

Omgevingsvergunning

Kenmerk: HZ_WABO-19-0214

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 3 februari 2019 van de heer
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 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 te verlenen
voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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: 10 november 2020

Toezening:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:
De aanvrager;

B. van Rooijenstraat 74
1411 TX NAARDEN

-

De gemachtigde;

Admiraal de Ruyterlaan 8F
1421 VL Uithoorn
[! @online.nl](mailto:info@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 – verzoek aanvullende gegevens
- W.T. Plattegronden, kapplan, gevels, doorsnedes, details, situatie, foto's (bestaand en nieuw) (aanv. 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 - omzetting naar plattelandswoning (aanvulling 02-01)
- W. Ruimtelijke onderbouwing (aanvulling 10-01)
- W. Onderzoek Geurhinder Veehouderijen (aanvulling 10-01)
- Conceptbesluit op aanvraag om omgevingsvergunning
- Zienswijze, ontvangen op 5 augustus 2020 met het kenmerk AD464
- Nota van zienswijze

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 pas in werking nadat de beroepstermijn van 6 weken is verlopen.

Procedure

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

Op 3 februari 2019 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Op 26 maart 2019 is om aanvullende stukken gevraagd.

Op 13 mei 2019 zijn de ontbrekende stukken ingediend. Hiermee voldoet de aanvraag aan de ontvankelijkheidseisen zoals gesteld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "bouwen" en de activiteit "planologische afwijking" aan artikel 2.10 en artikel 2.12 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit 2012, Bouwverordening Gooise Meren 2016 en de Mor.

Het conceptbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning heeft vanaf 26 juni 2020 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ontvangen. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage III bij dit besluit.

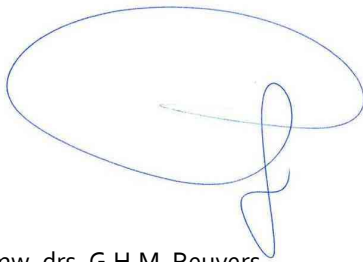
Inwerkingtreding vergunning

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

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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, loopy 'G' followed by a smaller, more intricate flourish.

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

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 gaat over het afwijken van de gebruiksregels van het bestemmingsplan. De agrarische bedrijfswoning wordt met deze aanvraag omgezet naar een plattelandswoning in de zin van artikel 1.1a Wabo. Tevens wordt er in het voordakvlak van de woning een dakkapel aangevraagd.

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'.

Strijdigheid 1: Plattelandswoning

In artikel 4 onder a van het bestemmingsplan is bepaald dat voor de bestemming "agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap" aangewezen gronden bestemd zijn 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.

De aanvraag gaat over het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning en hierdoor is het gebruik van wonen zonder agrarisch bedrijf in strijd met artikel 4 onder a, de doelomschrijving, van het bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden opgenomen om het gebruik van een bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning.

Strijdigheid 2: 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.

Afwijken strijdigheid 1: Plattelandswoning

Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3^o van de 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.

Op het perceel Amsterdamsestraatweg 67a staat een voormalige bedrijfswoning. Deze behoorde in het verleden bij het naastgelegen agrarische bedrijf, de paardenhouderij gelegen op de Amsterdamsestraatweg 67. Nu er al jaren geen functionele relatie meer bestaat tussen het bedrijf en de woning zou er strikt genomen niet gewoond mogen worden. Het omzetten naar een woonbestemming is echter niet mogelijk omdat een woonbestemming het naastgelegen agrarische bedrijf kan hinderen in de uitoefening van dat bedrijf op grond van de milieuwetgeving. Voormalige agrarische bedrijfswoningen zonder binding met een

agrarisch bedrijf kwamen vaker voor om die reden is een aantal jaar geleden een wetswijzing geweest (De Wet Plattelandswoning uit 2013) hiermee is het wettelijk mogelijk gemaakt om een voormalige bedrijfswoning te bestemmen als plattelandswoning zonder dat deze het naastgelegen agrarische bedrijf hindert .

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. Dit is ook onderzocht en getoetst in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 10 juni 2020 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het omzetten naar een plattelandswoning.

Het plan heeft ter inzage gelegen van 26 juni tot 6 augustus 2020

- gedurende deze periode is er een zienswijze ontvangen;
- deze zienswijze is inhoudelijke beoordeeld met een nota zienswijzen;
- de zienswijze was ongegrond en in de nota wordt hier verder op ingegaan.

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 van artikel 1.1a Wabo. Dit betekent dat het is toegestaan dat de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt bewoond door derden die niet functioneel zijn verbonden aan de paardenhouderij.

Afwijken strijdigheid 2: Dakkapel

Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2° van de 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 niet onevenredig geschaad.

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

Zienswijze ontvangen op 5 augustus 2020 met het kenmerk AD464

Voor de reactie hierop zie Nota van zienswijze.