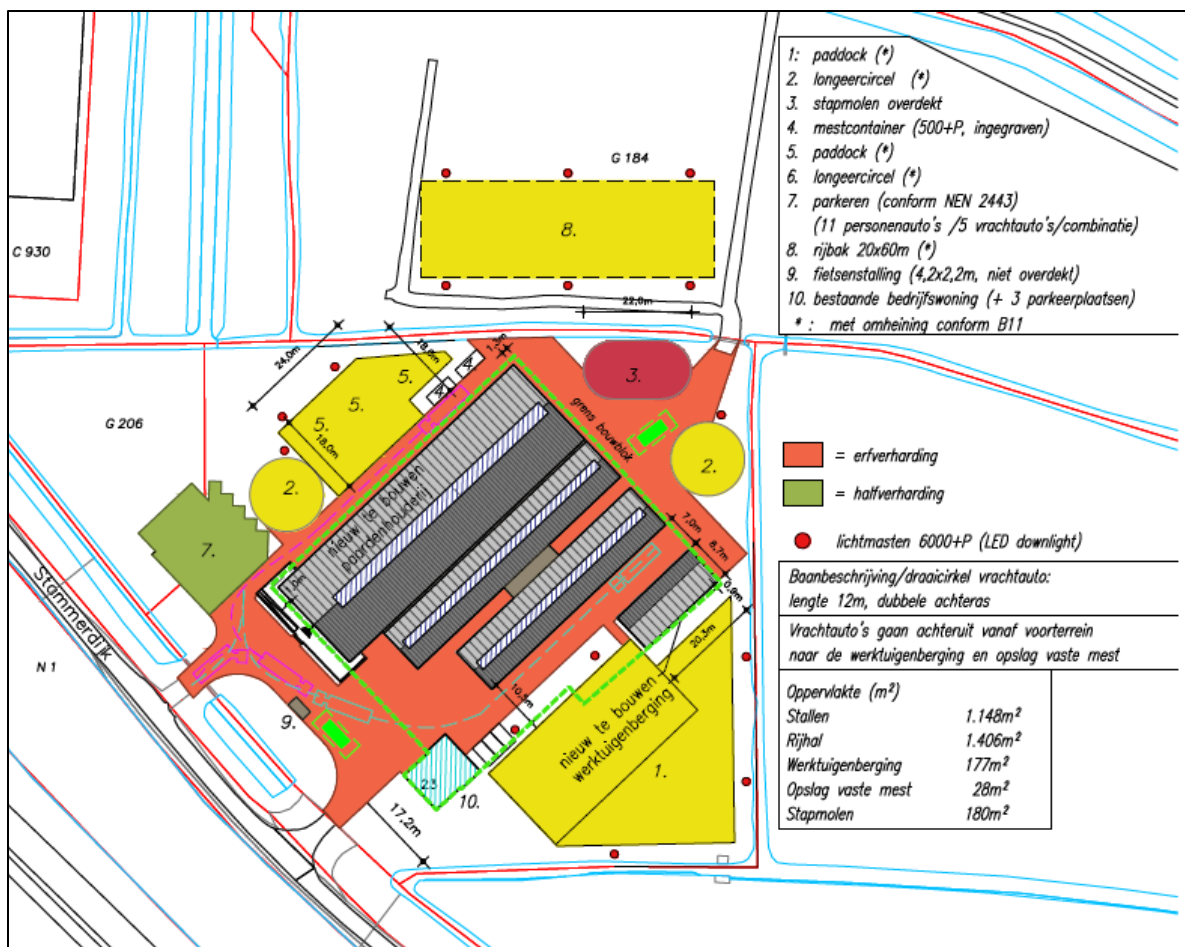
In 2021 is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het uitbreiden van de manege (paardensport) en het (op)fokken, africhten en trainen van jonge paarden, voornamelijk bestemd voor de handel (agrarische functie). De manegeactiviteiten beslaan 75% van de oppervlakte van het perceel, de agrarische functie beslaat 25%. Het college heeft op 7 december 2021 een positief besluit aangenomen ten aanzien van het ontwikkelvoornemen. In hoofdlijnen is het college toen akkoord gegaan met het principeverzoek. Echter, in de reactie op het principeverzoek is opgenomen dat er nog een slag gemaakt moet worden met onder andere de landschappelijke inpassing voordat het plan gereed is om de planologische procedure te starten.

Op 16 juni 2022 heeft de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd voor de uitbreiding en modernisering van de manege en het starten van een paardenhouderij. Gezien het feit dat de vergunningsaanvraag voor de invoering van de Omgevingswet is gedaan, wordt voor deze aanvraag een "uitgebreide" afwijkingsprocedure doorlopen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3).

De aanvraag is voor het bouwen van ca. 40 nieuwe paardenstallen, een grotere rijhal met voorzieningen voor paarden en bezoekers, een kapschuur voor opslag, het verplaatsen van de stapmolen, een nieuwe grotere buitenrijbaan, extra parkeergelegenheid, langeerkrallen en paddocks. Alle huidige bebouwing wordt gesloopt, alleen het woonhuis blijft staan (zie afbeelding 1 en 2). Dit is in lijn met het hierboven genoemde principeverzoek, waarmee het college in hoofdlijnen akkoord is gegaan.



Afbeelding 1: Situatietekening met de te slopen en (deels) gesloopte bebouwing.



Afbeelding 2: Situatietekening gewenste situatie

De behandeling van deze aanvraag heeft meer tijd gekost dan gebruikelijk. In de afgelopen jaren is veelvuldig afstemming geweest tussen partijen om te komen tot een gedegen plan, inclusief een correcte ruimtelijke onderbouwing. Hierbij was vooral de landschappelijk inpassing een terugkerend aandachtspunt, zoals ook al opgenomen in het besluit over het principeverzoek.

Vanuit de gemeente is lange tijd meegedacht met initiatiefnemer, maar dit heeft niet geleid tot het gewenste resultaat. De gemeente heeft de aanvrager regelmatig geadviseerd om deskundig advies in te winnen bij een partij die voldoende ervaring heeft met grote ruimtelijke ontwikkelingen in een kwalitatief beschermd gebied.

Omdat partijen er gezamenlijk niet uitkwamen is er in samenspraak met de initiatiefnemer op kosten van de gemeente een stedenbouwkundig bureau ingehuurd om de toen voorliggende ruimtelijke onderbouwing te beoordelen. Dit is geïnitieerd om uit de impasse te raken met de initiatiefnemer en op die manier een integraal, onafhankelijk advies op te vragen over de aanvraag die er op dat moment lag.

De beoordeling van het bureau is door initiatiefnemer en gemeente ontvangen en gezamenlijk akkoord bevonden. Het stedenbouwkundig bureau heeft haar advies aan de gemeente en aanvrager gepresenteerd en voor alle partijen was duidelijk op welke punten het aangepast moest worden. In het advies stond een behoorlijk aantal risico's en benodigde aanvullingen. Dit advies is gezamenlijk benoemd tot de basis om een nieuwe, verbeterde versie van de ruimtelijke onderbouwing op te stellen en ook nog schriftelijk bevestigd door de gemeente aan de aanvrager in een brief op 13 mei 2025. Hierna is een nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouwing ontvangen van de aanvrager, waarin enige aanpassingen zijn gedaan.

Deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken (zie bijlage 1) zijn nu beoordeeld, met als leidraad het advies van het stedenbouwkundig bureau (bijlage 2) en zijn als niet voldoende beoordeeld. Gezien het feit dat we al langer dan gebruikelijk hebben meegedacht en de adviezen van verschillende partijen niet worden opgevolgd vindt het college verder in gesprek blijven niet zinvol.

Concrete aanleiding

De ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1) behorende bij de aanvraag voor het uitbreiden en moderniseren van de manege en het starten van een paardenhouderij aan de Stammerdijk 23 is beoordeeld. In vervolg hierop is een besluit nodig over het wel of niet afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1: 1. De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) voor het uitbreiden van de manege en het starten van een paardenhouderij aan de Stammerdijk 23 (artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) niet af te geven;

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan en met de van toepassing zijnde provinciale verordening, Omgevingsverordening NH2020.

Het is mogelijk om mee te werken aan deze aanvraag door middel van een "uitgebreide" afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college kan hier pas over beslissen nadat de gemeenteraad een besluit over de Vvgb heeft genomen. Een Vvgb kan alleen door de gemeenteraad afgegeven worden wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

De aanvraag voor het uitbreiden van de manege en starten van een paardenhouderij op Stammerdijk 23 is in strijd met artikel 12 'Sport' uit het bestemmingsplan¹ 'Buitengebied 2021' op de volgende punten:

- Het toegestane bebouwingsoppervlakte wordt overschreden met circa 1919 m² (artikel 12.2.1 onder b);
- De bouw- en goothoogte (artikel 12.2.1 onder b,c en d) worden overschreden
- De aanvraag voorziet in het bouwen buiten het bouwvlak (artikel 12.2.1 onder a).

Daarnaast is de buitenrijbaan aan de noordzijde in strijd met artikel 11 'Natuur – Weiland':

- Onder artikel 11.3.2 is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een extra paardenbak. Echter, de aangevraagde extra buitenrijbaan voldoet niet aan de voorwaarden die bij deze afwijkingsmogelijkheid worden voorgeschreven.

Daarnaast is de aanvraag ook in strijd met de Omgevingsverordening NH2020. De verordening bevat instructieregels waaraan een aanvraag moet voldoen, of die in de motivatie beschouwd moeten worden.

Het college acht de manege annex paardenfokkerij een planologisch gewenste functie op deze locatie, daarom is ook akkoord gegaan met het principeverzoek in 2021.

Echter, de onderbouwing voor het initiatief in de nu aangevraagd omvang en opzet, is onvoldoende om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze onderbouwing leidt tot zowel ruimtelijke juridische belemmeringen, als een onwenselijke invulling van gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en de Omgevingsvisie Diemen 2040. Vanwege bovengenoemde aspecten wordt het geadviseerd om de Vvgb niet af te geven.

Hieronder een overzicht van de verschillende aspecten waarom er wordt geadviseerd geen Vvgb af te geven. Het gaat om de volgende ruimtelijke juridische belemmeringen:

- Milieu-thema's externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering (geur)

De onderwerpen 'externe veiligheid' en 'bedrijven en milieuzonering' (specifiek het onderdeel geur), zijn na toetsing door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied niet akkoord bevonden. De Omgevingsdienst oordeelt dat deze onderwerpen onvolledig en niet correct opgenomen zijn in de ruimtelijke onderbouwing. Het college neemt dit standpunt over.

- Instructieregels provinciale verordening

De instructieregels uit de Omgevingsverordening NH2020 over 'landelijk gebied' (artikel 6.4) en 'Agrarische bedrijven' (artikel 6.33) zijn niet beschouwd in de ruimtelijke onderbouwing. Deze regels

¹ Gezien het feit dat deze aanvraag voor de invoering van het Omgevingswet is ingediend, spreken we hier nog over het bestemmingsplan, en nog niet over het omgevingsplan.

bevatten een verbod op het uitbreiden van bebouwingsoppervlak (artikel 6.4) en verbod op het bouwen buiten het perceel (artikel 6.33).

Het college ziet dat aan artikel 6.4 wordt voldaan, maar aan het verbod uit artikel 6.33 niet. De aanvrager heeft in de ruimtelijke onderbouwing ook niet aangetoond waarom deze uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering en op deze manier moet worden gerealiseerd. De aanvraag is in strijd met deze regel en doordat er hierover geen motivatie is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, kan niet getoetst worden aan de noodzakelijkheid van de uitbreiding.

De instructieregels uit de Omgevingsverordening NH2020 met betrekking tot 'Beschermd Landschap' zijn wel opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Een initiatief mag de kernkwaliteiten van dit landschap niet aanpassen (artikel 6.59).

