



Zaaknummer : 2023-026195
Documentnummer : D2024-01-048852
Kenmerk :
Bijlagen :
Beh. ambtenaar : [redacted] [redacted]
Telefoonnummer : (020) 496 21 21
E-mailadres : gemeente@ouder-amstel.nl

De Groot Tweehoevigen

T.a.v. [redacted] [redacted]

1191 KA [redacted]

Onderwerp
vergunning

Datum
2024

Geachte [redacted] [redacted]

Op 27 februari 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor omzetten bedrijfswoning op het perceel Rondehoep Oost 4 te Ouderkerk aan de Amstel, bestaande uit de volgende activiteit:

- RO (afwijking)

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteit te verlenen met inachtneming van onderstaande motivering en voorwaarden. De factuur voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een omgevingsvergunning zal separaat worden toegezonden.

Inwerkingtreding vergunning

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na verzending van dit besluit.

Vragen

Indien u vragen heeft over deze brief, kunt u contact opnemen met [redacted] [redacted], telefonisch bereikbaar op (020) 49 62 121.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
namens dezen,
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+
afdeling Buurt

[redacted] [redacted]

Dit document is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.

**Omgevingsvergunning
Uitgebreide procedure
Zaaknummer 2023-026195
Documentnummer D2024-02-002512**

gezien het op 27 februari 2023 ontvangen verzoek van De Groot Tweehoeven, [REDACTED] om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning op het perceel Rondehoep Oost 4 te Ouderkerk aan de Amstel.

De aanvraag heeft betrekking op:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin van die wet.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit planologisch strijdig gebruik (projectafwijking van het bestemmingsplan) aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

Juridische grondslag besluitvorming

- de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst is aan artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12 van de Wabo;
- de aanvraag is getoetst en voldoet aan het Bor;
- de aanvraag is getoetst en voldoet aan de Mor;
- dit besluit is voorbereid conform § 3.3 van de Wabo;

Overwegingen activiteit planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid onder c, Wabo)

Gebleken is dat:

- 1) De aanvraag in strijd is met artikel 3.1 van de ter plaatse geldende en op 25 september 2014 vastgestelde beheersverordening "De Ronde Hoep", met daarin opgenomen de bestemming "Agrarisch", omdat op grond van deze bestemming alleen agrarische bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd. Een plattelandswoning is niet bestemd voor agrarisch gebruik, maar voor bewoning door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.

De aanvraag voldoet aan artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° van de Wabo, omdat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat:

- 2) De goede ruimtelijke onderbouwing "Plattelandswoning Rondehoep Oost 4" d.d. 23 februari 2023, die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Beleidsruimte

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, sub a van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Hierna: Awb) van toepassing op de voorbereiding van een beschikking op de aanvraag voor een omgevingsvergunning indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3° van de Wabo.

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Bor wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de wabo, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening niet verleend, dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Inmenging van de gemeenteraad in de vorm van een zogenaamde 'verklaring van geen bedenking', als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, is noodzakelijk, omdat dit bouwplan niet voldoet aan de door de raad op 16 april 2012 vastgestelde lijst van categorieën van gevallen, wanneer deze verklaring niet is vereist.

Op 21 december 2023 heeft de gemeenteraad deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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.

Er is wel een zienswijze ingebracht. Dit betekent dat de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen verleend. Na overleg is op **DATUM 2025** de zienswijze ingetrokken en is de bevoegdheid tot het verlenen van de definitieve verklaring van geen bedenkingen is weer gemandateerd aan burgemeester en wethouders.

Afwegingen

Door het gebruik van de agrarische bedrijfswoning (inclusief de tuin) als plattelandswoning toe te staan ontstaat voor de bewoners de mogelijkheid om de woning conform de vigerende wetgeving te bewonen en in de toekomst aan derden te verkopen, dan wel te verhuren. 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 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 eigen agrarisch bedrijf. Wij hebben ter zake advies ingewonnen van een deskundig bureau. Dit bureau heeft een geurrapport uitgebracht. In dit rapport is voldoende toegelicht dat dierenverblijven van veehouderijen voldoende worden beschermd. Bij een plattelandswoning blijven wel de luchtkwaliteitseisen gelden. De adviseur verwacht niet dat de luchtkwaliteit een knelpunt zal vormen.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken zijn op grond van afdeling 3.4 van de Awb met ingang van 24 januari 2024 voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder zienswijzen indienen op de ontwerp-omgevingsvergunning en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Er is, na intrekken zienswijze, geen wel zienswijze ingebracht.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Gelet op artikel 2.1 eerste lid onder c jo. artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning, behoudens rechten van derden, voor het wijzigen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning op het perceel Rondehoep Oost 4 te Ouderkerk aan de Amstel te verlenen aan;

De Groot Tweehoevigen



zoals aangegeven op de hieronder vermelde “deel uitmakende documenten” en onder de gestelde voorschriften:

Deel uitmakende documenten

1	Documentnummer	D2024-01-048848	Datum	21-12-2023
	Naam	VVGB		
	Omschrijving	Verklaring van geen bedenkingen		
2	Documentnummer	D2024-01-048850	Datum	25-05-2023
	Naam	Situatie Rondehoep Oost 4		
	Omschrijving	Situatietekening		
3	Documentnummer	D2024-01-048851	Datum	27-05-2023
	Naam	omzetten bedrijfswoning		
	Omschrijving	Aanvraagformulier 7620309		
4	Documentnummer	D2024-01-048852	Datum	23-02-2023
	Naam	Plattelandswoning_Rondehoep_Oost_4_O_pdf		
	Omschrijving	Ruimtelijke onderbouwing		

Ouderkerk aan de Amstel, 2025

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
namens dezen,
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving Duo+
afdeling Buurt



Dit document is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Beroepschrift

Met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt, kunnen belanghebbenden hiertegen beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht, teams Bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, tel. (020)5412219. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken.

Het beroep kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten:

- *de dagtekening,*
- *naam en adres van de indiener,*
- *een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en*
- *de gronden van het beroep.*

Zo mogelijk wordt een afschrift van het bestreden besluit meegezonden.

De belanghebbende die beroep instelt en meent een spoedeisend belang te hebben, kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, Afdeling Publiekrecht, teams Bestuursrecht, postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, tel. (020)5412219 verzoeken de werking van het besluit te schorsen door het treffen van een voorlopige voorziening. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen