



Behandeld door

de heer M. Brink

Telefoon

(020) 49 62 121

E-mail

gemeente@ouder-amstel.nl

Ons kenmerk

2021-030132

Bijlage(n)

5

Verzonden

12 oktober 2021

Aan :
de heer R.M. Rutte
Waver 13
1191 KG OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Betreft
ontwerpbesluit

Ouderkerk aan de Amstel
12 oktober 2021

Geachte heer Rutte,

Op 14 maart 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op het perceel Waver 13 te Ouderkerk aan de Amstel, bestaande uit de volgende activiteit:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin van die wet.

Kennisgeving ontwerpbeschikking

Wij zijn voornemens om een omgevingsvergunning aan u te verlenen. Alvorens wij daartoe overgaan dienen wij, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerpbesluit ter inzage te leggen. Het ontwerpbesluit zal van 14 oktober 2021 tot en met 24 november 2021 ter inzage worden gelegd. Een ieder kan tijdens de periode van de ter inzage legging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Vragen

Indien u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met de heer M. Brink, telefonisch bereikbaar op (020) 49 62 121.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
namens dezen,

DRS.M.KONING
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+
afdeling Buurt

Dit document is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.

**Ontwerpbesluit
Uitgebreide procedure
Zaaknummer 2021-030132
Documentnummer D2021-10-010519**

gezien het op 7 februari 2018 ontvangen verzoek van de heer M. Rutte om een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening 'De Ronde Hoep' voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op het perceel Waver 13 te Ouderkerk aan de Amstel.

De aanvraag heeft betrekking op:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin van die wet.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit planologisch strijdig gebruik (projectafwijking van het bestemmingsplan) aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

Juridische grondslag besluitvorming

- de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst is aan artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12 van de Wabo;
- de aanvraag is getoetst en voldoet aan het Bor;
- de aanvraag is getoetst en voldoet aan de Mor;
- dit besluit is voorbereid conform § 3.3 van de Wabo;

Overwegingen activiteit planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid onder c, Wabo)

Gebleken is dat:

- De aanvraag in strijd is met artikel 3.1 van de ter plaatse geldende en op 25 september 2014 vastgestelde beheersverordening "De Ronde Hoep", met daarin opgenomen de bestemming "Agrarisch", omdat op grond van deze bestemming alleen agrarische bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd. Een plattelandswoning is niet bestemd voor agrarisch gebruik, maar voor bewoning door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.

De aanvraag voldoet aan artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wabo, omdat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat:

- De goede ruimtelijke onderbouwing "Plattelandswoning Rondehoep West 13" d.d. 11 maart 2021, die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Beleidsruimte

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, sub a van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Hierna: Awb) van toepassing op de voorbereiding van een beschikking op de aanvraag voor een omgevingsvergunning indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo.

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Bor wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de wabo, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening niet verleend, dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Inmenging van de gemeenteraad in de vorm van een zogenaamde 'verklaring van geen bedenking', als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, is noodzakelijk, omdat dit bouwplan niet voldoet aan de door de raad op 16 april 2012 vastgestelde lijst van categorieën van gevallen, wanneer deze verklaring niet is vereist.

Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad deze *ontwerp*verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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.

Afwegingen

Door het gebruik van de agrarische bedrijfswoning (inclusief de tuin) als plattelandswoning toe te staan ontstaat voor de bewoners de mogelijkheid om de woning conform de vigerende wetgeving te bewonen en in de toekomst aan derden te verkopen, dan wel te verhuren. 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 (stankcirkel). 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. De plattelandswoning wordt wel beschermd tegen de milieugevolgen van andere veehouderijen. Wij hebben ter zake advies ingewonnen van een deskundig bureau. Dit bureau heeft een geurrapport uitgebracht. In dit rapport is voldoende toegelicht dat andere veehouderijen geen invloed hebben. Bij een plattelandswoning blijven wel de luchtkwaliteitseisen gelden. De adviseur verwacht niet dat bij een dusdanig kleinschalige veehouderij luchtkwaliteit een knelpunt zal vormen.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken zijn op grond van afdeling 3.4 van de Awb met ingang van 14 oktober 2021 voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder zienswijzen indienen op de ontwerp-omgevingsvergunning en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Er zijn **xxx** zienswijzen ingebracht.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Gelet op artikel 2.1 eerste lid onder c jo. artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning, behoudens rechten van derden, voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning op het perceel Waver 13 te Ouderkerk aan de Amstel te verlenen aan;

R.M. Rutte
Waver 13
1191 KG OUDERKERK AAN DE AMSTEL

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- Planologisch strijdig gebruik (projectafwijking van de beheersverordening);

zoals aangegeven op de hieronder vermelde "deel uitmakende documenten" en onder de gestelde voorschriften:

Deel uitmakende documenten

01	Documentnummer	D2021-10-011848	Datum	14-03-2021
	Naam	plattelandswoning		
	Omschrijving	Aanvraagformulier 5909185		
02	Documentnummer	D2021-10-011849	Datum	11-03-2021
	Naam	swoning_Waver_13_Ouderkerk_ad_Amstel_pdf		
	Omschrijving	Ruimtelijke onderbouw		
03	Documentnummer	D2021-10-011847	Datum	30-09-2021
	Naam	2021-50 Waver 13 Getekend raadsbesluit Ontwerp VVGB		
	Omschrijving	Verklaring van geen bedenkingen		

Ouder-Amstel 2021,

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
namens dezen,

DRS.M.KONING
teamleider Vergunningen, toezicht en handhaving Duo+

Dit document is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Beroepschrift

Met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt, kunnen belanghebbenden hiertegen beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht, teams Bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, tel. (020)5412219. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt, op grond van artikel 6:7 van de Awb, zes weken.

Het beroep kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten:

- de dagtekening,
- naam en adres van de indiener,
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en
- de gronden van het beroep.

Zo mogelijk wordt een afschrift van het bestreden besluit meegezonden.

De belanghebbende die beroep instelt en meent een spoedeisend belang te hebben, kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht, teams Bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, tel. (020)5412219 verzoeken de werking van het besluit te schorsen door het treffen van een voorlopige voorziening. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven.

Inwerkingtreding

U kunt van deze vergunning voor het eerst gebruik maken de dag na afloop van de beroepstermijn, . overeenkomstig artikel 6.1, tweede lid, onder a van de Wabo. De beroepstermijn vangt aan op de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd en bedraagt zes weken. U kunt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank informeren of er beroep is ingesteld dan wel om een voorlopige voorziening is verzocht Als tijdens de beroepstermijn om een voorlopige voorziening wordt verzocht, treedt uw vergunning niet eerder in werking totdat op het verzoek is beslist.