



De raad van de gemeente Ouder-Amstel,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 april 2020, nummer 20/2020,

BESLUIT :

een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning aan de Rondehoep m West 53a als plattelandswoning in afwijking van de beheersverordening "De Ronde Hoep".

Ouder-Amstel, 28 mei 2020

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Mevr. L.W.F. Örsçek- Moolenaar

mevr. J. Langenacker

Nummer 2020/20

datum raadsvergadering	:	28 mei 2020
onderwerp	:	Wijzigen gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning aan de Rondehoep West 53a
portefeuillehouder	:	B. de Reijke
datum raadsvoorstel	:	14 april 2020

Samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd om de woning aan de Rondehoep West 53a, zijnde een (voormalige) dienstwoning bij het agrarische bedrijf, als plattelandswoning in gebruik te (laten) nemen. Aangezien deze activiteit in strijd is met de beheersverordening "De Ronde Hoep" dient een procedure voor afwijking van deze verordening gevoerd te worden. Uit de stukken blijkt, dat de uit een oogpunt van milieu het gebruik als plattelandswoning aanvaardbaar is. Er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien er ook om andere redenen geen bezwaar bestaat tegen de gebruikswijziging kan worden meegewerkt aan dit initiatief.

Vanwege strijd met de geldende beheersverordening "De Ronde Hoep" kan de gebruikswijziging alleen met een afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden gerealiseerd. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan hiertegen geen bezwaren. Vanwege de afwijking van de Beheersverordening wordt een ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd.

Wat is de juridische grondslag?

Wet Plattelandswoningen. Deze wet is in het leven geroepen om de mogelijkheid te bieden niet meer in gebruik zijnde (2e) agrarische bedrijfswoningen door nietagrariërs te kunnen laten bewonen. Veelal worden dergelijke woningen als ze niet meer nodig zijn voor de bedrijfsvoering verkocht aan derden. Dit is in strijd met het bestemmingsplan omdat het pand een agrarische bestemming heeft. Ook is er dan sprake van strijd met de milieuwetgeving, vanwege de nabijheid van de dierverblijven (geurhinder). Ofwel ze blijven leegstaan en verpauperen omdat ze niet meer nodig/in gebruik zijn.

Wat is de voorgeschiedenis?

Reeds eerder zijn omgevingsvergunningen verleend voor de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning. Het betrof de percelen Rondehoep West 54b en Waver 33a. De voorliggende situatie is vergelijkbaar.

Wat is er aan de hand?

Het gaat om een bedrijfswoning bij een melkveehouderij aan de Rondehoep West 53. De betreffende woning aan de Rondehoep West 53a heeft in het verleden dienst gedaan als tweede bedrijfswoning bij dit bedrijf.

Het is uit milieuhygiënisch oogpunt niet mogelijk deze woning een reguliere woonbestemming te geven. De reden daarvoor is dat deze woning te dicht bij het veehouderijbedrijf is gelegen. De Wet Plattelandswoningen biedt wel de mogelijkheid om de bedrijfswoning om te zetten in een 'plattelandswoning'. Dit is een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door 'een derde'. Dat is iemand, die geen binding heeft met het agrarische bedrijf waarbij de woning staat.

De plattelandswoning blijft wel onderdeel van het bedrijf. Een woning die is bestemd als plattelandswoning wordt niet beschermd tegen de milieugevolgen (waaronder dus geurhinder) van het bedrijf waarvan de woning is afgesplitst. De woning vormt dan geen belemmering voor de voormalige 'eigen' veehouderij. Wel moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De geuremissie van de voormalig eigen veehouderij aan de Rondehoep West 53 is relatief laag.

De plattelandswoning wordt wel beschermd tegen de milieugevolgen van andere veehouderijen. In de directe nabijheid van de woning is de paardenhouderij aan de Rondehoep West 54a gelegen. De afstand tussen de woning en de dierverblijven dient maximaal 50 meter te zijn. Hieraan wordt voldaan. Gezien ook deze afstand zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De omgeving van de Rondehoep West 53a is een landelijke omgeving waarbij in het bebouwingslint de combinatie van wonen en agrarische activiteiten sterk met elkaar zijn verweven. Een dergelijk karakter van de omgeving resulteert in een afwijkende hinderbeleving ten opzichte van de gemiddelde situatie in Nederland; geurhinder wordt minder snel ervaren omdat deze behoort tot de lokale achtergrondgeur. Met het oog op deze verlaagde hinderbeleving kan gesteld worden dat er bij de woning aan de Rondehoep West 53a sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De beheersverordening voor De Ronde Hoep voorziet zelf niet in een afwijkingsmogelijkheid hiervoor. Om die reden dient de afwijkingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden gevoerd. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan hiertegen geen bezwaren.

Vanwege de afwijking van de beheersverordening wordt een ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan de raad gevraagd. De betreffende gebruikswijziging past namelijk niet binnen de criteria van lijst met categorieën gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. Het gaat hier om het toestaan van het gebruik van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning (inclusief de aangebouwde stalruimte) aan de Rondehoep West 53a als plattelandswoning. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is daarom niet nodig.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan met dit bouwplan worden ingestemd. Zie verder hiervoor.

Wat hebben we hiervoor nodig?

NVT: Alle kosten voor de voorbereiding en realiseren van dit plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit plan valt niet onder de categorieën waarvoor op grond van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan opgesteld moet worden

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Bij de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen zijn geen externe partijen betrokken. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal tegelijk met de overige stukken van de omgevingsvergunning ter inzage liggen.

Wat is het vervolg?

Wanneer de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen verleent kan de planologische procedure worden gestart. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal tegelijk met de overige stukken van de omgevingsvergunning 6 weken ter inzage liggen. Gedurende de termijn van ter inzage legging kunnen zienswijzen tegen zowel de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als tegen het bouwplan worden ingebracht. De bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen is gemandateerd aan burgemeester en wethouders indien naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen daaromtrent geen zienswijzen zijn ingebracht.

