

<b>Zaaknummer</b>	503037
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer drs. C.H. Boland, wethouder
<b>Voorstel</b>	Reparatieplan Zwarteweg 28 te Naarden

## Aan de raad,

### 1. Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' gewijzigd vast te stellen voor het perceel Zwarteweg 28;
2. De verbeelding van het bestemmingsplan met Idn-code: NL.IMRO.1942.BP2014stedelijkgeb-VA02 voor het perceel Zwarteweg 28 te herzien, zoals aangegeven in bijlage 1 bij dit besluit;
3. De regels van het bestemmingsplan 'Stedelijke Gebied' met Idn-code: NL.IMRO.1942.BP2014stedelijkgeb-VA02 aan te vullen, zoals gemarkeerd aangegeven in bijlage 2 bij dit besluit.

### 2. Inleiding

Op 30 september 2015 heeft de raad van gemeente Naarden een eerste herziening van het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' vastgesteld. Tegen dit besluit is door de eigenaar (en gebruiker) van de locatie Zwarteweg 28 beroep ingesteld. Het beroep richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Wonen" voor zijn perceel Zwarteweg 28 te Naarden. Eigenaar exploiteerde een veehouderij op het perceel, maar deze activiteit is per 1-1-2016 beëindigd en kan op grond van het overgangsrecht per 1-1-2017 niet worden hervat. Het bestemmingsplan staat op het perceel, met de bestemming "Wonen", naast een hoofdgebouw maximaal 75m<sup>2</sup> aan- uit en bijgebouwen en overkappingen toe. Op het perceel is feitelijk naast de woning (het hoofdgebouw) ongeveer 335m<sup>2</sup> aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig. Eigenaar wil dat al deze bebouwing op zijn perceel positief wordt bestemd en niet wederom voor een groot deel (335m<sup>2</sup> – 75 m<sup>2</sup> = **260m<sup>2</sup>**) onder het overgangsrecht wordt gebracht. Hij wil de bebouwing in de toekomst onder meer kunnen verhuren als opslagruimte en hij wil een tweede woning bouwen op het perceel.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de eigenaar deels in zijn beroep in het gelijk gesteld (zaaknummer 201600215/1/R1) en de gemeente in een tussenuitspraak van 16 november 2016 opgedragen het bestreden besluit te herstellen. Het beroep faalt overigens in zoverre dat uw raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het toestaan van een tweede woning of grootschalige bedrijfsmatige activiteiten (verhuur opslagruimten) op het perceel niet in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Uw raad dient met inachtneming van wat in de uitspraak is overwogen het besluit te voorzien van een aanvullende motivering waarom de bebouwing voor de derde keer onder het overgangsrecht is gebracht en daarbij aannemelijk te maken dat deze bebouwing binnen de planperiode (10 jaar) zal verdwijnen **óf** een andere passende planregeling voor de locatie vast te stellen. Voorliggend raadsvoorstel ziet erop toe dat een andere passende planregeling wordt getroffen voor het perceel aan de Zwarteweg 28.

Voorliggende planregeling voorziet in een aanduiding op het perceel aan de Zwarteweg 28, ter plaatse waarvan, in afwijking van het bepaalde binnen de bestemming "Wonen", op dit perceel het oppervlak aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 335m<sup>2</sup> mogen bedragen

in plaats van de gebruikelijke 75m<sup>2</sup>. Ten aanzien van het gebruik van deze bebouwing blijven de gebruikelijke bepalingen gelden behorende bij de bestemming "Wonen".

### 3. Beoogd effect

Gehoor geven aan de tussenuitspraak van de Raad van State.

Een passende bestemmingsplanregeling voor het perceel Zwarteweg 28, door de bestaande bebouwing positief te bestemmen binnen de bestemming "Wonen".

Het beëindigen van de juridisch- planologische onduidelijkheid voor het perceel.

### 4. Argumenten

1.a Er wordt een passende bestemmingsplanregeling gerealiseerd.

Het perceel Zwarteweg 28 heeft een oppervlak van ca. 815 m<sup>2</sup> waarvan ca. 625 m<sup>2</sup> achtererfgebied. Naast de bestaande woning is er 335 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen aanwezig. Het perceel Zwarteweg 28 is sinds het begin van de 20e eeuw en tot 1-1-2016 gebruikt als veehouderij. Het agrarisch gebruik is inmiddels beëindigd en kan op grond van het overgangsrecht per 1-1-2017 niet worden hervat. De strijdigheid van de agrarische activiteiten met de toegestane activiteiten binnen de huidige woonbestemming is daarmee opgeheven. De woonbestemming wordt daarom voortgezet.

Ook geldt dat de aanwezige bebouwing is opgericht in verband met de activiteiten van de voormalige veehouderij. In haar tussenuitspraak is door de Afdeling geconcludeerd dat van dit oppervlak 160 m<sup>2</sup> legaal is gebouwd en 175 m<sup>2</sup> illegaal. Al deze bebouwing was al ten tijde van het bestemmingsplan Zuid-West 1976 aanwezig en is tenminste 40 jaar oud. In bestemmingsplan Zuid-West 1976 is de illegale bebouwing weliswaar niet positief bestemd, maar ook niet van het overgangsrecht uitgezonderd en zodoende sindsdien onder het planologisch overgangsrecht komen te vallen.

1.b Alle bebouwing op het perceel wordt positief bestemd

De Afdeling overweegt dat in beginsel bestaande legale bebouwing dient te worden bestemd.

Gewijzigde planologische inzichten kunnen aanleiding geven om dat niet te doen. Bestaande legale bouwwerken worden in dat geval onder het overgangsrecht gebracht. Wel dient aannemelijk te worden gemaakt dat de bebouwing binnen de planperiode verdwijnt.

Aangezien er in beginsel geen sprake is van gewijzigde planologische inzichten ten aanzien van de legale bebouwing, maar enkel ten aanzien van het agrarische gebruik ervan, is er geen aanleiding om de bestaande legale bebouwing binnen de planperiode te (laten) verwijderen. Het ligt dan ook voor de hand om de bestaande legale bebouwing ad. 160m<sup>2</sup> positief te bestemmen.

De illegaal gebouwde bebouwing is in het bestemmingsplan Zuid-West 1976 onder het overgangsrecht komen te vallen. In 2006 is de bebouwing opnieuw onder het overgangsrecht gebracht in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied 2006'. Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' in 2015 was de bebouwing voor de derde maal onder het overgangsrecht gebracht. De omstandigheid dat de illegale bebouwing onder het overgangsrecht is gebracht betekent niet dat de bouw daarmee is gelegaliseerd. Het overgangsrecht verschaft immers geen bouwvergunning vervangende titel. De bebouwing die zonder bouwvergunning is opgericht blijft ook onder dit plan illegaal en het gemeentebestuur kan in beginsel hiertegen dan ook handhavend optreden en/of aansturen op legalisatie. Indien het gemeentebestuur niet

handhavend zal gaan optreden en er geen zicht bestaat op verwijdering van de bebouwing binnen de planperiode (10 jaar) mag deze niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht.

Voor de locatie Zwarteweg 28 is de bestaande bebouwing reeds toegestaan op grond van het overgangsrecht. Het belang van handhaving van bebouwing die al ruim 40 jaar aanwezig is ligt niet voor de hand en leidt in dit geval tot een disproportioneel beslag op de middelen van betrokkenen. Daarnaast bestaat er op grond van het overgangsrecht reeds zicht op legalisatie. Voorts hebben de illegale bouwwerken nauwelijks tot geen effect op de openbare ruimte of op percelen van derden. Met handhavend optreden in dit geval wordt het algemeen belang niet of nauwelijks gediend. Het ligt dan ook voor de hand om ook de illegale bebouwing ad. 175 m2 positief te bestemmen.

In totaal wordt er op het achtererfgebied derhalve 335 m2 aan bebouwing juridisch-planologisch mogelijk gemaakt op het perceel aan de Zwarteweg 28.

1.c Risico op precedentwerking klein.

Het perceel aan de Zwarteweg 28 is uniek qua ligging en voormalig gebruik. Een soortgelijke situatie doet zich niet voor binnen BP Stedelijk Gebied.

**5. Houd rekening met**

De Afdeling zal aan de hand van uw besluit haar einduitspraak doen in voorliggende beroepszaak met zaaknummer 201600215/1/R1.

**6. Duurzaamheid**

N.v.t.

**7. Middelen**

N.v.t.

**8. Communicatie**

Het besluit wordt conform de tussenuitspraak van Raad van State aan de Afdeling en aan de eigenaar mede gedeeld, alsmede op de wettelijk voorgeschreven wijze kenbaar gemaakt.

**9. Uitvoering, tijdpad, evaluatie**

Vóór 1 november 2017 dient het besluit te zijn medegedeeld aan de Afdeling, waarna de Afdeling haar einduitspraak zal doen.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen  
*Gemeentesecretaris*

drs. H.M.W. ter Heegde  
*Burgemeester*

Bijlage(n)

Bijlage 1 en 2 (één document): Reparatievoorstel Zwarteweg 28

## De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Reparatieplan Zwarteweg 28 te Naarden' met zaaknummer 503037 van het college van burgemeester en wethouders,

### Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' gewijzigd vast te stellen voor het perceel Zwarteweg 28;
2. De verbeelding van het bestemmingsplan met Idn-code: NL.IMRO.1942.BP2014stedelijkgeb-VA02 voor het perceel Zwarteweg 28 te herzien, zoals aangegeven in bijlage 1 bij dit besluit;
3. De regels van het bestemmingsplan 'Stedelijke Gebied' met Idn-code: NL.IMRO.1942.BP2014stedelijkgeb-VA02 aan te vullen, zoals gemarkeerd aangegeven in bijlage 2 bij dit besluit.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op *(datum wordt ingevuld door de griffie)*

De griffier

De voorzitter

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde