

## Nota zienswijzen Amsterdamsestraatweg 67a te Naarden uitgebreide procedure

### Inleiding

Op 10 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Gooise Meren ingestemd met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Vervolgens hebben de ontwerpverklaring met de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf 26 juni gedurende 6 weken. Er is één zienswijze ontvangen binnen deze termijn. Indiener gaf aan niet te beschikken over alle stukken en behield zich het recht voor om de zienswijze aan te vullen. Op 5 augustus 2020 zijn de gevraagde stukken toegezonden en indiener heeft geen aanleiding gezien om nadere gronden in te dienen.

Mevrouw mr C. Koenen, Karom, heeft namens de heer en mevrouw wonend aan de Amsterdamsestraatweg 67 en 67c bij brief van 5 augustus 2020 zienswijze ingediend tegen de omzetting naar een plattelandswoning en voeren de volgende gronden aan:

### Bestemmingsplan

Indieners exploiteren een paardenhouderij met de daarbij behorende voorzieningen. Het perceel grenst aan het perceel waar het voornemen ligt een plattelandswoning toe te staan. Indieners voeren aan dat de woning 67a in het bestemmingsplan in hetzelfde bouwvlak ligt als de paardenhouderij van indieners op 67 en 67c. En dat hiermee de planologische situatie en de feitelijke situatie niet overeenkomen. Er is een enorme hap uit het bouwvlak genomen zonder dat indieners daar ooit voor gecompenseerd zijn.

Indieners geven aan dat in het advies van de OFGV ten onrechte wordt gesteld dat het (intensievere) gebruik van de paardenbak buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

Indiener stelt tevens dat de buiten het bouwvlak liggende bouwwerken inmiddels van rechtswege vergund zijn en dat daarmee deze ten onrechte niet bij de advisering voor het besluit zijn betrokken.

### Reactie gemeente

Het perceel 67-67c is aangekocht op 4 maart 2014 door indiener. Het perceel waar de plattelandswoning (67a) voorzien is, was op dat moment privaatrechtelijk al afgescheiden (het perceel en de woning zijn sinds 1 december 2000 in het bezit van de huidige eigenaar). Indiener wist op dat moment ook dat de woning van 67a in planologisch opzicht de status heeft van een tweede bedrijfswoning behorende bij de agrarische inrichting op het bouwperceel en dat die bedrijfswoning feitelijk voor burgerwoondoeleinden in gebruik was. Het feit dat aan de bedrijfswoningen op dit bouwperceel diverse huisnummers zijn toegekend, is hierop niet van invloed. Kortom indiener wist op 4 maart 2014 precies welk deel van het bouwperceel hij kocht en wist tevens (of had voor hij overging tot koop op zijn minst moeten onderzoeken) wat de gevolgen daarvan waren in relatie tot het bestemmingsplan.

Waar het idee op is gebaseerd dat indiener gecompenseerd moet worden is volstrekt onduidelijk. Immers, hij kocht slechts een deel van de gronden van het planologische bouwperceel en die situatie geldt al ter plaatse sinds de inwerkingtreding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "1<sup>e</sup> herziening bestemmingsplan Buitengebied" dat op 10 september 2008 is vastgesteld en op 19 mei 2009 is goedgekeurd.

### Plattelandswoning

De plattelandswoning is gelegen binnen de afstandscontour van 50 meter van de stallen en mestopslag. Op grond van het bestemmingsplan is een mestbak niet toegestaan buiten het bouwvlak en is een ontheffing nodig. Op dit moment ligt de mestbak op een redelijke afstand van de plattelandswoning maar als deze verplaatst dient te worden is er geen sprake meer van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alsdan worden indieners in hun bedrijfsvoering belemmerd door de plattelandswoning.

Hoewel de publiekrechtelijke status van de agrarische bedrijfswoning niet wijzigt als de woning wordt bestemd tot plattelandswoning levert een plattelandswoning desondanks onevenredige beperkingen voor de bedrijfsvoering van indieners. Deze beperkingen volgen uit het burennrecht. Ingevolge het burennrecht mag geen onevenredige hinder (geur, geluid, stof etc.) aan de eigenaren van andere erven worden toegebracht. Ondanks dat de bewoners van een plattelandswoning zich dus niet kunnen beroepen op de bestuursrechtelijke milieunormen die hen beschermen tegen bijvoorbeeld stankoverlast van de mestbak, kunnen zij zich dus wel beroepen op onrechtmatige hinder van een mestbak.

### Reactie gemeente

Voorop wordt gezet dat deze grief betrekking heeft op een eventuele toekomstige wijziging in de bedrijfsvoering van de paardenhouderij, te weten: de verplaatsing van een illegaal aangelegde mestbak. Voor

de situatie dat die mestbak moet worden verplaatst naar een andere locatie binnen hun bedrijf, stellen indieners zich op het standpunt, dat zij door de plattelandswoning worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Hieruit leiden wij af dat indieners van oordeel zijn dat hun bedrijfsvoering thans niet wordt belemmerd door de plattelandswoning. Mitsdien behoeft het in de grief aangevoerde feit – anders dan indieners stellen - niet in de belangenafweging en/of de ruimtelijke onderbouwing van onderhavige omgevingsvergunning te worden betrokken. Het gaat uit van een hypothetische situatie waarvan het onzeker is of die zich ooit zal voordoen. Alleen al gelet hierop, delen wij de zienswijze in zoverre niet en leidt die niet tot wijziging van de omgevingsvergunning.

Hieraan voegen wij voor de volledigheid nog het volgende toe. Een plattelandswoning is een woning die behoort (behoorde) tot het agrarische bedrijf. Gelet op de omvang van agrarische bedrijven werd de bedrijfsvoering vaak door twee gezinnen uitgevoerd en waren twee woningen te rechtvaardigen in relatie tot de omvang van het bedrijf. Later werd de woning ook ingezet voor de rustende boer waarvan familie het bedrijf overnam. Veel van deze woningen zijn feitelijk in gebruik als burgerwoning. Om deze knelpunten op te lossen is nu juist de Wet Plattelandswoning in het leven geroepen.

Hiermee kan planologisch worden voorzien in deze situatie. De plattelandswoning kent een lager beschermingsregime voor de milieuaspecten dan een burgerwoning. Een plattelandswoning kent dezelfde bescherming als een bedrijfswoning (deze zijn immers ook niet uitgezonderd van enige vorm van bescherming). Degene die in een plattelandswoning gaan wonen, weten dat ook en dienen de aanwezigheid van het bedrijf en het lagere beschermingsregime te accepteren.

Artikel 1.3c van het Activiteitenbesluit milieubeheer luidt: "Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van het bij of krachtens dit besluit bepaalde beschouwd als onderdeel van die inrichting."

De plattelandswoning blijft onderdeel van de inrichting op grond van de milieuwetgeving, alleen het wonen is nu ook in planologisch opzicht toegestaan. Feitelijk wijzigt er niets nu de woning al sinds 2001 in gebruik is als burgerwoning.

### **Vergunningen van rechtswege**

Indiener stelt dat de aangevraagde vergunning door indiener inmiddels van rechtswege zijn ontstaan en daarmee betrokken moeten worden bij de besluitvorming in deze zaak.

### **Reactie gemeente**

Bij brief van 19 augustus 2020 hebben wij aan u uitgelegd waarom er geen sprake kan zijn van vergunningen welke van rechtswege zijn verleend. De aanvragen (legaliseren van het bouwen en gebruiken van een overdekte paardrijbak, een trainingsmolen, een paddock, een mestbak en een hek) die het betreffen zullen worden afgehandeld conform de uitgebreide procedure en de identieke aanvragen om omgevingsvergunning die u heeft ingediend voor de benoemde bouwwerken met een looptijd van 10 jaar zullen in de lopende bezwaarprocedure worden afgehandeld.

### **Conclusie:**

Alles overwegende leiden de aangevoerde gronden niet tot aanpassingen in het plan.