

Raadsvoorstel

Opsteller

Ballafkih, Ahmed

Vergadering van

11 november 2025

Kenmerk

Z/24/073813 / D/25/204336

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Onderwerp

verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Ruige Weide 23 (OLO7768711)

Inleiding

De omgevingsvergunningaanvraag betreft een plan voor het transformeren van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) op het perceel Ruige Weide 23 in Oudewater naar een woning. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bewonen van het bestaande bijgebouw in het midden van het plangebied planologisch mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van het toevoegen van bebouwing. Er is geen interne verbouwing van het bijgebouw benodigd omdat het bijgebouw al als woning wordt gebruikt. Voor de beoogde ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Met de beoogde ontwikkeling vinden enkele wijzigingen plaats aan de inrichting van het erf, wat de kwaliteit ten goede komt.

Dit plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Hekendorp Papekop' inclusief eerste herziening '. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Wonen' en een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalige agrarische bebouwing'. Volgens artikel 16 lid 2, onder g, van het bestemmingsplan, is maximaal één woning per bouwvlak toegestaan tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Binnen het bouwvlak op het perceel is al één woning aanwezig en dit is het maximum aantal omdat op de verbeelding niet anders is aangegeven. Verder is volgens artikel 16.4, onder b, van het bestemmingsplan, het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte niet toegestaan.

Het college is voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen omdat de motivering

van de aanvraag omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Zie voor de belangenafweging de paragraaf 'argumenten'. Met de beoogde planologische situatie wordt het mogelijk om het bestaande bijbehorende bouwwerk als (zelfstandige) woning te gebruiken.

De beoogde ontwikkeling is alleen te realiseren door toepassing te geven aan de "uitgebreide" afwijkingsprocedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) kan het college hierover pas een besluit nemen, nadat uw raad een besluit over de verklaring van geen bedenkingen heeft genomen. Uw raad wordt gevraagd om eerst in ontwerp een verklaring van geen bedenkingen af te geven en in het geval dat er geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend deze verklaring aan te merken als definitief afgegeven.

De raad besluit

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning in een bestaand bijbehorend bouwwerk op het perceel Ruige Weide 23 in Oudewater (OLO7768711).
2. Te besluiten dat wanneer er geen zienswijzen tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen worden ingediend, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt als definitief afgegeven.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving

De bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen komt voort uit artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het Besluit omgevingsrecht is bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen maar op grond van het overgangsrecht zijn het Besluit omgevingsrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nog van toepassing omdat de vergunningsaanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Beoogd effect

Het nemen van een zorgvuldige, gemotiveerde beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Er is sprake van goede ruimtelijke ordening

Aangezien de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, moet middels omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken wanneer de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvrager heeft met de omgevingsvergunningaanvraag een ruimtelijke onderbouwing en omgevingsonderzoeken ingediend. Aan de hand van deze gegevens heeft het college de volgende belangenafweging gemaakt.

Waarborging goed woon- en leefklimaat

In het betreffende bijbehorende bouwwerk wordt een woning planologisch mogelijk gemaakt. Het bestaande bijbehorende bouwwerk staat op een relatief ruim perceel en is al in gebruik als woning. Het gebouw staat op ruime afstand van de woningen in de directe omgeving. Gelet daarop is het niet aannemelijk dat de direct omwonenden onevenredige hinder van de ontwikkeling zullen ondervinden. De omliggende bedrijfsactiviteiten worden met de beoogde ontwikkeling ook niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Het bestaande bijbehorende bouwwerk is op grotere afstand van de weg gesitueerd en biedt daarnaast een goed woon- en leefklimaat voor de bewoner(s).

Parkeren en verkeersafwikkeling

Voor de woning zijn parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. In totaal komen er zes parkeerplaatsen, voor twee woningen op het perceel. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan en zal de parkeerdruk niet op de omgeving worden afgewenteld. De ontsluiting van het perceel zal niet wijzigen. Er wordt al gebruik gemaakt van de bestaande brug om het perceel te verlaten.

Milieuevolgen

Uit advies van de omgevingsdienst blijkt dat er geen negatieve milieuevolgen zijn te verwachten die een belemmering vormen voor het realiseren van het plan.

Ruimtelijke kwaliteit

Op het erf staan een woonboerderij uit begin 19^e eeuw en meerdere bijgebouwen die vroeger onderdeel waren van agrarische bebouwing. Het perceel heeft de specifieke functieaanduiding 'Voormalige agrarische bebouwing'. Met de beoogde ontwikkeling vinden enkele wijzigingen plaats aan de inrichting van het erf, wat de kwaliteit ten goede komt. Er zal geen bebouwing toegevoegd worden omdat in het bestaande bijbehorende bouwwerk bewoning planologisch mogelijk zal worden gemaakt en het perceel daardoor doelmatiger gebruikt kan worden. Bovendien zal de ruimtelijke kwaliteit op het erf verbeterd worden. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een overkapping verwijderd. Tevens wordt hier een strook aan verharding vervangen met halfverharding. De bestaande schuur met aangebouwde overkapping ter plaatse van de hoogstamfruitbomen wordt gesloopt en de naastgelegen kas wordt met de beoogde ontwikkeling gedemonteerd en afgevoerd. De boomgaard wordt aangevuld met verscheidene nieuwe hoogstamfruitbomen. Het gras onder de boomgaard wordt ingezaaid met een kruidenrijk gras. In het plangebied wordt het parkeren op eigen erf gerealiseerd. Uit het zicht en achter de bebouwing is er parkeergelegenheid voor ca. 6 auto's. De landschappelijke inrichting wordt geborgd middels vergunningsvoorschriften en een bijbehorend erfinrichtingsplan.

2.1 Uw raad dient te besluiten tot het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (en een (definitieve) verklaring van geen bedenkingen)

Aangezien het gaat om het planologisch toevoegen van een woning in het buitengebied, is er sprake van een "uitgebreide" afwijkingsprocedure. Bij deze procedure kan het college de omgevingsvergunning pas verlenen nadat uw raad besluit tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen (artikel 2.27, lid 1 van de Wabo). Volgens de procedure dient de raad eerst een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven, waarna de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage kan worden gelegd en zienswijzen kunnen worden ingediend

Nu het college van oordeel is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, stellen wij de raad voor te besluiten tot het afgeven van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

Kantttekeningen

/

Financiën

Aan de uitvoering van dit besluit zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden. Kosten worden bij de aanvrager in rekening gebracht via de leges voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Uitvoering

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt als onderdeel van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Zowel tegen de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kan een ieder zienswijzen indienen (artikel 3.10 e.v. Wabo).

De verklaring van geen bedenkingen kan als definitief worden beschouwd, als er tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen hiertegen worden ingediend. In verband met het beginsel van rechtszekerheid hoeft in dat geval geen ander (gewijzigd) besluit genomen te worden. Om de procedure niet onnodig te vertragen, mag het college de concept verklaring van geen bedenkingen als definitief beschouwen, zonder nieuwe besluitvorming van de kant van de gemeenteraad.

Als tijdens de ter inzage legging van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen, zienswijzen worden ingediend, kunnen deze zienswijzen redenen zijn om het raadsbesluit te heroverwegen en zal dit aan de raad worden voorgelegd.

Communicatie

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen wordt aan de aanvrager verzonden. De kennisgeving van de ter inzagelegging van beide ontwerp-besluiten wordt gepubliceerd in het Gemeentebld en in de IJsselbode en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Samenhang met eerdere besluitvorming

/

Bijlagen

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Ruige Weide 23 (D/25/204451)
2. Ruimtelijke onderbouwing Ruige Weide 23 (D/25/204452)
3. Inrichting bestaand (februari 2024) (D/25/204455)
4. Inrichting nieuw (februari 2024) (D/25/204456)
5. Doorneden tot NAP februari 2024 (D/25/204459)
6. Inrichtingsplan februari 2024 (D/25/204461)
7. Erfinrichtingsplan Ruige Weide 23 Oudewater (februari 2024) (D/25/204463)
8. Memo BTG inzake Wet natuurbescherming schuur Ruige Weide 23 V2 (D/25/204467)
9. Tekening (D/25/204470)

10. Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen Ruige Weide 23 (D/25/204307)