In de aanvraag wordt niet voldoende gemotiveerd of op tekening aangetoond dat deze ontwikkeling de kernkwaliteiten niet aantast. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie heeft de aanvraag driemaal beoordeeld. Er is geadviseerd een oplossing te vinden om het directe zicht vanaf de dijk op het parkeren te verminderen en er is geadviseerd tot de aanleg van groen. De commissie kan uit de stukken niet opmaken op welke wijze hieraan tegemoet wordt gekomen. Er wordt ook niet gemotiveerd om welke reden dit advies niet opgevolgd kan worden.

Als laatste is er in de ruimtelijk onderbouwing ook geen motivering opgenomen op welke wijze er rekening is gehouden met risico's van klimaatverandering, zoals de Omgevingsverordening NH2020 voorschrijft (artikel 6.62).

De provincie concludeert dat de ruimtelijke motivering onvoldoende is om aan te tonen dat het initiatief past binnen de regels van de verordening.

- Wateraspecten

Er wordt in de ruimtelijke onderbouwing geen verhardingsbalans aangedragen, ook de regels uit de Keur en de legger van het waterschap worden niet beschreven.

Daarnaast wordt er ook niet onderbouwd hoe dit initiatief van invloed is op de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' (artikel 30 van het bestemmingsplan Buitengebied 2021). Gezien het feit dat motivering ontbreekt, kan ook dit niet getoetst worden.

Naast bovengenoemde juridische belemmeringen, zijn er ook een aantal beleidsvelden waarvoor in de aanvraag niet goed (genoeg) gemotiveerd is waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om de volgende aspecten:

- Landschappelijke inpassing

In de Omgevingsvisie Diemen 2040 is landschappelijke inpassing benoemd. Hierin staat dat de verkavelingsstructuur van de polders en de openheid van het landschap gerespecteerd blijft en in stand gehouden wordt. In de motivatie staat beschreven dat doordat de locatie vernieuwd wordt en landschappelijk wordt ingepast er voldoende rekening mee wordt gehouden. Dit komt echter onvoldoende terug in de uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing en de tekeningen.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente is wel akkoord gegaan met de welstandsaspecten (architectuur en materialisatie) van dit plan. Dit advies is echter geen onderdeel van de toetsing van de ruimtelijke onderbouwing en dus geen onderdeel van de beoordeling bij een Vvgb.

- Hoogspanningsverbindingen

Er wordt niet voldoende concreet gemotiveerd of de ontwikkeling voldoende afstand heeft van de verschillende boven- en ondergrondse verbindingen. Daarom kan niet voldoende beoordeeld worden of dit onderwerp wel of geen belemmering vormt voor de aanvraag.

- Ecologie

Er is geen afschrift van een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit toegevoegd. Deze omgevingsvergunning is nodig vanwege de aanwezigheid van verblijfsplaatsen van huismussen. Er kan daarom niet worden getoetst of de aanvraag op dit onderwerp haalbaar is.

- Verkeer en parkeren

In de motivering wordt afgeweken van de landelijke CROW-richtlijnen voor verkeersgeneratie, op basis van persoonlijk ingeschatte situaties. Dit is onvoldoende om te beoordelen of voor dit onderwerp wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Kantttekeningen en/of risico's besispunt 1

Wanneer uw raad besluit om geen ontwerpweigerings Vvgb af te geven, maar contrair besluit, zult u besluiten in strijd met de wettelijke regelingen rondom het afgeven van een Vvgb. Er kan namelijk enkel een Vvgb afgegeven worden wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wat afdoende moet worden gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing.

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Hoewel het uitbreiden van de manege en het starten van een paardenhouderij een gewenste functie is, waar het college in principe aan wil meewerken, is het een wettelijke verplichting om een goede ruimtelijke onderbouwing te hebben op basis waarvan getoetst kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De huidige onderbouwing bij de aanvraag toont dit niet aan. Vooral het gebrek aan een goede motivering op milieu- en kwaliteitsaspecten maken dat het niet te toetsen is of er sprake is van een gezonde en kwalitatieve omgeving.

Financieel

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag zijn leges verschuldigd.

