



# Nota Wijzigingen

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Landelijk gebied Noord, 2<sup>de</sup> bestuurlijke lus”.

Naar aanleiding van de uitspraak van RvS, kenmerk 201601663/3/R2, datum 31 oktober 2018.

Planidentificatienummer (idn): NL.IMRO.1904.BPNoordLGB-VG03

Auteur(s):

J. Bouwmeester

J. Broeke

Datum:

12 februari 2019

Opdrachtgever:

Gemeente Stichtse Vecht

College: 19 februari 2019

Commissie Fysiek domein: 10 maart 2019

Raad: 2 april 2019

# 1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave .....	2
2	Inleiding .....	3
2.1	Doel van deze nota.....	3
2.2	Juridische procedures: voorgeschiedenis .....	3
2.3	Leeswijzer.....	4
3	Overwegingen.....	5
3.1	Maximaal agrarisch gebruik bouwvlak reclamant A .....	5
3.2	Situering bouwvlak voor wonen reclamant B .....	6
3.3	Conclusie .....	7
4	Staat van wijzigingen .....	8
4.1	Maximaal agrarisch gebruik bouwvlak reclamant A .....	8
4.2	Situering bouwvlak voor wonen reclamant B .....	8

## 2 Inleiding

### 2.1 Doel van deze nota

Met het opstellen van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" is een actueel planologisch-juridisch toetsingskader voor het noordelijke deel van het landelijk gebied van de gemeente Stichtse Vecht vastgesteld. Tijdens de lopende beroepsprocedure zijn enkele omissies in het vastgestelde plan naar voren gekomen. Via een 2<sup>de</sup> tussenuitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State opnieuw aanleiding gezien de gemeenteraad opdracht te geven enkele gebreken te herstellen. Met vaststelling van het nu voorliggende 2<sup>de</sup> wijziging van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Noord" worden de geconstateerde gebreken, conform de opdracht van de Afdeling, definitief hersteld. In deze nota worden de wijzigingen ten opzichte van het eerder vastgestelde bestemmingsplan uiteengezet. De raad van de Stichtse Vecht zal gevraagd worden het bestemmingsplan conform deze "Nota van wijzigingen" opnieuw vast te stellen.

### 2.2 Juridische procedures: voorgeschiedenis

#### 1<sup>ste</sup> tussenuitspraak

Met het besluit van 2 december 2015, kenmerk 2114136187-VB/15/05593, heeft de raad het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Noord" vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling) heeft in de 1<sup>ste</sup> tussenuitspraak op 4 oktober 2017 overwogen dat het besluit van de raad van 2 december 2015 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" een aantal gebreken bevat. Enkele gebreken hebben in deze tussenuitspraak geleid tot de vernietiging van delen van het plan. Andere gebreken hebben aanleiding gegeven tot een opdracht voor herstel hiervan. Een van deze gebreken had betrekking op de onderhavige situatie op het perceel Nigtevechtseweg 186-188 te Vreeland. Het plandeel dat betrekking heeft op het westelijke bouwvlak voor het agrarisch perceel aan de Nigtevechtseweg 186-188 te Vreeland (hierna: het westelijke bouwvlak) is volgens de Afdeling niet met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld. Ook omdat onvoldoende rekening is gehouden met de nabije woonbestemming op het perceel aan de Nigtevechtseweg 190.

Daarmee komen ook de huidige belanghebbenden in beeld. Reclamant A is eigenaar van een agrarisch perceel aan de Nigtevechtseweg 186-188. Reclamant B is eigenaar van het tegenoverliggende perceel (Nigtevechtseweg 190) en sinds 2012 in het bezit van een omgevingsvergunning voor de bouw van één woning op dit perceel. Deze woning is nog niet gebouwd.

#### *Standpunten belanghebbenden na vaststelling bestemmingsplan in 2015*

Reclamant A betoogt dat het bouwvlak te klein is vastgesteld en verwijst in dat verband naar de voorgeschiedenis en met name naar het goedkeuringsbesluit van het college van gedeputeerde staten uit 2004, waarin het college aan het toen voorliggende plan goedkeuring heeft onthouden. In verband daarmee heeft de gemeente overwogen dat bij de eerstvolgende, noodzakelijke herziening van het plan de gronden ten noorden van het huidige agrarische bouwvlak alsnog in een agrarisch bouwvlak dienen te worden opgenomen. Volgens reclamant A had de raad moeten aansluiten bij het bouwvlak zoals dat is vastgesteld bij het bestemmingsplan uit 1978. Dit is tijdens de procedure beloofd maar nooit vastgelegd op de plankkaart. Dit betekent dat het huidige bouwvlak dient te worden uitgebreid in noordelijke richting tot aan de sloot. Ondanks het feit dat uit de nota van zienswijzen is af te leiden, dat het bouwvlak zou worden vergroot, en dit eveneens door een wethouder is toegezegd, is het bouwvlak niet aangepast.

