



**Nummer
2024/ 7**

datum raadsvergadering : 29 februari 2024
onderwerp : VVGB – Korte Dwarsweg 14 (Hondenhotel)
Ouderkerk a/d Amstel
portefeuillehouder : V. Frequin
datum raadsvoorstel : 11 Jan 2024

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om een deel van het perceel Korte Dwarsweg 14 te Ouderkerk aan de Amstel in te richten en te gebruiken als hondenpension. Hiervoor wordt een nieuw bijgebouw 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 bestemmingsplan.

Omdat de vergunningaanvraag voor 1 januari 2024 is ingediend, kan medewerking verleend worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo (de uitgebreide procedure). Het voorliggende verzoek past niet in de door de raad vastgestelde lijst met categorieën, waarvoor een 'algemene' verklaring van geen bedenking is afgegeven. Daarom wordt nu specifiek voor dit verzoek gevraagd een (ontwerp-) verklaring af te geven.

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?

In de huidige situatie staan er vier bijgebouwen (in totaal 150m² groot) op het perceel. Deze worden vervangen door een nieuw bijgebouw dat geheel wordt ingericht als hondenverblijf. De oppervlakte van het nieuwe bijgebouw bedraagt 150 m² en blijft binnen het op grond van het bestemmingsplan toegestane aantal vierkante meters. In het bijgebouw worden overdag maximaal 50 honden opgevangen en 's nachts maximaal 25. Ook wordt een deel van de terreininrichting aangepast. Er worden conform parkeeropgave CROW drie parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Daarnaast zal er extra verharding worden aangelegd op de dijk, voor het perceel en naast de weg, zodat halende en brengende hondeneigenaren kunnen parkeren zonder anderen te belemmeren.

De aangewezen procedure voor het verlenen van medewerking is de uitgebreide procedure zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a3, van de Wabo. Het voorliggende verzoek past niet in de door de raad vastgestelde lijst met categorieën, waarvoor een 'algemene' verklaring van geen bedenking is afgegeven. Daarom wordt de raad nu specifiek voor dit verzoek gevraagd om een (ontwerp-) verklaring af te geven.

Waarom dit raadsvoorstel?

De gevraagde afwijking is ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van een deel van het perceel. De bestemming die het grondstuk is toegekend is 'Wonen' en 'Tuin'. Het voeren van een hondenpension past hierin niet.

Omdat in dit geval er strijd is met het bestemmingsplan en de ontwikkeling niet past binnen de 'kruimelgevallen' zoals deze in het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 van Bijlage II) zijn opgenomen, bestaat er geen mogelijkheid om de omgevingsvergunning te

verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo (de zogenaamde kruimelregeling).

Dit betekent dat voor het afwijken alleen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2,12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo (uitgebreide procedure).

Wat gaan we doen?

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a 3 van de 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 (VVGB) geldt. In januari 2015 heeft de raad wijzigingen doorgevoerd op de lijst.

Voorliggend initiatief valt niet onder de in de lijst aangewezen gevallen. Daarmee kan er, conform de letter van het raadsbesluit, geen gebruik gemaakt worden van de algemeen afgegeven VVGB. Daarom wordt nu specifiek voor dit verzoek gevraagd een (ontwerp-) verklaring af te geven. Als er geen zienswijze wordt ingediend tegen de ontwerpverklaring, dan is de ontwerpverklaring te beschouwen als definitieve verklaring; de gemeenteraad hoeft dan niet nog een keer een besluit te nemen over de definitieve VVGB.

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. Het voornaamste aspect lijkt in dit geval het geluid van blaffende honden. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen of er bij de geluidsgevoelige objecten in de omgeving sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat bij het realiseren van een hondenhotel. Uit dit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, als de honden 's nachts (na 21:00 uur en voor 07:00 uur) naar binnen gaan. Het 's nachts binnen houden van de honden dient uitsluitend ter voorkoming van onaanvaardbare overlast aan de woning Middenweg 2. Het binnenhouden van de honden gedurende genoemde tijden wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning. Het initiatief is dan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en daarmee uitvoerbaar.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Indien de raad zich niet met het voorstel kan verenigen, kan ervoor gekozen worden om vast te houden aan de huidige bestemming en geen VVGB af te geven. Dit kan het geval zijn als u de voorgenomen activiteit in strijd acht met de goede ruimtelijke ordening. In dat geval kan de omgevingsvergunning niet worden verleend en is er sprake van een weigering.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Voorgesteld wordt om een ontwerp VVGB, met genoemde voorwaarden, te verlenen. Na afgifte van de ontwerp VVGB kan de planologische procedure worden gestart.

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, gelijk met de overige stukken van de omgevingsvergunning, ter inzage gelegd worden.

Wat is het vervolg?

Wanneer uw raad de ontwerp VVGB verleent, kan de planologische procedure worden gestart. De ontwerpbeschikking waar de VVGB onderdeel van uitmaakt zal worden gepubliceerd en zal gelijk met de overige stukken van de omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegd worden.

Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. Na de inzagetermijn wordt een definitief besluit genomen met betrekking tot de aangevraagde omgevingsvergunning. Als er zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van de gemeenteraad, dan zal er een definitieve verklaring door uw raad verleend moeten worden. Volgt er geen zienswijze tegen de ontwerpverklaring, dan wordt deze geacht definitief te zijn.

Hoe monitoren en evalueren we?

Niet van toepassing.