

Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

**Aanvrager: M. Verweij-Streefkerk
Gemachtigde: Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.**

Betreft locatie:

**Botshol 14 in Abcoude
Besluitdatum: 18 november 2020**

Burgemeester en wethouders hebben op 24 september 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De aanvraag gaat over Botshol 14 in Abcoude. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/19/150732.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te verlenen.

De volgende activiteit hoort bij de te verlenen omgevingsvergunning:

1. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1 onder c. Wabo).

De omgevingsvergunning is verleend op 18 november 2020 voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van de bedrijfswoning als plattelandswoning.

Gewaarmerkte stukken

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de gemeente De Ronde Venen bekend:

1. Aanvraagformulier, ontvangen 24 september 2019;
2. Ruimtelijke onderbouwing, Botshol 14, ontvangen d.d. 24 september 2019;
3. Luchtkwaliteitsonderzoek, ontvangen 24 september 2019;
4. Bijlage ISL3a berekening, ontvangen 24 september 2019.

Omgevingsvergunning procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo en afdeling 3.4 Awb waarbij deze aanvraag de uitgebreide procedure betrof.

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, artikel 2.1.1.c is getoetst aan artikel 2.12 (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan) van de Wabo.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluittermijn verlengd

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 42 dagen te verlengen. Hiervan hebben wij geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Ter visie legging

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 13 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is namens de bewoners van Botshol 14A een zienswijze ingediend. Wij zijn van mening dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft om een andersluidend besluit te nemen dan de omgevingsvergunning te verlenen.

In de zienswijze worden een aantal argumenten aangevoerd. Die zijn hieronder benoemd

1. Er is onvoldoende inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Behalve luchtkwaliteit is er geen onderzoek gedaan, behalve verwijzen naar de richtafstanden van de VNG brochure.
2. Er wordt niet ingegaan op de gevolgen van uitbreiding of wijziging van het agrarische bedrijf en de gevolgen daarvan op het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning.
3. Volgens de bewaarmakers kan er geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat de woning zo dicht op de ontsluitingsweg van het bedrijf zit.
4. De mogelijkheid van een 2^e bedrijfswoning, welke op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, wordt de bezwaarmakers op deze manier ontnomen. Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden.
5. Er is in een privaatrechtelijke overeenkomst geregeld dat de bewoners voorkeursrecht tot koop hebben en dat de initiatiefnemer weigert dat na te komen.

Beantwoording zienswijzen.

- ad 1. Uit de Wet Plattelandswoning volgt dat de plattelandswoning onderdeel blijft van het agrarisch bedrijf en niet wordt en hoeft te worden beschermd tegen de nadelige gevolgen van het bedrijf. Met uitzondering van luchtkwaliteit, daar moet de woning wel voor beschermd worden. Daar is onderzoek naar gedaan en uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de richtlijnen.

De burgerwoning aan de Botshol 15 is gelegen op circa 15 m vanaf de bestaande veestal behorende bij het bedrijf Botshol 14A. Voor deze woning moet ten alle tijden een goed woon- en leefklimaat zijn gegarandeerd. Omdat de beoogde plattelandswoning op circa 14 m afstand tot deze stal en aan dezelfde zijde ligt als Botshol 15 zal ook daar sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De onderzoeken en de bevindingen daarover zijn opgenomen in de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing.

- ad 2. Er zijn geen plannen voor uitbreiding bekend waar rekening mee moet worden gehouden. Daarnaast zal, vanwege het naastgelegen Natura 2000 gebied Botshol, uitbreiding van de veestapel erg moeilijk worden. Dit wordt anderzijds ook bemoeilijkt omdat weinig grasland bij het bedrijf ligt.
- ad 3. Het is inderdaad niet wenselijk is dat de ontsluitingsweg van het agrarisch bedrijf Botshol 14A strak langs de voorgenomen plattelandswoning ligt. Maar uit bij ons bekende gegevens is er een tweede ontsluitingsweg aanwezig aan de andere kant van nummer Botshol 14a waar het agrarisch bedrijf gebruik van kan maken.
- ad 4. Planologisch gezien is er sprake van twee bedrijfswoningen. In de praktijk is er maar één bedrijfswoning als zodanig in gebruik en is de woning die hier ter discussie staat al geruime tijd bewoond door mensen die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf. De vraag is in hoeverre er een noodzaak is voor een tweede bedrijfswoning. Hiervoor zou moeten worden aangetoond dat dit als gevolg van de bedrijfsactiviteiten noodzakelijk is. Gelet op de huidige bedrijfsomvang, de (planologische) beperking in verdere uitbreiding van de bedrijfsvoering en gelet op de huidige mogelijkheden om veel op afstand (via technologie) te communiceren, is de noodzaak voor een 2^e bedrijfswoning niet snel aanwezig.
- ad 5. Dit betreft een privaatrechtelijke kwestie. Een privaatrechtelijke kwestie speelt slechts een rol in de belangenafweging voor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo, indien sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Gelet op het feit dat daar geen sprake van is, tenslotte is dit geschil voor de rechter gebracht, is dit aspect niet meegewogen in belangenafweging van deze vergunningaanvraag.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit handelen in strijd met regels Ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

Het perceel, waarop het plan betrekking heeft, is gelegen in een gebied, waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied Abcoude" geldt. Het perceel heeft de enkelbestemming "Agrarisch" (artikel 3) en de dubbelbestemming "Waarde – Schootsvelden" (artikel 22). Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding "overige zone – wro-zone – wijzigingsgebied 1".

Het plan is in strijd met de bestemming "agrarisch" omdat de gevraagde wijziging niet ten behoeve van de agrarische functie is.

