

**Aangetekend en per e-mail**

Het college van burgemeester en wethouders van Gooise Meren  
Gemeenteraad van Gooise Meren  
Postbus 6000  
1400 HA BUSSUM

Datum	5 augustus 2020
Onze referentie	AD464
Uw referentie	HZ_WABO-19-0214
Inzake	Zienswijze ontwerpvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen Amsterdamsestraatweg 67a te Naarden

Geachte leden van het college en de raad,

Naar aanleiding van uw kennisgeving ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Gooise Meren voor het ruimtelijk mogelijk maken van een plattelandswoning aan de Amsterdamsestraatweg 67a te Naarden (HZ\_WABO-19-0214) van 26 juni 2020 hebt u uw voornemen kenbaar gemaakt om de gevraagde omgevingsvergunning voor het omzetten van een voormalige bedrijfswoning Amsterdamsestraatweg 67a naar een plattelandswoning te verlenen en de verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening buitengebied Naarden zoals is vastgelegd op 10 september 2008, te verlenen.

Namens de heer \_\_\_\_\_ maak ik hierbij hun zienswijzen op uw voornemen kenbaar. Daarbij behouden cliënten het recht voor de zienswijzen nader aan te vullen nu - ondanks verzocht - niet alle stukken behorende bij de ontwerp-omgevingsvergunning ter beschikking zijn gesteld.

**Inleiding**

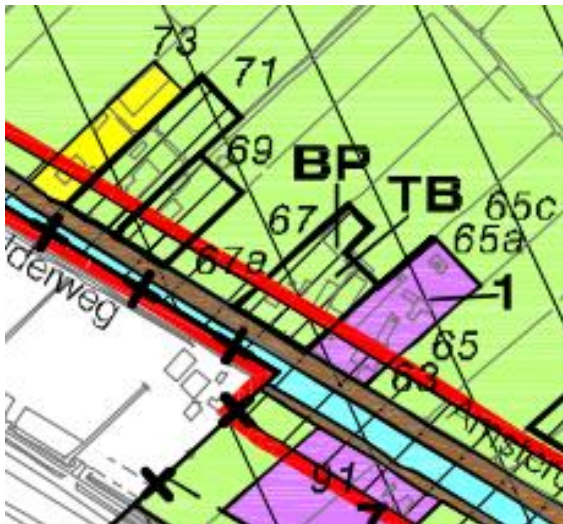
1. Cliënten zijn eigenaar van de percelen aan de Amsterdamsestraatweg 67 en 67c in Naarden, waarop de familie \_\_\_\_\_ met veel toewijding een paardenhouderij runt. Het bedrijf richt zich op het trainen, africhten en opleiden van jonge paarden ten behoeve van de verkoop. Het aantal paarden op het bedrijf varieert tussen de 15 en 25.
2. Op het terrein zijn alle voorzieningen aanwezig die nodig zijn voor het bedrijf, zoals de stallen, paardenbuitenrijbak, paddocks, trainingsmolen en een mestbak. De buitenrijbak dient voor het trainen en het africhten van de paarden en heeft hiervoor een internationaal erkende maatvoering.
3. Hun perceel grenst aan het perceel Amsterdamsestraatweg 67a waarop u de plattelandswoning zou willen toestaan. Planologisch maakt de Amsterdamsestraatweg 67a onderdeel uit van de

paardenhouderij. Het geldende bestemmingsplan bestemt dat perceel voor bijzondere paardenhouderij en is gelegen binnen hetzelfde bouwperceel als dat van cliënten.

4. In werkelijkheid hoort de Amsterdamsestraatweg 67a niet tot de paardenhouderij. Het perceel (Naarden A 2334) heeft een oppervlakte van 1.275 m<sup>2</sup> en behoort in eigendom toe aan de heer  
Deze situatie is ontstaan doordat de percelen op een gegeven moment kadastraal zijn gesplitst en de adressen 67 en 67a separaat zijn verkocht.

#### Argumenten tegen omzetting naar plattelandswoning

5. Op de luchtfoto hieronder is de planologische en feitelijke situatie van de percelen geschetst. De dikke lijn geeft het bouwperceel van de bijzondere paardenhouderij aan. Het gearceerde deel geeft perceel 67a weer. Te zien is dat perceel 67a binnen het bouwperceel, en de paardenbak, stapmolen, mestbak (aangeduid met rode ster) en paddocks daarbuiten zijn gelegen.



*Uitsnede plankaart*



*Luchtfoto perceel 67a (arcering) 67 en 67c.*

6. Op deze foto is goed te zien dat er een enorme hap uit het bouwperceel is genomen. De paardenhouderij beschikt feitelijk over 1.275 m<sup>2</sup> minder oppervlakte zonder daarvoor ooit te zijn gecompenseerd. Door het gemis van deze vierkante meters ontbreekt het cliënten aan ruimte binnen het bouwperceel. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> herziening Buitengebied Naarden is de planologische situatie onterecht niet in overeenstemming met de feitelijke situatie gebracht. Hierdoor beschikken cliënten over een kleiner bouwperceel om de voor de paardenhouderij noodzakelijke gebouwen te realiseren en lopen ze tegen ruimtelijke beperkingen aan.
7. In het advies omzetting naar plattelandswoning van de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek van 31 december 2019, dat aan het ontwerpbesluit ten grondslag wordt gelegd, wordt terecht geadviseerd dat alle belangen dienen te worden afgewogen, waaronder het belang van cliënten. Ten onrechte wordt geconcludeerd dat een (intensiever) gebruik van de paardenbak buiten het bouwperceel niet is toegestaan.

