



ONDERBOUWING

PLATTELANDSWONING AMSTERDAMSESTRAATWEG 67A TE NAARDEN



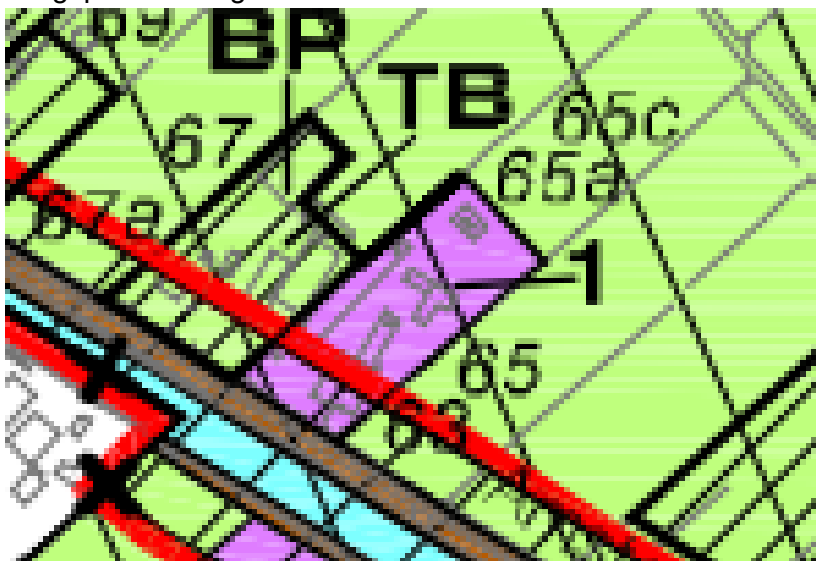
Datum 10-01-2020

1. Inleiding

Op 10 oktober 2018 is een vooroverleg ingediend om o.a. aan het college te vragen in hoeverre zij bereid is om met toepassing van artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo het gebruik van de tweede agrarische bedrijfswoning te wijzigen naar een plattelandswoning op het perceel Amsterdamsestraatweg 67A te Naarden (verder: onderhavig object). Ambtelijk is aangegeven dat er een bereidheid is om medewerking te verlenen. Onderstaand treft u de onderbouwing van de aanvraag aan waaruit blijkt dat er uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn tegen een plattelandswoning.

1.1. Bestemmingsplan

Het perceel Amsterdamsestraatweg 67A te Naarden heeft binnen de '1^e herziening bestemmingsplan Buitengebied'.



Afbeelding 1 plankaart bestemmingsplan

1.2.1 Toetsing wijziging gebruik aan het bestemmingsplan

Toets aan de bestemming

In artikel 4 uit de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan staat voor dit perceel opgenomen: de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap (artikel 4)', deels de aanduiding 'bouwperceel', de aanduiding 'tweede bedrijfswoning' toegestaan (in het bouwvlak) en 'bijzondere paardenhouderij' wat tevens alleen in het bouwvlak is toegestaan. In artikel 4: Agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap staat opgenomen

Doeleindenomschrijving

A. De op de kaart voor agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven;
2. de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven in combinatie met manegeactiviteiten, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "manegeactiviteiten toegestaan";

3. de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven in combinatie met timmerbedrijfsactiviteiten, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "timmerbedrijf toegestaan";
4. 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";
5. het wonen ten behoeve van grondgebonden veehouderijbedrijven, voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel";
6. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur- en landschapsparken (openheid) van de gronden;
7. de bescherming van de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied dat is aangewezen op basis van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, inzake de instandhouding van de vogelstand en de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna door het treffen van de nodige instandhoudingsmaatregelen, het treffen van passende maatregelen en het voorkómen van aantasting van de natuurlijke kenmerken van de gebieden, voorzover de gronden gelegen zijn binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "Speciale beschermingszone Naardermeer";

met daaraan ondergeschikt:

8. het behoud van bodemkundige waarden;
9. openbare nutsvoorzieningen;
10. recreatief medegebruik;
11. infrastructurele voorzieningen;
12. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

13. bedrijfsgebouwen;
14. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan";
15. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
16. silo's;
17. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.3 Conclusie toets aan bestemmingsplan

