

Nummer 2017/06

datum raadsvergadering	:	16 februari
onderwerp	:	Wijzigen gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning aan de Rondehoep West 54b
portefeuillehouder	:	M.C. van der Weele
datum raadsvoorstel	:	10 januari 2017

Samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd om de woning aan de Rondehoep West 54b, 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 het door de gemeente ingewonnen advies blijkt, dat de uit een oogpunt van milieu het gebruik als plattelandswoning aanvaardbaar is. Aangezien er ook om andere redenen daartegen geen bezwaar bestaat 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 voorgeschiedenis?

Destijds is een principeverzoek ingediend met betrekking tot de functiewijziging van deze voormalige bedrijfswoning. Bij brief van 27 september 2016 hebben burgemeester en wethouders aangegeven in principe te kunnen instemmen met het gebruik als plattelandswoning. Naar aanleiding daarvan is nu een verzoek om een omgevingsvergunning voor afwijking van de beheersverordening voor De Ronde Hoep ingediend.

Wat is er aan de hand?

Het gaat om een bedrijfswoning bij een veehouderij aan de Rondehoep West 54. Ter plaatse zijn drie bedrijfswoningen aanwezig. De betreffende woning is niet meer nodig als bedrijfswoning. De eigenaren willen deze woning verkopen. Als agrarische bedrijfswoning is deze woning echter niet dan wel slecht verkoopbaar. Om die reden willen zij dat "burgerbewoning" van deze woning mogelijk wordt. 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. De gemeente heeft 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.

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 nieuwe bestemmingsplan voor de Ronde Hoep zal het perceel een passende bestemming krijgen. Ook daarin zal een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning worden opgenomen.

Met deze omgevingsvergunning wordt alleen het gewijzigde gebruik geregeld. Als er ge- of verbouwd gaat worden zal daarvoor een aparte omgevingsvergunningaanvraag ingediend moeten worden.

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

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.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen