

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-19-0214

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 3 februari 2019 van J.J. Hentzepeter een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het gebruik als agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning en het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak van de woning op het perceel Amsterdamsestraatweg 67 A te Naarden.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen in de Wabo, de omgevingsvergunning oor het afwijken van het gebruik als agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning en het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak van de woning op het perceel Amsterdamsestraatweg 67 A te Naarden te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening voor het gebruik als plattelandswoning. Een plattelandswoning betreft een woning in de zin van artikel 1.1a Wabo en het is toegestaan dat die voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door derden die niet functioneel zijn verbonden aan de paardenhouderij.

Voor de overwegingen die hebben geleid tot het verlenen van de vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Kenmerk: HZ_WABO-19-0214

Zaaknummer: 1218860

Verzenddatum besluit: xxx

Toezending:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

De aanvrager;

J.J. Hentzepeter

B. van Rooijenstraat 74

1411 TX NAARDEN

hans@officepower.nl

De gemachtigde;

R.P. Bosman

Admiraal de Ruyterlaan 8F

1421 VL Uithoorn

richard.bosman@online.nl

Afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan:

Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek
Postbus 2341
8203 AH Lelystad

Stukken bij besluit

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften
- Bijlage III – Zienswijzen

- W. Aanvraagformulier publ.
- W. Kadasterkaart
- W. Luchtfoto
- Advies ofgv
- W.T. Plattegronden, kapplan, gevels, doorsnedes, details, situatie, foto's (bestaand en nieuw) (aanvulling 16-07)
- W. Luchtkwaliteitsonderzoek (aanvulling 29-11)
- W. Akoestisch onderzoek / industrielawaai (aanvulling 29-11)
- W. Onderzoek geurhinder veehouderijen (aanvulling 29-11)
- W. STOFHINDER (aanvulling 06-12)
- W. Advies OFGV (aanvulling 02-01)
- W. Ruimtelijke onderbouwing (aanvulling 10-01)
- W. Onderzoek Geurhinder Veehouderijen (aanvulling 10-01)
- Conceptbesluit op aanvraag om omgevingsvergunning

Beroep

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Als een beroepsschrift is ingediend, is het in spoedeisende gevallen ook mogelijk om een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening in te dienen. U kunt uw verzoek richten aan de rechtbank Midden Nederland, sector bestuursrecht ter attentie van de voorzieningenrechter, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Aan deze procedure zijn griffiekosten verbonden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover door de Voorzieningenrechter een beslissing is genomen.

Inwerkingtreding vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief.

Procedure

Op 13 mei 2019 zijn de ontbrekende stukken ingediend. Hiermee voldoet de aanvraag aan de ontvankelijkheidseisen.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.3 (de uitgebreide voorbereidingsprocedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Inwerkingtreding vergunning

Let op: De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "bouwen" en de activiteit "planologische afwijking" aan artikel 2.10 en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012, Bouwverordening Gooise Meren 2016 en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Ter inzage/Zienswijzen.

Het conceptbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning heeft vanaf d.d..... gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ontvangen. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage III bij dit besluit.

Voorschriften

Voor de voorschriften behorende bij deze vergunning verwijzen wij u naar de bijlagen bij dit besluit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Gooise Meren,
namens hen,

mw. drs. G.H.M. Reuvers
Hoofd van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

CONCEPT

Bijlage I

Kenmerk: HZ_WABO-19-0214

Overwegingen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

Het bouwplan

Het bouwplan behelst het afwijken van het gebruik als agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. De plattelandswoning betreft een woning in de zin van artikel 1.1a Wabo en het is toegestaan dat die voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door derden die niet functioneel zijn verbonden aan de paardenhouderij. Het bouwplan behelst tevens de plaatsing van een dakkapel in het voordakvlak van de woning.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied' Naarden (hierna: het bestemmingsplan) en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden zijn bestemd als 'Agrarische gebied met natuurwaarden in open landschap' met de nadere aanduiding 'bijzondere paardenhouderij' en 'tweede bedrijfswoning'.

Dakkapel

De goothoogte voor bedrijfswoningen is bepaald in artikel 4 onder C sub 1 lid j dat deze maximaal 4 meter mag bedragen. Door het realiseren van een dakkapel wordt de nieuwe goothoogte 5,55 meter. Binnen het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen om de goothoogte te overschrijden door dakkapellen.