Het gebruiken van de woning als burgerwoning, wat binnen de gemeente Naarden reeds vele jaren bekend was en derhalve is gedoogd, is in strijd met het verouderde vigerende bestemmingsplan. Het plan betreft daardoor een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

2 BELEIDSKADERS

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de beoogde ontwikkeling in onderhavig object van belang kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op onderhavig object.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)" vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De structuurvisie vervangt "de Nota Ruimte", "de Structuurvisie Randstad 2040", "de Nota Mobiliteit", "de Mobiliteits-aanpak", "de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving" en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de "PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen", "de Agenda Landschap", "de Agenda Vitaal Platteland" en "Pieken in de Delta". De structuurvisie "Nationaal Waterplan" blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambitie voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Bij deze hoofddoelen heeft het Rijk onderwerpen van nationaal belang benoemd waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaten wil boeken. Ten behoeve van het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving heeft de overheid de volgende onderwerpen van nationaal belang genoemd:

1. Verbeteren milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en Externe veiligheidsrisico's;
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijk (her)ontwikkeling;
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van elkaar in aard (beleidsmatig versus procesmatig):

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijks-verantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Conclusie

Het ruimtelijk beleid is in vergaande mate gedecentraliseerd. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Het nationaal belang komt door deze ontwikkeling niet in het geding.

2.1.2. Nationaal Waterplan

De “Vierde Nota Waterhuishouding” is in december 2009 vervangen door het “Nationaal Waterplan”. De “Vierde Nota Waterhuishouding” ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het “Nationaal Waterplan” voortgezet. Het beleidsdoel is het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels gebiedsgerichte aanpak. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen krijgen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging, dan onder het beleid van de “Vierde Nota” het geval was. Het “Nationaal Waterplan” is de structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten.

Conform het beleid van het “Nationaal Waterplan” ligt Landsmeer in het gebied ‘Randstad’. In dit gebied wordt ingezet op bescherming tegen overstromingen, anticiperen op toenemende verzilting en watertekort en de beweging van Groene Hart naar Groenblauwe Delta (beschermen, ontwikkelen en klimaatbestendig inrichten). In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet een watertoets worden uitgevoerd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft, omdat het om een gebruikswijziging en het plaatsen van een dakkapel gaat, geen impact op het in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen en op het water.

2.1.3 Wet Plattelandswoning

Per 1 januari 2013 is de Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan passen (plattelandswoningen), hierna aangeduid als de Wet plattelandswoningen, in werking getreden.

Deze wet omvat in feite de aanpassing van een aantal wetten (waaronder de Wabo, de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet geluidhinder) met als doel, het bewonen van een agrarische bedrijfswoning door een derde/burger (die geen binding heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf) onder voorwaarden mogelijk te maken. De bedrijfswoning dient in een bestemmingsplan wel te worden aangeduid als ‘plattelandswoning’ en daarmee is de planologische bestemming bepalend geworden in plaats van het feitelijk gebruik zoals dat eerder gold.

In de praktijk betekent dit dat het nieuwe artikel 1.1a in de Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid geeft om te bepalen dat een voormalige agrarische bedrijfswoning door een niet-agrariër mag worden bewoond, mits dit planologisch wordt geregeld via een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

De juridische status van de woning wijzigt daarmee niet. De woning blijft wettelijk gezien een bedrijfswoning horend bij een (in werking zijnde) agrarisch bedrijf. Er is slechts sprake van een bij recht toegelaten medegebruik. Door een agrarische bedrijfswoning op deze wijze aan te duiden worden (a) de gebruiksmogelijkheden verruimd en (b) wijzigt er voor wat betreft de milieuhygiënische gevoeligheid niets.

Er blijft sprake van een bedrijfswoning, zodat het 'eigen' agrarisch bedrijf op geen enkele wijze wordt belemmerd door het bewonen van de bedrijfswoning. Ook agrarische bedrijven in de nabijheid van de woning worden daardoor niet belemmerd. Immers de eigen gevoeligheid van de woning wijzigt niet en het blijft voor de milieuhygiënische beoordeling een bedrijfswoning bij een veehouderij.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in overeenstemming is met het hierboven beschreven nationale beleid en de nieuwe Wet plattelandswoningen.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincies aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit richt de provincie zich op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad. Wat het duurzaam ruimtegebruik betreft is voor de provincie een voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting binnen Bestaand Bebouwd Gebied van belang, als ook het investeren in metropolitaanse landschappen. Vooral in het zuidelijke deel van Noord-Holland, binnen het werkingsgebied van de Metropoolregio Amsterdam, kan het landelijk gebied gezien worden als recreatiegebied voor de stedeling. De provincie streeft naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur- en landbouwgebieden.

