



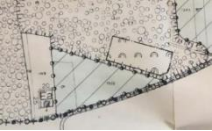
## Naarden, Driftweg t.o. 125, van stoeterij tot landhuis

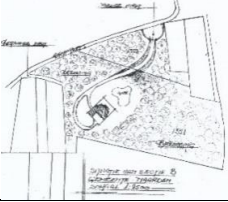
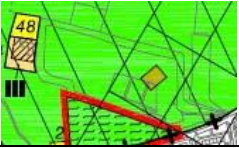


### Doel van deze notitie

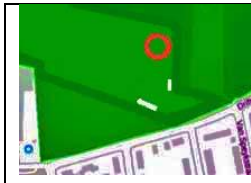
Op het bouwvlak van de locatie aan de Driftweg zijn bouwaanvragen ingediend die moeten worden beoordeeld aan de hand van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Naarden, zoals genoemd in Woondoeleinden II. De projectontwikkelaar ziet in deze bestemming een regeling voor nieuwbouw, de VVG interpreteert deze als herbouw. In die zin kan worden gesteld dat de regelgeving niet duidelijk genoeg is om tot een eensluidend oordeel te komen.

Deze notitie beoogt materiaal aan te leveren ten behoeve van de in een situatie van onduidelijkheid noodzakelijke zoektocht naar de bedoeling van de wet- of regelgeving. Dit document is samengesteld aan de hand van ons bekende documenten en pretendeert niet een alles bevattend overzicht te zijn.

	<p>Op grond van het bestemmingsplan Valkeveen 1976 eerste herziening was de bestemming "Bos" en "stoeterij, tevens landschappelijk waardevol terrein". Het plan staat - op het bouwvlak met paardenhoeftjes gemarkeerd - de bouw van een stoeterij met bedrijfswoning toe. Die worden nooit gebouwd. Op het terrein bevinden zich schuren, hokken en een stacaravan, een situatie die door de gemeente als "rommelig" wordt ervaren.</p>
<p>1 augustus 2000</p>	<p>Architect C.G.M. Hofstee uit Laren vraagt namens zijn opdrachtgever 'KK' of er twee woonhuizen gebouwd mogen worden. Het college wijst dit verzoek af "omdat een dergelijke toename van verstedelijking als ongewenst is aangemerkt".</p>
<p>16 november 2000</p>	<p>De heer Hofstee dient een verzoek in om de bestemming te wijzigen t.b.v. de bouw van één landhuis.</p>
<p>3 april 2001</p>	<p>De gemeente wijst op de beperkingen van het bestemmingsplan en de noodzaak om de provincie een vrijstelling te vragen op grond van art 19 besluit RO oud. Hiertoe dient de aanvrager een bouwvergunning in te dienen.</p>
<p>10 april 2001</p>	<p>De gemeente wil onderzoeken of met behulp van art 19 op het bouwvlak stoeterij een landhuis mag worden gebouwd. Hier worden al de nieuwe voorwaarden genoemd: de bouw van één hoofdgebouw (landhuis), een bouwvlak van 25 x 35 m en een goothoogte van 6 meter.</p>

18 juli 2001	KK wordt eigenaar van het terrein.
18 juli 2002 	De gemeente reageert op door KK aangevraagde bouwvergunning voor het landhuis. De aanvraag is gedaan buiten het bouwvlak in het gebied bestemd als "Bos" en dus in strijd met het bestemmingsplan.
November 2002	KK verzoekt een andere locatie voor de woning toe te staan.
28 januari 2003	B & W stemt in met de gewijzigde locatie en wil daarnaast meewerken aan een art 19 procedure om de bouw van het landhuis mogelijk te maken, zodra het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt.
9 september 2003	Nota inspraak en overleg art 10 BRO, als onderdeel van de procedure vaststelling bestemmingsplan Buitengebied. N.a.v. de ligging buiten de rode contour: Volgens de gemeente is het bestemmingsplan erop gericht om in het buitengebied geen verstedelijking te laten plaatsvinden. N.a.v. destijds afgegeven en nog niet uitgevoerde bouwrechten: volgens de gemeente gaat de ABRvS in deze gevallen uit van een bestaande woning.
4 mei 2004	B&W: instemmen raadsvoorstel delegatie bevoegdheid ex art 19.
14 juni 2004	B&B: besluit instemming raadsvoorstel start art 19 procedure.
5 oktober 2004	B&W: instemmen met raadsbesluit en nota van beantwoording zienswijzen.
18 november 2004	Voorstel aan de raad om een art 19 procedure te starten. Hierbij wordt ook vermeld dat in het ontwerp bestemmingsplan Woondoeleinden I van toepassing is. Dit staat een woonhuis toe met een goothoogte van 4 meter en een inhoud van max 450m <sup>2</sup> . Ten behoeve van dit bouwplan wordt middels een wijziging ambtshalve ingezet op een wijziging naar Woondoeleinden II, "met een uitzondering voor dit perceel, waarbij verdere uitbreidingen van de bebouwing worden uitgesloten".
14 december 2004	B&W stemt in met het gewijzigde raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan en de gewijzigde nota beantwoording zienswijzen.
3 maart 2005 	Raad stelt Bestemmingsplan Buitengebied vast. Het bouwvlak is verplaatst, de bestemming stoeterij is gewijzigd. De bestemming is nu Woondoeleinden II.
30 maart 2005	Aanvraag verklaring van geen bezwaar bij de provincie.
26 juli 2005	De provincie geeft de verklaring van geen bezwaar ex art 19 waardoor het landhuis gebouwd mag worden. De provincie gaat uit van afbraak van de stoeterij en keurt de bouw van een landhuis goed met als argument dat de oppervlakte van het landhuis, 336 m <sup>2</sup> , minder is dan de "afgebroken" stoeterij met dienstwoning, 350m <sup>2</sup> . Een goothoogte van 6,5 m i.p.v. de toegestane 6 m wordt toegestaan.
6 september 2005	B & W: instemming met concept vrijstellingsbesluit en verlenen bouwvergunning aan KK voor een woning. Ontsluitingsweg is vergunningplichtig.
27 september 2005	De raad verleent vrijstelling ex art 19 voor de bouw van het landhuis van ca 2.000 m <sup>3</sup> .
3 oktober 2005	B & W besluiten bouwvergunning af te geven.
14 oktober 2005	Bericht bouwvergunning aan KK, start 6 weken bezwaartermijn.
8 november 2005	Provincie keurt bestemmingsplan goed. Er zijn uitzonderingen, maar die gaan niet over dit plan. In een verweerschrift (Bogaers/Lüske) wordt genoemd dat de raad aan de Driftweg de bestemming van een nieuw landhuis toestaat.
22 november 2006	De Raad van State spreekt zich uit over ingediende bezwaren. De beroepstermijn is verlopen. Het Bestemmingsplan Buitengebied treedt in werking.