Plattelandswoning

In artikel 4 onder A van het bestemmingsplan is bepaald dat voor agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven en de uitoefening van een bijzondere paardenhouderij al dan niet in combinatie met een grondgebonden veehouderijactiviteit, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bijzondere paardenhouderij toegestaan". Met daarbij behorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Binnen het bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden opgenomen om van een bedrijfswoning een plattelandswoning te maken.

Het bouwplan is ten aanzien van artikel 4 niet in overeenstemming met het bestemmingsplan Buitengebied en de op grond daarvan gestelde regels.

Afwijken bestemmingsplan dakkapel

Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) geeft ons de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen, ondanks de strijdigheid in daartoe aangewezen gevallen.

Hiervoor komen in aanmerking de situaties genoemd in artikel 4 lid 4 van Bijlage II behorend bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).

Wij verlenen toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan voor het plaatsen van een dakkapel in het voordakvlak, omdat het bouwplan voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 4 lid 4 van Bijlage II Bor. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt er geen bezwaren bestaan tegen het meewerken aan deze mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken. Door het plaatsen van de dakkapel worden de belangen van omwonenden, door het toepassen van deze mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, niet onevenredig worden geschaad.

Afwijken bestemmingsplan plattelandswoning

Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) geeft ons de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen, ondanks de strijdigheid in daartoe aangewezen gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij de aanvraag is een gemotiveerde ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Wij verlenen toestemming om af te wijken van het bestemmingsplan voor het afwijken van het gebruik van als agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning in de zin dat het een woning betreft in de zin van artikel 1.1a Wabo en dat het is toegestaan dat die voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door derden die niet functioneel zijn verbonden aan de paardenhouderij.

Er is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van de paardenhouderij. In relatie tot eventuele aanwezige (agrarische)inrichting in het omliggende gebied wordt voldaan aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening en die inrichtingen worden niet in hun bedrijfsmogelijkheden beperkt door het afwijken van het gebruik naar een plattelandswoning.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van XX besloten de raad te vragen om een verklaring van geen bedenkingen omdat zij geen bezwaar heeft tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van XX gevraagde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Het plan heeft ter inzage gelegen van XX tot XX (kiezen welke situatie van toepassing is)

- Nu er geen zienswijzen zijn ingediend is de ontwerp verklaring per XX een definitief geworden.
- Nu er XX zienswijzen zijn ontvangen zijn deze voorgelegd met een nota zienswijzen aan de gemeenteraad en deze heeft in haar vergadering van XX de zienswijzen ongegrond verklaard.
- Naar aanleiding van zienswijzen is het plan aangepast: de gemeenteraad heeft dit geaccordeerd in haar vergadering van XX.

Voor het overige voldoet het bouwplan aan de voorschriften van het bestemmingsplan.

Bouwbesluit

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan in overeenstemming is met het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Het bouwplan is in overeenstemming met de Bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed (CRK&E). De CRK&E heeft het bouwplan op 10 juli 2019 beoordeeld en ons 'niet akkoord, tenzij' geadviseerd. Op 16 juli 2019 zijn er aangepaste tekeningen ingediend. Het dichte paneel van de dakkapel is door glas vervangen en de dakkapel wordt in hout uitgevoerd. De aangepaste tekeningen zijn op 16 juli 2019 in mandaat goedgekeurd. De CRK&E is zorgvuldig te werk gegaan en heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen zodat wij haar advies integraal overnemen.

Bijlage II

Kenmerk: HZ_WABO-19-0214

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk en handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening

- U dient de start van de werkzaamheden minimaal twee werkdagen van te voren te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 920 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl. Daarnaast moeten alle belangrijke tussenstappen tijdens de bouw aan het bouwtoezicht worden gemeld, zodat zij daarop kunnen controleren.
- U dient de gereedmelding van de werkzaamheden uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te melden aan het bouwtoezicht van de gemeente Gooise Meren. Dit kunt u doen door contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, te bereiken op telefoonnummer (035) 2070 920 of per e-mail vergunningen@gooisemeren.nl.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen voordat dit is gereedgemeld en deze gereedmelding is geaccepteerd.
- Zijn uw gegevens ten behoeve van de bouwregistratie nog niet ingediend, of wilt u deze wijzigen? Dan dient u deze (gewijzigde) gegevens minimaal vijf werkdagen voor de start van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving in te dienen. U doet dit bij voorkeur als aanvulling op uw omgevingsvergunning via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit

Er moet worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.

Bijlage III
Kenmerk: HZ_WABO-19-0214

Zienswijzen

xxxxx

CONCEPT