



OMGEVINGSDIENST
FLEVOLAND & GOOI EN VECHTSTREEK

Gemeente Gooise Meren
Mevrouw E. Bouw
Postbus 6000
1400 HA BUSSUM

Verzenddatum	Bijlagen	Kenmerk
27-5-2019	-	Z2019-002991/D2019-123661

Onderwerp

Advies OLO-aanvraag 4185007, Amsterdamsestraatweg 67a te Naarden

Geachte mevrouw Bouw,

Op 3 mei 2019 heeft u per e-mail (gericht aan de heer W. Verhoeven) advies gevraagd m.b.t. de Wabo-omgevingsvergunningaanvraag van 3 februari 2019 voor het perceel Amsterdamsestraatweg 67a te Naarden, bekend onder OLO-nummer 4185007. In deze aanvraag wordt gevraagd om de bedrijfswoning behorende bij de paardenhouderij te bestemmen als plattelandswoning omdat de woning reeds bewoond wordt door een derde.

Specifiek vraagt u of er voor de wijziging van het gebruik bezwaren bestaan vanuit het milieukader. Hieronder leest u mijn advies met daaronder een toelichting op het advies.

Advies

Ik adviseer om de ruimtelijke onderbouwing met toepassing van artikel 4:5 in combinatie met artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb) aan te laten vullen. In de ruimtelijke onderbouwing dient een motivatie te worden opgenomen of ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om dit te kunnen beoordelen adviseer ik u de ruimtelijke onderbouwing aan te laten vullen met de volgende gegevens:

- Motivatie of de geluidsbelasting van de paardenhouderij op de woning aanvaardbaar kan worden geacht. Om dit te beoordelen adviseer ik om een geluidsonderzoek bij de aanvraag te laten voegen. Daarin dienen alle activiteiten (waaronder ook transport, laad- en losactiviteiten en eventuele los opgestelde installaties) te worden beschouwd;
- Motivatie of er sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau ter plaatse van de woning. Voor paarden en opslag van mest gelden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer vaste afstandscriteria als een woning wel beschermd zou worden. Er dient gemotiveerd te worden of aan deze afstanden wordt voldaan, en indien dit niet het geval is, waarom in dit geval nog sprake is van een acceptabel geurhinderniveau ter plaatse van de woning;

- Motivatie of er sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit ter plaatse van de woning. Dit dient onderbouwd te worden door middel van luchtkwaliteitsberekeningen. Getoetst dient te worden aan de Europese normen voor luchtkwaliteit.
- Motivatie dat er ter plaatse van de plattelandswoning geen onaanvaardbare stofhinder plaatsvindt i.v.m. de paardenhouderij. Het is bekend dat het houden en/of trainen van paarden stofhinder kan veroorzaken. Er dient gemotiveerd te worden of eventuele stofhinder aanvaardbaar zal zijn.

Toelichting

Beoordelingskader verzoek wijziging bedrijfswoning naar plattelandswoning

In de toelichting op de aanvraag staat vermeld, dat het verzoek tot wijziging van het gebruik van de woning als zijnde burgerwoning een verzoek is om een omgevingsvergunning af te geven op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Daarvoor dient de aanvraag getoetst te worden overeenkomstig artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^e van de Wabo. Op grond van laatstgenoemde artikel kan de aanvraag geweigerd worden als deze in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarom dient de aanvraag voldoende gegevens te bevatten om aan te tonen dat:

1. De wijziging van het toegestaan gebruik van de woning niet leidt tot beperking van de paardenhouderij, én;
2. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar is.

Het college kan ervoor kiezen zijn bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan al dan niet te gebruiken. Daarbij heeft het college beleidsruimte. Uit jurisprudentie blijkt dat de rechter toetst of het college bij een afweging van de betrokken belangen in redelijkheid tot zijn besluit heeft kunnen komen. In beginsel maakt het college een eigen afweging (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 14 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:820).

Beoordeling of wijziging leidt tot beperking bedrijfsactiviteiten

Ten aanzien van punt 1 kan worden opgemerkt dat het bestemmen van de woning als plattelandswoning niet leidt tot een belemmering van de bestaande paardenhouderij. Op grond van artikel 1.1a in de Wabo mag een voormalige agrarische bedrijfswoning door een niet-agrariër worden bewoond, mits dit planologisch wordt geregeld via een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. De juridische beschermingsstatus van de woning wijzigt niet als de woning wordt bestemd als "plattelandswoning". De woning wordt dan nog steeds als een bedrijfswoning horend bij een (in werking zijnde) agrarisch bedrijf beschouwd. Er is slechts sprake van een bij recht toegelaten medegebruik. Er blijft qua toetsing sprake van een bedrijfswoning, zodat het 'eigen' agrarisch bedrijf op geen enkele wijze wordt belemmerd door het bewonen van de bedrijfswoning.

Conclusie: door de woning te bestemmen als plattelandswoning in de zin van artikel 1.1a Wabo, wordt de paardenhouderij niet belemmerd in haar bedrijfsvoering. Aan punt 1 van de toetsing wordt dan ook voldaan.

Beoordeling aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Ten aanzien van punt 2 geldt dat het bevoegd gezag ook enige beleidsvrijheid heeft bij de beoordeling of er ter plaatse van de woning nog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn. Het woon- en leefklimaat wordt getoetst aan de hand van verschillende milieuthema's.