## Situatie NNN



Het groene gebied is NNN. Er zijn twee vlakjes buiten het NNN, waarvan één op de plek van de stoeterij. Het andere vlekje zou onderdeel van dit oude bouwplan kunnen zijn. Het huidige bouwvlak (rode cirkel) is "per abuis" aangewezen als NNN. In de visie van de VVG is het abuis dat de NNN-vrije vlakken niet zijn meeverhuisd met de verplaatsing van het bouwvlak.

## Overwegingen

Het eerste aanknopingspunt is het destijds geldende art 10 BRO: Bij het voorbereiden van een bestemmingsplan of vrijstelling ex art 19 plegen burgemeesters en wethouders overleg met o.a. waterschappen en provincie. Zie daarvoor het item van 9 september 2003.

Het bestemmingsplan is erop gericht om geen verstedelijking in het buitengebied te laten plaatsvinden. Provincie en Rijksplanologische Dienst zijn tegenstander van nieuwe woningen in het plangebied buiten de rode contour en wensen oude bouwmogelijkheden te schrappen. Om het bouwvlak te kunnen behouden stelt de gemeente dat hier sprake is van een nog niet uitgevoerd bouwrecht. Het is wel met een bouwaanvraag geconcretiseerd, waardoor -aan hand van uitspraken van de Afdeling Bestuursrecht Raad van State (ABRvS) - het gelijk staat aan een bestaande woning. Dat deze woning nooit is gebouwd doet daar niets aan af.

Nu ontstaat het probleem dat het bouwvlak dat aldus behouden is niet voldoet aan de wens van de eigenaar om daarop een landhuis te bouwen. Hij wil bovendien dat het verplaatst wordt naar een betere locatie.

Stap1 is de bestaande bouwrechten op het bouwvlak stoeterij zodanig te herformuleren dat daar een landhuis op gebouwd mag worden. Hiervoor wordt door de raad van de gemeente een art 19 procedure opgestart. De provincie gaat hierbij uit van afbraak van de stoeterij met de dienstwoning en dus van herbouw en kan daar onder die conditie mee instemmen.

Stap 2 is het bouwvlak met de nieuwe rechten in het nieuwe bestemmingsplan op een andere locatie op te nemen. Ten behoeve van dit bouwplan wordt in het nieuwe bestemmingsplan de locatie van de bouwvlek op het laatste moment nog verplaatst en ook de bestemming nog gewijzigd in Woondoeleinden II, waarbij verdere bebouwing wordt uitgesloten.

De nieuwe locatie past echter niet in het bestemmingsplan. Niet in dat van 1976 noch in nieuwe. Om aan de redenering dat er sprake is van een bestaand bouwrecht bij vaststelling van het bestemmingsplan te voldoen, wordt met behulp van een ingediende bouwaanvraag een nieuwe artikel 19 procedure opgestart. Deze procedure moet worden gevoerd voordat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld, onder de rechtskracht van het oude bestemmingsplan uit 1976.

Dit is de verklaring van de niet direct voor de hand liggende gang van zaken dat gelijktijdig zowel het nieuwe bestemmingsplan als de vrijstelling ex art 19 worden behandeld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in maart 2005 is in ieder geval de art. 19 procedure doorlopen en kan een verklaring van geen bezwaar worden aangevraagd bij de provincie.

Als de provincie het bestemmingsplan goedkeurt is niet alleen de verklaring van geen bezwaar al afgeven, maar ook de vergunning verleend en is er dus gezien de uitspraak van ABRvS sprake van een bestaande woning.

## **Conclusie**

Het oorspronkelijke niet uitgevoerde bouwrecht is gewijzigd en verplaatst naar een plek in het nieuwe bestemmingsplan. Er is nog steeds sprake van een “bestaande woning”. Er is sprake van herbouw van de dienstwoning die behoorde bij de stoeterij, met de speciale uitzondering voor het gewenste landhuis. Er mag niet meer gebouwd worden dan Woondoeleinden II toestaat in een situatie van herbouw.

## **Onderbouwing**

Op de website van de VVG: [www.vriendenvanhetgooi.nl](http://www.vriendenvanhetgooi.nl) staan de volgende documenten:

- Relevante delen nota van inspraak en overleg art. 10
- Voorstel gemeente aan raad 18 november 2004
- Brief VVG aan raad: 11 november 2020 met:
  - Bijlage 1 geschiedenis
  - Bijlage 2: analyse juridische stand van zaken
- Afgifte verklaring van geen bezwaar door provincie

[Op aanvraag](#) zijn alle in deze notitie genoemde documenten beschikbaar.