Het plan is in overeenstemming met de bestemming "Waarde – Schootsvelden" omdat bij de aanvraag geen sprake is van nieuwe bebouwing. Hierdoor is het plan niet in strijd met de bouwvoorschriften van artikel 22.

De genoemde wijzigingsbevoegdheid geldt te behoeve van wijziging naar de bestemming "Natuur" en dat is hier niet van toepassing.

Tevens geldt het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren". Op grond hiervan dient bij een bestemmingswijziging te worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein. Het perceel heeft een eigen oprit en parkeerplaatsen voor circa drie auto's. Daarmee wordt voldaan aan de bestemmingsplanvoorschriften.

Het plan is in strijd met de bestemming "Agrarisch" van het bestemmingsplan "Buitengebied Abcoude" en dient gezien te worden als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is geen mogelijk opgenomen om af te wijken voor het toestaan van een plattelandswoning. Ook artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid. Met gebruikmaking van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, mits de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Motivering afwijken

Algemeen

De woning Botshol 14 is een bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf op het adres Botshol 14a te Abcoude maar wordt al geruime tijd niet meer als zodanig gebruikt. Middels deze aanvraag is verzocht om de woning in afwijking van het bestemmingsplan te mogen gebruiken als plattelandswoning.

Het bestemmingsplan "Buitengebied-Abcoude" (2009) kent geen mogelijkheid voor het toestaan van een plattelandswoning. De Wet Plattelandswoningen uit 2013 is hier nog niet in verwerkt. De Wet Plattelandswoningen biedt de mogelijkheid om een voormalige agrarische bedrijfswoning door personen die geen functionele binding hebben met de agrarische inrichting te laten bewonen zonder dat dit belemmeringen opwerpt voor de agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf waartoe de woning behoorde. Er gelden minder strenge eisen voor milieutechnische aspecten zoals geur, maar er dient wel er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De mogelijkheid voor het toekennen van een plattelandswoning is opgenomen in de structuurvisie De Ronde Venen 2030. De structuurvisie geeft aan de mogelijkheden van de Wet plattelandswoningen te benutten om daarmee onnodige belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven te voorkomen, waar wel sprake van zou zijn als de bedrijfswoning een burgerwoning zou worden.

Daarnaast is deze wet verwerkt in het in 2019 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied-West. Dit bestemmingsplan bevat voor het toestaan van een plattelandswoning actuele regels en voorwaarden. Vooruitlopend op het voornemen om in de toekomst de regels voor het gehele buitengebied te uniformeren, is in dit geval gebruik gemaakt van de voorwaarden van het bestemmingplan Buitengebied-West om het plan te beoordelen op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Planologisch

Voor de beoordeling van deze aanvraag is gebruik gemaakt van de regels en voorwaarden uit het bestemmingplan Buitengebied-West. Deze zijn verwerkt in de bij de aanvraag ontvangen ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing gaat in op de volgende voorwaarden:

- a) Het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- b) De plattelandswoning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c) Op het agrarisch bouwvlak komt de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning te vervallen;
- d) De bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in het bestemmingsplan blijven van toepassing.

Sub a)

Het huidige agrarisch bedrijf aan de Botshol 14A wordt blijkens de bij de gemeente bekende informatie nog steeds als zodanig gebruikt.

Sub b)

De aanvraag voor het gebruiken van de woning als plattelandswoning is beoordeeld op de verschillende milieuhygiënische aspecten. Uit de beoordeling van de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er wordt voldaan aan de relevante aspecten zoals geur, bodem, lucht, geluid en ammoniak.

De afstand tot het dichtstbijzijnde andere agrarische bedrijf is meer dan 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de afstand uit artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij, waardoor er geen sprake is van geurbelasting vanaf dit bedrijf op de plattelandswoning of beperking van de bedrijfsvoering van dit andere bedrijf door de plattelandswoning. Ook wordt met deze afstand voldaan aan de Verordening lokaal geurbeleid Abcoude.

Sub c)

De aanvraag betreft een verzoek om de agrarische bedrijfswoning in afwijking van het bestemmingsplan te mogen gebruiken. De bestemming van de woning wijzigt hierdoor niet, maar blijft aangemerkt als bedrijfswoning. Het is middels deze vergunning toegestaan om de woning in afwijking van de bestemming te gebruiken.

Sub d)

De aanvraag betreft niet het verbouwen of vergroten van de bestaande woning. Omdat dit niet wijzigt voldoet de woning aan de gestelde bouwregels.

Conclusie

Op basis van de onderstaande beoordeling van de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat aan de voorwaarden wordt voldaan en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Belangen direct omwonenden

Bij de besluitvorming zijn ook de belangen van direct omwonenden gezien. Daarbij gaat het met name om uitzicht, zontoetreding en privacy-aspecten. Aangezien er gebruik wordt gemaakt van een bestaande woning en er geen uitbreiding van bebouwing plaatsvindt zijn naar onze mening deze aspecten niet in het geding.

Conclusie

Gezien het feit dat van nadelige gevolgen ten aanzien van privacy, zontoetreding of uitzicht voor naburige belanghebbenden niet is gebleken en dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat aan het belang van aanvrager tegemoet gekomen kan worden en dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met de regels van RO" kan worden verleend.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente De Ronde Venen,

Jan Bakker,
Teamleider Plannen en Vergunningen



Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, beroep worden ingesteld. Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit
- belanghebbenden die willen opkomen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht

Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA UTRECHT. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie betreffende het indienen van een beroep of voorlopige voorziening wordt verwezen naar www.rechtspraak.nl.