8. Ingevolge het geldende bestemming is het gehele perceel van cliënten bestemd tot bijzondere paardenhouderij. De plankaart noch in de doeleindenomschrijving wordt dit gebruik beperkt of begrensd tot slechts het bouwperceel (art. 4, lid A, sub 4). Dit brengt met zich dat de aangevraagde omgevingsvergunningen voor de agrarische bouwwerken passen binnen het bestemmingsplan en van rechtswege zijn gegeven nu niet binnen de wettelijke termijnen is beslist. In het advies en de ontwerp-omgevingsvergunning is van deze feiten en omstandigheden ten onrechte niet tot uitgangspunt genomen. Dat houdt in dat de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de plattelandswoning onvolledig en onjuist is.
9. De plattelandswoning is gelegen binnen de afstandscontour van 50 meter van de stallen en de mestopslag. De huidige mestopslag van cliënten ligt buiten het bouwperceel. Volgens het bestemmingsplan is een mestbak niet toegestaan buiten het bouwperceel. Daarvoor is een binnenplanse ontheffing benodigd. Voor deze bak is de omgevingsvergunning van rechtswege gegeven en cliënten wachten nog op uw bekendmaking hiervan. De mestbak is thans op redelijke afstand van de plattelandswoning gelegen, maar dient de mestbak alsnog binnen het bouwperceel te worden gebracht, dan is het onvermijdelijk de bak (dichter) tegen de plattelandswoning te realiseren. In dat geval zal er geen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning en hebt u – als bekendmaking uitblijft - met deze omstandigheid reeds bij uw besluitvorming rekening te houden.
10. Hoewel publiekrechtelijk de beschermingsstatus van de agrarische bedrijfswoning niet wijzigt als de woning wordt bestemd tot plattelandswoning, levert de bestemming desondanks onevenredige beperkingen op voor de bedrijfsvoering van cliënten. Ingevolge het burennrecht mag geen onevenredige hinder (geur, geluid, stof etc.) aan de eigenaren van andere erven worden toegebracht. Daarbij is het beschikken over of juist het ontbreken van een publiekrechtelijk vereiste vergunning niet zonder meer bepalend voor het antwoord op de vraag of jegens een bepaalde derde sprake is geweest van onrechtmatige hinder (Hoge Raad 16 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1106). Ondanks dat de milieunormen niet gelden voor de bewoners van de plattelandswoning kunnen ze ingevolge het burennrecht zich er wel op beroepen.
11. Deze situatie wordt voorzien bij het bouwen van nieuwe agrarische gebouwen en een eventuele verplaatsing van de mestbak. Cliënten zullen ingevolge het burennrecht de nodige zorgvuldigheid moeten betrachten bij het vinden van een locatie binnen het bouwperceel. Jegens de bewoners van 67a zal daarbij een bepaalde mate van zorgzaamheid in acht moeten worden genomen maar ze worden hiertoe ruimtelijk beknot. De ruimte binnen het bouwperceel is simpelweg te beperkt.
12. Zou de bak verplaatst moeten worden, dan ontkomen cliënten er niet aan deze naast dan wel op geringe afstand de plattelandswoning te plaatsen, want alleen op steenworp afstand van de plattelandswoning zal nog ruimte zijn binnen het bouwperceel. Hoewel de normen Activiteitenbesluit publiekrechtelijk niet gelden, kunnen de bewoners wel klagen over stof, geur- en geluidsoverlast en kunnen ze in het ergste geval de naleving van de normen via de burgerlijke rechter vorderen. Cliënten zitten daar niet op te wachten.

13. Dit betekent dat het toestaan van een plattelandswoning op deze locatie voor cliënten wel degelijk ernstige beperkingen op voor hun bedrijfsvoering. Deze situatie hoeft zich niet voor te doen indien u geen medewerking verleent aan de gevraagde omgevingsvergunning voor een omzetting naar een plattelandswoning.
14. De geschetste situatie hoeft zich ook niet voor te doen indien cliënten beschikken over onherroepelijke omgevingsvergunningen voor de agrarische bouwwerken (mestbak, paddocks, stapmolen, paardenbak). Cliënten hebben u reeds op 17 juli jl. gewezen op het ontstaan van de omgevingsvergunning van rechtswege. Bij beschikking over de vereiste vergunningen hebben cliënten in dat geval geen bezwaar tegen de verlening van de omgevingsvergunning voor de plattelandswoning.

**Verzoek**

15. Cliënten verzoeken u de gevraagde omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen voor plattelandswoning op het adres Amsterdamsestraatweg 67a in Naarden niet te verlenen.

Met vriendelijke groet,

Advocaat