



**Nummer**

**2023/81**

<b>datum raadsvergadering</b>	: 21 december 2023
<b>onderwerp</b>	: Wijzigen gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning, Rondehoep Oost 4, als plattelandswoning (VVGB)
<b>portefeuillehouder</b>	: V. Frequin
<b>datum raadsvoorstel</b>	: 14 november 2023

### **Samenvatting**

De gemeente Ouder-Amstel heeft een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten c.q. gebruiken van een agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning aan de Rondehoep Oost 4. De betreffende woning aan de Rondehoep Oost 4 fungeert tot op heden als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf dat op dezelfde bedrijfskavel gevestigd is. De eigenaar wil graag binnenkort met zijn bedrijfsvoering stoppen en in de toekomst het bedrijf te verkopen. De wens van de eigenaar is daarbij ook om in de huidige agrarische bedrijfswoning te blijven wonen. Conform de vigerende planologische status mag de agrarische bedrijfswoning echter uitsluitend bewoond worden door bewoners die gelieerd zijn aan het bijbehorende bedrijf. Om op deze situatie te anticiperen wordt met dit initiatief aangehaakt bij de mogelijkheden van de Wet Plattelandswoningen. Gezien de ligging buiten de bebouwde kom kan medewerking verleend worden aan het verzoek met behulp van artikel 2.12, lid 1 onder a3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure).

### **Wat is de juridische grondslag?**

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan de omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Overeenkomstig artikel 2.27, eerste lid Wabo, juncto artikel 3.1 1 Awb juncto artikel 6.5 Bor is voor het voeren van de Wabo procedure de afgifte van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Uw raad heeft bij besluit van 26 april 2012, categorieën van gevallen aangewezen, waarvoor een 'algemene' verklaring van geen bedenking geldt. In januari 2015 heeft uw raad wijzigingen doorgevoerd op de lijst. Het nu voorliggende verzoek valt niet onder de aangewezen categorieën op de lijst. Daarom wordt u specifiek voor dit verzoek gevraagd een (ontwerp-) verklaring af te geven.

Op grond van artikel 3.1.2 Awb moet het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen bekend worden gemaakt in een dag-, nieuws-, of huis- aan huisblad. Daarnaast moeten de besluiten bekend worden gemaakt in de Staatscourant en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Wat is de voorgeschiedenis?**

De betreffende woning aan de Rondehoep Oost 4 fungeert tot op heden als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf dat op dezelfde bedrijfskavel gevestigd is. De huidige eigenaar van het agrarische bedrijf, heeft de wens om op korte termijn met pensioen te gaan en om het agrarische bedrijf te verkopen, dan wel middels een andere constructie voort te zetten. De wens van de eigenaar is daarbij ook om in de huidige agrarische bedrijfswoning te blijven wonen. Een mogelijkheid hiertoe is indien medewerking wordt verleend aan het gebruik van de woning als plattelandswoning.

Al diverse malen is een gelijksoortige aanvraag ingediend en een omgevingsvergunning verleend voor de functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning in een

plattelandswoning. Het betrof onder meer de percelen Waver 33a en Waver 37b, Waver 13. De voorliggende situatie is vergelijkbaar.

### **Waarom dit raadsvoorstel?**

Conform de vigerende planologische status mag de agrarische bedrijfswoning uitsluitend bewoond worden door bewoners die gelieerd zijn aan het bijbehorende bedrijf. Bij verkoop van het agrarische bedrijf of een andere vorm van voortzetting van het agrarische bedrijf leidt dit tot een planologisch probleem: strikt genomen mag de huidige eigenaar dan niet meer in de (voormalige) bedrijfswoning wonen. Om op deze situatie te anticiperen wordt met dit initiatief aangehaakt bij de mogelijkheden van de Wet Plattelandswoningen.

#### Plattelandswoning

Een plattelandswoning is een (*voormalige*) agrarische bedrijfswoning die door een ander, die *geen* functionele binding hebben met het bedrijf, *mag* worden bewoond. Maar het is ook mogelijk om de woning te blijven gebruiken als bedrijfswoning; de woning wordt immers geacht onderdeel te zijn van de bedrijfsvoering, milieutechnisch gezien. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een 'gewone' burgerwoning. Dat neemt niet weg dat onderzocht moet worden of in de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Met name het aspect 'geur en luchtkwaliteit' moet onderzocht worden bij een omzetting naar een plattelandswoning: er mag geen strijd zijn met de Europese Richtlijn luchtkwaliteit.