Conclusie

Voor dit plangebied spelen in dit kader geen zaken die van belang zijn.

2.2.2. Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp.

Daarnaast geeft de provincies aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan. Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit.
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Uitgangspunten van die gebiedsontwikkeling zijn:

- het versterken van het internationaal vestigingsklimaat rond luchthaven Schiphol door de Realisatie van een aantrekkelijk, duurzaam, klimaatbestendig woonmilieu door het combineren van wonen, water en groen/recreatie;
- het bereiken van een duurzaam waterbeheer voor waterkwaliteit en –kwantiteit waarbij huidige knelpunten en te verwachten knelpunten door klimaatverandering worden opgelost.

De provincie stelt in zijn algemeen minder eisen aan 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Bestaand Bebouwd Gebied wordt als volgt gedefinieerd: **Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing**, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. Onderhavig object ligt binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied' en in de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Afbeelding 2 : uitsnede provinciale verordening

De kernkwaliteiten luiden als volgt:

1. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;

- voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels – onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
2. Grote openheid;
 3. Groen en overwegend rustig karakter.

De duidelijke relatie tussen de linie en het omringende landschap van veenontginningen, droogmakerijen, stroomrug- en komgrondontginningen is nog steeds zichtbaar. Bij de aanleg van de verdedigingslinie maakte het toenmalige Ministerie van Oorlog gebruik van dit bestaande laaggelegen, open en waterrijke landschap. In de linie zijn steeds bestaande elementen geïncorporeerd (dijken, kaden, sluizen, polders als inundatiegebieden en dergelijke) en nieuwe toegevoegd, zonder dat deze elementen een uitgesproken militaire expressie hebben gekregen. Daardoor is de linie nu als verdedigingswerk weinig opvallend in het landschap aanwezig.

De voormalige schootsvelden rondom de forten zijn nog vaak onbebouwd en kennen weinig opgaande begroeiing. In deze schootsvelden lagen de zogeheten verboden kringen met strenge bouwbeperkingen waar alleen snel verplaatsbare of afbreekbare houten gebouwen mochten worden opgetrokken. Ook de voormalige inundatievelden kennen nu nog steeds weinig begroeiing en bebouwing en een grote mate van openheid. Het initiatief tot het wijzigen van het gebruik van de bestaande woning en het plaatsen van een dakapel binnen bestaand bebouwd gebied is een ingreep dat het wezenlijk kenmerk van het open inundatiegebied van de BOBM-polder niet wordt aangetast. De kernkwaliteit blijft derhalve behouden. Het plan is gelet op bovenstaande, in overeenstemming met de provinciale Verordening.

Conclusie

Onderhavig object ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Er spelen in dit kader geen zaken die van belang zijn.

2.2.3 Milieubeleidsplan 2015-2018

De provincie heeft in het Milieubeleidsplan 2015-2018 vastgelegd waarop zij haar milieubeleid in deze periode wil richten. Naast het nakomen van wettelijke regels en normen wordt ingezet op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen. Er worden een vier integrale opgaven geformuleerd, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere kerntaken van de provincie. Dit zijn Gezonde stad en mobiliteit, Visie op de ondergrond, Circulaire economie en Transitie duurzame energie. Daarnaast worden thematische opgaven aangegeven: Luchtkwaliteit, Geur, Geluid, Bodem, Externe veiligheid, Afval, Licht en donkerte en Duurzame energie.

Conclusie

Voor dit plangebied spelen in dit kader geen zaken die van belang zijn.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Naarden en Bussum (2014)

Op 5 maart 2014 heeft de gemeente Naarden de Structuurvisie Naarden en Bussum vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Structuurvisie Naarden uit 2003. De structuurvisie gaat als afwegingskader fungeren voor het beleid van beide gemeenten in de komende 20 tot 30 jaar. In de structuurvisie is een beschrijving opgenomen van beide gemeenten en de gezamenlijke opgaven waar men voor staat. Ook zijn de kernwaarden van beide gemeenten beschreven.

Op basis van die onderdelen zijn speerpunten geformuleerd voor het beleid van komende jaren op korte en lange termijn. De speerpunten richten zijn onder meer:

- opheffen van barrière-werking door verdiepen van het spoor;
- Verbeteren van langzaam vervoersverbindingen;
- versterken van de recreatieve sector;
- woningbouw voor starters, jonge gezinnen en senioren;
- behouden van levendige centra en het op peil houden van voorzieningen in de wijken;
- aanpak en stimulering werkgelegenheid;
- duurzaamheid als leidraad voor de verder uitwerking van speerpunten.

Welstandsnota 2012

In 2012 is de welstandsnota uit 2004 herzien. Naast enkele ondergeschikte wijzigingen is de belangrijkste toevoeging die van het Van Goghkwartier. De welstandsnota geldt voor het gehele grondgebied van Naarden. In deze nota worden criteria beschreven die ten grondslag liggen aan de welstandsbeoordeling bij de indiening van bouwplannen. De kern van de nota wordt gevormd door de gebiedsgerichte criteria. In Naarden zijn 15 gebieden onderscheiden die elk een eigen set aan welstandscriteria hebben gekregen op basis van een beschrijving van de samenhang in en het karakter van een bepaald gebied. Hierbij worden sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken en algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria onderscheiden. De objectgerichte criteria richten zich in Naarden uitsluitend op de "houten huizen" aan de Sandtmannlaan in het plangebied.

Parkeervisie 2012 en Parkeerbeleidsplan 2014-2020

In 2012 heeft de gemeente een visie opgesteld ten aanzien van parkeren in de gemeente. Deze visie heeft geleid tot een parkeerbeleidsplan dat in maart 2014 is vastgesteld. Het Parkeerbeleidsplan richt zich op verschillende thema's zoals:

- parkeren in de Vesting;
- parkeren in gebieden met gecombineerd winkels, detailhandel en woningen;
- parkeren in gebieden nabij scholen;
- parkeren in gebieden nabij sportvoorzieningen;
- parkeren nabij station Naarden - Bussum;
- parkeren in overige woonwijken;
- parkeren bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen;
- parkeren voor speciale doelgroepen.

Het beleid is verder gekoppeld aan doelgroepen; bewoners, bezoekers en werknemers. Iedere doelgroep heeft tenslotte haar wensen ten aanzien van parkeren. Op een zogenaamde doelgroepenkaart is aangegeven in welke gebieden de gegeven doelgroepen mogen parkeren.

Om dit te reguleren wordt gewerkt met verschillende middelen voor parkeerregulering, te weten: parkeerschijfzone, vergunninghoudersparkeren, betaald parkeren en parkeerverboden.

Monumentenbeleid 2003-2008

In het monumentenbeleid is het gemeentelijk beleid ten aanzien van monumenten gegeven. Het beleid heeft vooral betrekking op de restauratie van panden binnen de vesting en de vestingwerken zelf. Met het opstellen van het monumentenbeleid is ook de gemeentelijke monumentenlijst geactualiseerd en verbeterd.

Conclusie

De te plaatsen dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Voor dit plangebied spelen voor de rest geen zaken die van belang zijn.

3 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Luchtkwaliteit, Geluid, Geur en Stofhinder

Het verzoek tot wijziging van het gebruik van de woning als zijnde burgerwoning is een verzoek 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 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.

Daarom is besloten om door De Roever omgevingsadvies onderzoek te laten doen naar:

- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Geur
- Stofhinder

Conclusie

Uit de onderzoeken blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de plattelandswoning.

3.2 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in de regel een onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van de bodem en de bodemkwaliteit ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De in onderhavige situatie gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft echter enkel het wijzigen van het bestaande gebruik naar een plattelandswoning op onderhavig perceel met bijbehorende bijgebouwen en bijbehorende perceel voor niet-agrarische bewoning. In de huidige situatie wordt geen wijziging aangebracht nu ter plaatse al een woonfunctie aanwezig is en ook geen wijziging of uitbreiding van de aanwezige bebouwing wordt voorgestaan.

Ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling hoeft de bodem dan ook niet (verder) te worden geroerd en is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor de beoogde gebruikswijziging is geen bodemonderzoek vereist.

3.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen. Deze is op 23 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In het archeologiebeleid zijn drie beleidsdoelen geformuleerd:

- Primaire doelstelling van het archeologiebeleid is enerzijds behoud van archeologisch erfgoed (in de bodem) en anderzijds het waarborgen van zorgvuldige omgang met archeologisch erfgoed (archeologische waarden een plaats geven in ruimtelijke plannen).
- Indien behoud niet mogelijk is, wordt een archeologische vindplaats opgegraven. De gemeente hanteert daarbij het 'veroorzakerprincipe'.
- De gemeente wil op een effectieve, controleerbare en klantvriendelijke wijze omgaan met het archeologisch erfgoed. Dit betekent dat de gemeente het initiatiefnemers van bodemversturende activiteiten mogelijk wil maken te kunnen anticiperen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het gebied (verrassingen voorkomen door het bekend maken van de procedures en de daaraan te stellen eisen, alsmede de geformuleerde afwegingskaders). Ter plaatse geldt een lage archeologische verwachting. Bij plangebieden kleiner dan 10 ha is geen archeologisch nodig.



Afbeelding 2 : Uitsnede Gemeente Naarden Archeologische verwachtingskaart

Conclusie

In voorliggende situatie is sprake van wijzigen gebruik van een bestaande woning waardoor er geen graafwerkheden worden uitgevoerd. Er hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) of "niet in betekende mate"(NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging afgewogen en gekeken of het realiseren van een project in het kader van de luchtkwaliteit aanvaardbaar is. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Het wijzigen van het gebruik van de bestaande woning leidt niet tot extra verkeersbewegingen. De agrarische bedrijfswoning blijft qua bestemming een agrarische bedrijfswoning. Er vindt ook geen nieuwbouw plaats. Het opleggen van het gebruik als plattelandswoning heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Het onderhavige plan voorziet slechts in het opleggen van een nadere aanduiding 'plattelandswoning' ten aanzien van een reeds bestaande (voormalige) bedrijfswoning. Dit heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit.

3.5 Waterhuishouding

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek. Er is geen advies aan Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek gevraagd omdat het om een gebruikswijziging van een bestaande woning gaat.

Conclusie

Er is geen vergunning nodig is op grond van de Keur. Ook is het plan niet van invloed op de waterhuishouding in de directe omgeving, omdat het om het wijzigen van het gebruik van een bestaande woning gaat. Water vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.6 Flora en fauna

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek worden uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het projectgebied.

Gebiedsbescherming

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt tevens de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het projectgebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

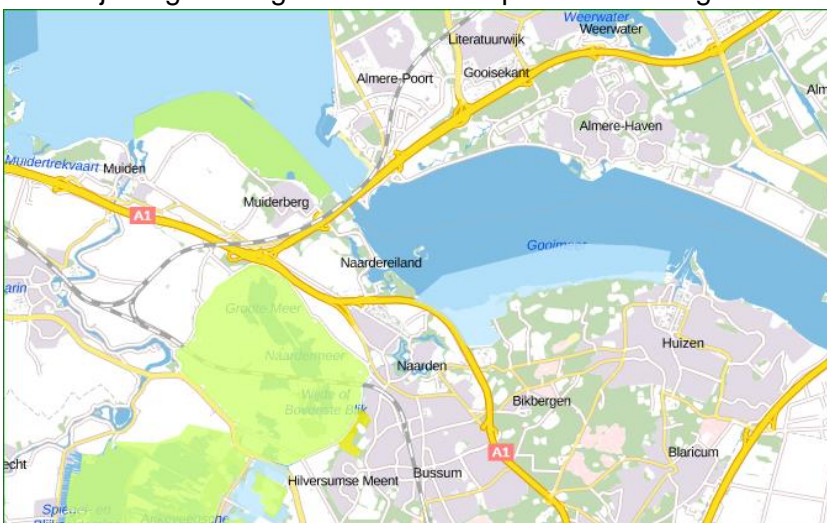
Conclusie

In voorliggende situatie is sprake van het wijzigen van het gebruik naar een ‘plattelandswoning’. Dit heeft geen gevolgen voor de flora en fauna.

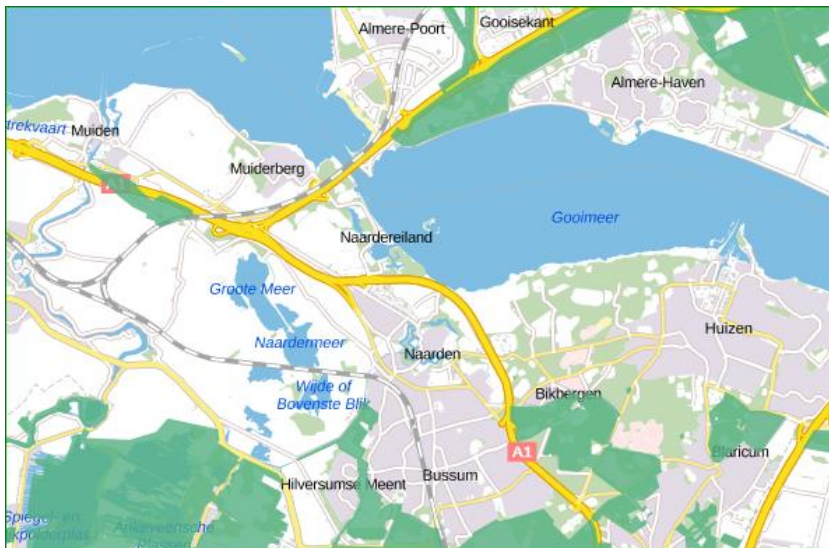
3.7 Ecologie en het Plangebied

Gebiedsbescherming

Door de geringe omvang van deze ontwikkeling en de afstanden tot beschermde Natuurgebieden ((350 meter tot Natura 2000 gebied (Naardermeer) en 1900 meter tot de EHS Keverdijksepolder West zijn er geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten.



Afbeelding 3: globale ligging Natura 2000 gebied (gele arcering) (bron: Atlas leefomgeving))



Afbeelding 4 globale ligging EHS (groene arcering). (bron: Atlas leefomgeving)

Conclusie

In voorliggende geval is sprake van het wijzigen van het gebruik naar een 'plattelandswoning' waardoor er geen graafwerkheden worden uitgevoerd. Ecologisch onderzoek is voor dit plan niet noodzakelijk. Dit aspect vormt geen belemmering voor het wijzigen van het gebruik.

3.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

In onderhavige situatie is er geen sprake van het realiseren van een nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object nog bevindt zich in de omgeving een nieuwe installatie die nadelig zou kunnen uitwerken voor de plattelandswoning. Het beleid is derhalve niet van toepassing en er hoeft ook geen afweging te worden gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt, dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Vanuit oogpunt van externe veiligheid bestaat er derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op onderhavige locatie.

Conclusie

De beoogde plannen passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid.

4 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet wordt een exploitatieplan vastgesteld bij een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst. Het gaat om een kleinschalige ontwikkeling waarbij de exploitatiebijdrage die verhaald zou kunnen worden minder bedraagt dan €10.000,00. Op grond van artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening kan de gemeente besluiten voor dergelijke plannen geen kosten te verhalen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing worden op grond van artikel 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van ter inzage legging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voren brengen bij het college van Burgemeester en Wethouders.

De ontwerp omgevingsvergunning met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website: www.gooisemeren.nl In het kader van de zienswijzenprocedure kan op dit plan gereageerd worden. De eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning.

5. Conclusie

Uit bovenstaande onderbouwing blijkt dat het wijzigen van het gebruik van de agrarische bedrijfs-woning naar een plattelandswoning uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mogelijk is. Voor de wijziging gebruik kan worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.

Met vriendelijke groeten,

Bosman Bouwvergunningen & Advies
Richard Bosman
Admiraal de Ruyterlaan 8F
1421 VL UITHOORN
Mobiel 06 – 406 30 147
www.bouwvergunningenadvies.nl

BIJLAGEN

- Amsterdamsestraatweg 67A Naarden - Geur - v02
- Amsterdamsestraatweg 67A Naarden - Lucht - v01
- Amsterdamsestraatweg 67A Naarden, industrielawaai, v01
- Stofhinder