

datum raadsvergadering : 28 november 2024
onderwerp : Korte Dwarsweg 14 – Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor een hondenhotel
portefeuillehouder : Victor Frequin
datum collegebehandeling : 15 oktober 2024
nummer raadsvoorstel : 24-95

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om een deel van het perceel aan de Korte Dwarsweg 14 te Ouderkerk aan de Amstel in te richten en te gebruiken als hondenpension. Hiervoor wordt een nieuw gebouw op het achtererf van de bestaande woning gerealiseerd en wordt de terreininrichting aangepast. De locatie ligt in het buitengebied. Het voorgenomen gebruik is in strijd met de bepalingen uit het voor die locatie geldende tijdelijke omgevingsplan (bestemmingsplan) met de bestemmingen Wonen en Tuin. Voor het strijdige gebruik is een omgevingsvergunning aangevraagd. Omdat de vergunningaanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend, kan medewerking verleend worden met toepassing van de uitgebreide WABO procedure. Het voorliggende verzoek past niet in de door de raad vastgestelde lijst met categorieën, waarvoor een algemene verklaring van geen bedenking (VVGB) is afgegeven. De raad heeft op 29 februari 2024 een ontwerp VVGB afgegeven. Hierna is het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing en overige onderliggende stukken ter inzage gelegd. Er 4 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot andere inzichten of wijzigingen in het plan. Daarom wordt nu aan de Raad gevraagd een definitieve VVGB af te geven. Hiermee wordt de nieuwe functie van een hondenhotel op het achtererf toegestaan. Voor de realisatie van het nieuwe gebouw dient de initiatiefnemer een vervolgpprocedure te doorlopen. Die wordt separaat aangevraagd onder de Omgevingswet.

Wat is de juridische grondslag?

De juridische grondslag is artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat de aanvraag is ingediend voor 1 januari 2024 valt deze onder de dan geldende wet- en regelgeving en is de Omgevingswet hierop niet van toepassing.

Wat is de voorgeschiedenis?

Op 1 maart 2017 is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een hondenhotel in het bijgebouw bij de woning aan de Korte Dwarsweg 14 te Ouderkerk a/d Amstel. Op 30 mei 2017 heeft de gemeente daar positief op gereageerd (onder voorbehoud). Echter, doordat de koop van de woning vertraging opliep kon de officiële aanvraag omgevingsvergunning pas in 2023 worden ingediend. Op 4 augustus 2023 heeft de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor het gebruik van gronden en opstallen en het bouwen van een erfafscheiding voor de realisatie van een hondenhotel op het perceel.

Op 29 februari 2024 is een raadsbesluit genomen waarin de Raad heeft ingestemd met het verlenen van de ontwerp VVGB. In de raadsvergadering is een motie ingediend en aangenomen waarin nadere voorwaarden zijn gesteld aan het verlenen van medewerking aan het initiatief. Die voorwaarden zijn opgenomen in de ontwerp omgevingsvergunning. Hierop is de ontwerpbeschikking met de ruimtelijke onderbouwing en overige onderliggende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van