In geval de voormalige bedrijfswoning wordt gewijzigd in een gewone burgerwoning, dan gelden er veel strengere milieueisen. Het achterliggende agrarische bedrijf moet dan maatregelen gaan nemen om te kunnen voldoen aan bijvoorbeeld de normen die gelden voor onder andere geur uit het Activiteitenbesluit. Die richtlijnen gelden niet in geval het een bedrijfswoning is. Simpelweg omdat het noodzakelijk voor de bedrijfsvoering is dat de eigenaar bij het bedrijf woont. Met andere woorden: de (agrarische) ondernemer wordt niet door milieuwetgeving beschermd voor de geur / stank die zijn bedrijf veroorzaakt. En datzelfde geldt in hoofdlijnen voor het omzetten naar een plattelandswoning.

Het voorgaande was geregeld in de Wet Plattelandswoningen, welke op 1 januari 2013 is geïntegreerd in de Wabo. Er zijn geen ruimtelijke argumenten die de omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning belemmeren.

Door het gebruik van de (voormalige) bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan ontstaat de mogelijkheid voor initiatiefnemers om na de overdracht van het agrarische bedrijf in de woning te blijven wonen.

### **Wat gaan we doen?**

Voorgesteld wordt een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het wijzigen van een (agrarische) bedrijfswoning aan Ronde hoep Oost 4 in een plattelandswoning. In het geval dat er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-verklaring, dan wordt het niet nodig geacht dat de definitieve verklaring weer voor besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. De ontwerp-verklaring wordt in dat geval geacht de definitieve verklaring van geen bedenkingen te zijn.

### **Wat is het maatschappelijke effect?**

De agrariër kan in de voormalige bedrijfswoning blijven wonen.

### **Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?**

Het omzetten van de bedrijfswoning in plattelandswoning zou ook met een bestemmingsplanwijziging kunnen. In dit geval heeft de eigenaar een verzoek ingediend

om met behulp van een uitgebreide Wabo-procedure de bedrijfswoning te kunnen gebruiken als plattelandswoning.

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, en de overgelegde ruimtelijke onderbouwing, kan met de gebruikswijziging worden ingestemd.

### **Wat hebben we hiervoor nodig?**

Een ontwerp omgevingsvergunning die is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat de gewenste omzetting mogelijk is. Alle kosten die hiermee gemoeid zijn, worden betaald door de initiatiefnemer. De ruimtelijke onderbouwing is reeds opgesteld. Nadat de ontwerp-verklaring is afgegeven door de gemeenteraad, neemt het college het ontwerpbesluit (ontwerp omgevingsvergunning) om in afwijking van de beheersverordening medewerking te verlenen aan het gebruik van een de bedrijfswoning als zijnde een plattelandswoning. Ten behoeve van de omgevingsvergunning wordt voorafgaand aan dit ontwerp-besluit een planschadeovereenkomst gesloten.

Voor het in behandeling nemen van de vergunningaanvraag en het verzoek voor het afgeven van een verklaring van geen bedenking, worden de kosten uit de legesverordening in rekening gebracht. Het is niet mogelijk om de kosten middels een anterieure overeenkomst te verhalen, omdat er juridisch gezien geen sprake is van een 'bouwplan', conform artikel 6.2.1. Bro.

### **Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?**

De ontwerpverklaring wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning, gedurende 6 weken, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen tegen beide ontwerpbesluiten. Na de ter inzage termijn wordt de omgevingsvergunning verleend door het college van B&W. Als er een zienswijze is ingediend tegen de ontwerpverklaring van de gemeenteraad, dient de definitieve verklaring door de gemeenteraad te worden verleend. Is er geen zienswijze tegen de verklaring ingediend, wordt de ontwerpverklaring geacht de definitieve verklaring van geen bedenkingen te zijn. In dat geval kan de besluitvorming door het college van B&W afgehandeld worden.

### **Wat is het vervolg?**

Nadat uw raad de ontwerp-verklaring heeft verleend, wordt deze gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in het Weekblad voor Ouder-Amstel, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant. Daarnaast wordt het besluit gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder is in de gelegenheid een zienswijze tegen één of beide besluiten in te dienen. De zienswijze tegen de ontwerp-verklaring dient bij de gemeenteraad ingediend te worden.

### **Hoe monitoren en evalueren we?**

Niet van toepassing