Voor de beoordeling of er nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient er in deze zaak in ieder geval getoetst te worden aan de volgende milieuthema's:

- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Geur
- Stofhinder

Bij de beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt er rekening gehouden met bestaande wet- en regelgeving. Wanneer er bijvoorbeeld (ruimschoots) niet aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit kan worden voldaan, kan er niet meer gesproken worden over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook niet als er reeds sprake is van een bestaande situatie. Dit volgt uit de uitspraak van de Raad van State van 11 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1183. Uit deze uitspraak blijkt verder dat het woon- en leefklimaat moet worden getoetst aan de hand van de feiten en omstandigheden die op het moment van het te nemen besluit concreet zijn. Eventuele toekomstige maatregelen kunnen alleen worden betrokken als deze voldoende concreet zijn.

Een reden te meer om het woon- en leefklimaat in dit geval goed te beoordelen is dat een plattelandswoning bewoond kan gaan worden door een derde die geen binding met het bedrijf heeft. Ten aanzien van de aanvraag wordt vermeld dat de woning reeds langere periode werd bewoond door een derde en dat daarom gevraagd wordt om de woning als plattelandswoning te bestemmen. Op dit moment lijkt de woning echter leegstaand te zijn, en lijkt het de bedoeling om de woning te verkopen aan een derde, zie hiervoor <https://www.funda.nl/koop/naarden/huis-40529678-amsterdamsestraatweg-67-a/>.

Aanvraag geeft geen duidelijkheid over het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te bestemmen plattelandswoning.

De eerder genoemde milieuthema's (luchtkwaliteit, geluid, stofhinder en geur) zijn onvoldoende in de ruimtelijke onderbouwing toegelicht. Zo wordt er in de ruimtelijke onderbouwing vermeld dat de woning op dit moment geen bescherming toekomt en ook in de nieuwe situatie aan de woning geen bescherming zal toekomen. Daarom stelt aanvrager dat er geen nadere onderzoeken plaats hoeven te vinden. In de ruimtelijke onderbouwing worden enkele milieuthema's wel belicht, maar dan met name vanuit de vraag of het bestemmen van de woning zelf tot milieugevolgen leidt op de omgeving. De milieueffecten van de paardenhouderij op de te bestemmen plattelandswoning worden echter niet of onvoldoende belicht.

Het is juist dat de woning bij bestemmingsplanwijziging (wanneer de woning bestemd wordt als plattelandswoning in de zin van artikel 1.1a Wabo) ook in de nieuwe situatie geen bescherming toekomt tegen de voorheen bijbehorende paardenhouderij. Dit laat echter onverlet dat de gemeente een bevoegdheid heeft om de woning als plattelandswoning te bestemmen en dat de gemeente bij deze beoordeling zich ervan dient te vergewissen of de wijziging van het gebruik in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 Wabo).

Ook wordt opgemerkt dat vanuit het besluit dat wordt genomen op de aanvraag een precedentwerking kan uitgaan. Dit omdat de gemeente Gooise Meren voor zover mij bekend geen beleid heeft vastgesteld voor het bestemmen van plattelandswoningen.

Daarom wordt geadviseerd om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning nader te laten onderzoeken. De ruimtelijke onderbouwing dient bij de aanvraag te worden aangevuld omdat deze onvoldoende gegevens bevat om het woon- en leefklimaat te beoordelen.

Eventueel vervolg

Mocht u aanvrager verzoeken om de aanvraag te laten aanvullen overeenkomstig dit advies, en de aanvrager gevolg geeft aan uw verzoek, dan adviseren wij de aangepaste ruimtelijke onderbouwing opnieuw te laten toetsen door de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV). Mocht uit de nadere toets blijken dat er ter plaatse van de woning nog gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dan bestaat er m.b.t. het aspect "woon- en leefklimaat" geen belemmering om de woning te bestemmen als plattelandswoning.

Het is dan wel verstandig om in de omgevingsvergunning aan te geven waarom de gemeente medewerking verleent aan de wijziging van de bestemming. Dit i.v.m. eventuele precedentwerking i.v.m. afwezigheid gemeentelijk beleid inzake het bestemmen van een bedrijfswoning als plattelandswoning. Ook wanneer zelfs nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning, kan de gemeente namelijk ook nog op grond van andere ruimtelijke overwegingen geen medewerking verlenen aan een gevraagde bestemmingswijziging. Zie bijvoorbeeld rechtsoverweging 7.1 van de uitspraak van de Raad van State van 16 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:111.

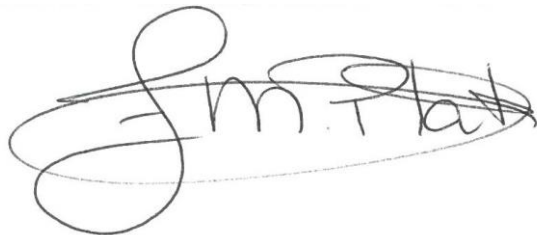
Mocht de gemeente besluiten de woning te bestemmen als plattelandswoning, dan adviseer ik de volgende definitie voor plattelandswoning aan te houden:

"Plattelandswoning: Een bij een agrarisch bedrijf behorende woning of voorheen bij een bedrijf behorende woning die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a van de Wabo."

Vragen

Heeft u vragen naar aanleiding van dit advies dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. de Wildt via telefoonnummer: 06 – 20 53 58 79 of e-mail: a.de.wildt@ofgv.nl.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. M. Plat', enclosed within a large, loopy oval scribble.

F. M. Plat
Waarnemend Directeur Omgevingsdienst Flevoland en Gooi & Vechtstreek