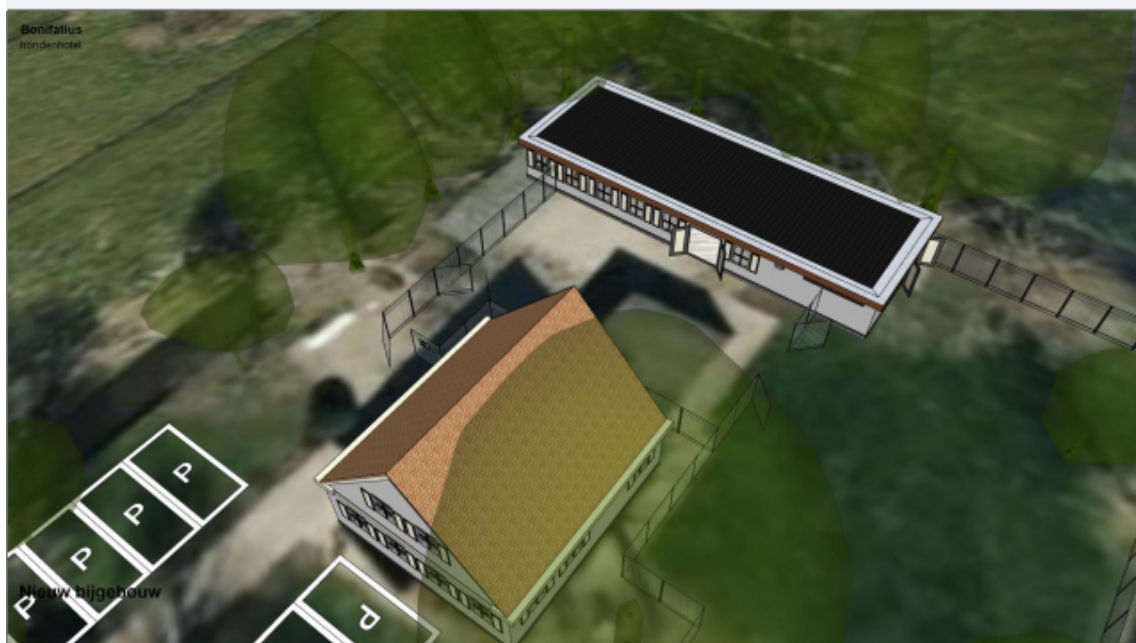
ter inzage is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen op het ontwerpbesluit. Tijdens de ter inzage periode zijn 4 zienswijzen ingediend. Dit betekent dat de raad nogmaals een besluit moet nemen voor het afgeven van de definitieve VVGB.

Waarom dit raadsvoorstel?

De aangewezen procedure voor het verlenen van medewerking is de uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3, van de Wabo. Het plan past niet in de door de raad vastgestelde lijst met categorieën, waarvoor een 'algemene' verklaring van geen bedenking is afgegeven. Daarom is er een VVGB van de raad nodig. Aangezien er zienswijze zijn ingediend tegen de ontwerpverklaring kan de VVGB niet geacht te zijn verleend conform beslispoint 3 van het raadsbesluit van 29 februari 2024 over dit onderwerp en dient de gemeenteraad een besluit te nemen over het afgeven van de definitieve VVGB.

Wat gaan we doen?

Het tijdelijke omgevingsplan / bestemmingsplan voorziet niet in het gebruik van een hondenhotel op deze locatie. De vigerende bestemmingen Wonen en Tuin laten het gebruik als hondenhotel/dierenpension niet toe. Daarom wordt doormiddel van een uitgebreide WABO procedure afgeweken van de geldende regels deze nieuwe functie toegestaan. In de huidige situatie staan er vier bijgebouwen (in totaal 150m² groot). Deze worden vervangen door een nieuw gebouw dat geheel wordt ingericht als hondenverblijf. Omdat het gebouw nog nader uitgewerkt moet worden, wordt hiervoor een aparte aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Wel zal de oppervlakte van het gebouw het huidige aantal vierkante meters (te slopen) bebouwing bevatten. De oppervlakte van het nieuwe gebouw bedraagt daarom maximaal 150 m². In het gebouw worden overdag maximaal 50 honden opgevangen en 's nachts maximaal 25. Ook wordt een deel van de terreininrichting aangepast en worden er conform parkeeropgave CROW minimaal drie parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein.



Impressies van de bestaande situatie (boven) en nieuwe situatie (onder).

Wat is het maatschappelijke effect?

Het hondenhotel voorziet in de behoefte van hondenbezitters om hun hond overdag of bij langere afwezigheid meerdere dagen en nachten te laten opvangen. Aan de andere kant is van belang dat het voorzien in deze behoefte niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het goede woon- en leefklimaat van de omgeving. Om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn diverse aspecten afgewogen en onderzocht. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is per beleidsveld (ecologie, bodem, geluid, externe veiligheid etc.) aangegeven dat er uit ruimtelijke oogpunt geen belemmeringen aanwezig zijn om medewerking te verlenen aan het verzoek. Deze aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden door de omgevingsdienst. Zowel in de omgevingsvergunning als in de anterieure overeenkomst zijn aanvullende voorwaarden opgenomen om de overlast te beperken, zoals het 's nachts (na 21:00 uur en voor 07:00 uur) binnen houden van de honden. Ook zijn aanvullende voorwaarden gesteld aan verkeer en parkeren. Dit is in lijn met de aangenomen Motie van 29 februari 2024.

Zienswijzen

Zoals eerder genoemd, zijn er meerdere zienswijzen ingediend door particulieren. De indieners hebben zienswijzen naar voren gebracht over de volgende onderwerpen: dierenwelzijn, huisvesting van honden, inrichting van de speelweide, uitlaten van honden, overlast, geluidsoverlast en de impact op het natuurgebied (NNN), akoestisch onderzoek, leefbaarheid in het Groengebied Amstelland, verkeersveiligheid, verkeerstoename, parkeernormen en manoeuvreerruimte, en het ontwerpbesluit. Deze indieners hebben hun opvattingen al eerder in het voortraject aan de gemeente bekendgemaakt. Destijds zijn deze premature zienswijzen meegewogen in de besluitvorming, maar ze hebben toen niet geleid tot een weigering van de omgevingsvergunning. In het ontwerpbesluit is ingegaan op deze premature zienswijzen en is toegelicht waarom dit geen redenen waren om de vergunningsaanvraag te weigeren. Aangezien het nu wederom gaat om dezelfde indieners met grotendeels dezelfde zienswijzen, kan opnieuw geconcludeerd worden dat de inhoud van de zienswijzen niet leidt tot andere inzichten of wijzigingen in het plan. In de bijgevoegde Nota van Beantwoording behandelen we alle zienswijzen zorgvuldig en weerleggen we waar nodig onjuistheden en/of ongegronde kritiek. Op een paar taalfouten na kan het plan ongewijzigd worden voortgezet.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Zowel in 2017 als 2023 hebben wij als gemeente ingestemd om mee te werken aan dit initiatief op basis van de motivering uit de ruimtelijke onderbouwing. Waarin de initiatiefnemer aannemelijk heeft gemaakt dat een hondenhotel op deze plek ruimtelijk en beleidsmatig past. De Raad heeft in de raadsvergadering van 29 februari 2024 de ontwerp-VVGB afgegeven. Indien de Raad besluit om naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geen definitieve VVGB af te geven, dan zal ook de definitieve vergunning niet worden afgegeven en is het realiseren van een hondenhotel op deze locatie niet toegestaan.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen Hondenhotel Korte Dwarsweg 14 en de definitieve verklaring van geen bedenkingen (VVGB) af te geven.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de afstemming met de omgeving en/of burens. De gemeente heeft haar wettelijke adviespartners hierover geïnformeerd en om advies gevraagd. Dit zijn de Provincie, Groengebied Amstelland, en de Omgevingsdienst. Tevens is het plan voorgelegd aan Welstand. De Provincie en het Groengebied Amstelland hebben geen zienswijzen ingediend maar hebben op ambtelijk niveau een negatief advies uitgebracht. Deze adviezen zijn meegewogen in de besluitvorming en hebben niet geleid tot aanpassing of weigering van de omgevingsvergunning.

De gemeente heeft, in lijn met de ingediende motie van 29 februari 2024, meerdere gesprekken gevoerd met de indieners van de pre-zienswijzen, de Provincie en Groengebied Amstelland. Daarnaast heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de omwonenden en de initiatiefnemers, waarbij de gemeente ook aan tafel zat. Helaas hebben deze gesprekken er niet toe geleid dat alle zorgen zijn weggenomen. Tot slot, de gemeente heeft als taak om de vergunning te publiceren.

Wat is het vervolg?

Aangezien er zienswijzen zijn ingediend, zal de Raad een besluit moeten nemen over het wel of niet afgeven van de definitieve VVGB. Bij een positief raadsbesluit zal de definitieve vergunning worden afgegeven, en tegen dat besluit is het mogelijk beroep in te dienen bij de Rechtbank. Vervolgens dient de initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit 'bouwen' aan te vragen voor de realisatie van het nieuwe hondenhotelgebouw.

Eerder werd ervan uitgegaan dat hiermee alle procedures zouden zijn doorlopen, maar inmiddels is duidelijk dat er een aanvullende procedure gevolgd moet worden omdat het nieuwe gebouw niet voldoet aan de criteria van een vergunningsvrij bijgebouw. Dit is ook besproken met de initiatiefnemer.

Hoe monitoren en evalueren we?

Niet van toepassing.