Juridisch

Het nu voorliggende verzoek is alleen te realiseren door toepassing te geven aan een "uitgebreide" afwijkingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) kan het college hierover pas een besluit nemen, nadat de raad een (ontwerp)besluit over de Vvgb heeft genomen. Zie ook de toelichting bij Uitvoering en vervolg.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt aan de aanvrager verzonden. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit weigeren Vvgb worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en op overheid.nl.

Participatie

Er is geen participatie uitgevoerd door de aanvrager. Dit is onder de Wabo geen verplicht onderdeel van deze aanvraag en wordt daarom niet meegenomen in de toets van de aanvraag. Het college betreurt het echter dat de aanvrager hier geen aandacht aan heeft besteed.

Uitvoering en vervolg

Het vervolg van dit raadsbesluit is dat het ontwerpbesluit weigerings Vvgb en het ontwerpbesluit voor de weigerings van de omgevingsvergunning zes weken ter inzage worden gelegd.

Als er geen zienswijzen tegen de ontwerp weigerings Vvgb worden ingediend, wordt de vergunningsaanvraag afgehandeld door het college. Mochten er wel zienswijzen binnenkomen, dan zal er opnieuw een raadsbesluit volgen voor een (definitieve) Vvgb, waarbij de raad de ontvangen zienswijzen betreft in de besluitvorming.

Bijlagen

- Bijlage 1: Diemen, Stammerdijk 23 omgevingsvergunning Ruimtelijke Onderbouwing (19 mei 2025)
- Bijlage 2: Stedenbouwkundig Advies Stammerdijk 23 Diemen (27 maart 2025)

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Ontwerpbesluit weigering Verklaring van geen bedenkingen
manege/paardenhouderij Stammerdijk 23

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 04 november 2025

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),
juncto artikel 3.11 Wabo in samenhang met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

- dat op grond van artikel 3.4 van de Invoeringswet Omgevingswet oud recht van toepassing blijft op aanvragen die ingediend zijn voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
- dat de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend en daarom oud recht van toepassing is;
- dat in dit geval onder oud recht wordt verstaan: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Omgevingsverordening NH2020;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2021';
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
- dat de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is;
- dat het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) de gevraagde omgevingsvergunning niet kan verlenen of weigeren dan nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven of geweigerd;
- dat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen alleen kan weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht);
- dat wanneer er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp(weigering) Vvgb, op basis van het besluit van de gemeenteraad van 30 januari 2020 er geen Vvgb meer nodig is. Daar is een categorie gevallen aangewezen waarbij een Vvgb niet vereist is. deze aanvraag valt onder die categorie.
- dat een aanvraag omgevingsvergunning alleen verleend kan worden, als de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing is (artikel 2.21 lid 1 onder c sub 3);
- dat de motivering in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende onderbouwd is;

- dat de aanvraag tevens in strijd is met de omgevingsverordening NH2020 om een aantal redenen die hierna worden beschreven;
- dat de manege binnen de grenzen van het werkingsgebied 'Agrarische bedrijven' ligt. Aan een ruimtelijk plan binnen de grenzen van dit werkingsgebied worden diverse eisen gesteld, waaronder dat de bebouwingsoppervlak niet toeneemt.
- dat de bebouwing in het bouwperceel wordt geconcentreerd. Er is hierop een uitzondering mogelijk wanneer dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Dit blijkt niet uit de onderbouwing bij de aanvraag
- dat de manege tevens binnen de grenzen van het Beschermd Landschap ligt. Een ruimtelijk plan mag geen nieuwe ontwikkeling mogelijk maken mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast. Dit blijkt niet voldoende uit de onderbouwing bij de aanvraag;
- dat de uitbreiding van het perceel voor een paardenbak, niet passend is binnen de afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 11.3.2. van bestemmingsplan 'Buitengebied 2021'.

Besluit

1. De ontwerp Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) voor het uitbreiden van de manege en het starten van een paardenhouderij aan de Stammerdijk 23 (artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) niet af te geven;

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 29 januari 2026,

De voorzitter,

De griffier,