Reclamant B richt zich tegen de wijziging dan wel de vergroting van het bouwvlak, omdat hiermee het uitzicht vanuit de nog te realiseren derde woning op zijn naastgelegen perceel zal worden beperkt. Bij de aankoop van het perceel is hem verzekerd dat het bouwvlak van het bedoelde perceel nooit zal kunnen worden vergroot. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Nigtevechtseweg 186-188" in 2012 is het verzoek voor een vergroting van het bouwvlak nog afgewezen.

### **2<sup>de</sup> tussenuitspraak**

Met het raadsbesluit van 6 maart 2018 voor de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan hebben wij willen voldoen aan de 1<sup>ste</sup> tussenuitspraak van de Afdeling. Na aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan heeft reclamant A aangegeven met de aanpassing van het bouwvlak tegemoet gekomen is aan zijn bezwaren. Reclamant B houdt echter vast aan zijn eerdere beroep en stelt opnieuw dat in het besluit, voor zover dit betrekking heeft op het westelijke deel van het agrarisch bouwvlak, onvoldoende rekening is gehouden met zijn belang bij een goed woon- en leefklimaat op het perceel aan de Nigtevechtseweg 190.

Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dachten wij te hebben voorzien in de door de Afdeling geconstateerde gebreken. Uit de 2<sup>de</sup> tussenuitspraak van 31 oktober 2018 blijkt echter dat de Afdeling ten aanzien van onderhavige situatie alsnog een tweetal gebreken in ons besluit heeft geconstateerd. Dit betekent dat de Afdeling opnieuw aanleiding heeft gezien om, via een bestuurlijke lus, de gemeenteraad op te gedragen de gebreken te herstellen en onderstaande punten mee te nemen in haar afweging:

- a. de gevolgen van de maximale mogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid op het westelijke bouwvlak in de beoordeling te betrekken, dan wel het plan zodanig te wijzigen dat verzekerd is dat de gevolgen van de bestaande melkveehouderij die in aanmerking zijn genomen bij de beoordeling overeenkomen met de maximale mogelijkheden van het plan;
- b. een beoordeling te maken van de gevolgen van de mogelijkheden om op het westelijke bouwvlak dierverblijven op te richten en in het licht van deze beoordeling zo nodig deze mogelijkheden aan te passen. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de aanvaardbaarheid van het woon- en leefmilieu op het bestemmingsvlak, in het voorliggende plan tevens bouwvlak, voor wonen dat betrekking heeft op het perceel Nigtevechtseweg 190. Hier vallen in ieder geval de volgende bijzondere feiten en omstandigheden onder:
  - de (geur)hinder die reeds bestaat als gevolg van het bestaande melkrundveebedrijf en bestaande dierverblijven voor melkrundvee;
  - de mogelijkheid dat in beginsel het gehele bestemmingsvlak aan de Nigtevechtseweg 190 gebruikt mag worden voor de bouw van een woning;
  - de mate waarin het aan de Nigtevechtseweg 190 mogelijk is om een woning te bouwen op een afstand die uit een oogpunt van het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanvaardbaar wordt geacht.

Met de in deze nota voorgestelde wijzigingen worden de geconstateerde gebreken in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord", conform de opdracht van de Afdeling, definitief hersteld.

### **2.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 3 wordt de opdracht van de Afdeling besproken en gemotiveerd voorzien van een passend wijzigingsvoorstel. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de voorgestelde wijzigingen besproken in het kader van de onderhavige gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Deze Staat van wijzigingen maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

## 3 Overwegingen

In dit hoofdstuk wordt de opdracht van de Afdeling in onderdelen behandeld en voorzien van passende wijzigingen. In het eerste deel zullen wij ons richten op het agrarisch gebruik van het agrarisch bouwvlak Nigtevechtseweg 186-188. Vervolgens zullen wij de bouw mogelijkheden voor woondoeleinden binnen het bouwvlak op Nigtevechtseweg 190 beoordelen.

### 3.1 Maximaal agrarisch gebruik bouwvlak Nigtevechtseweg 186-188

Bij de beoordeling van de gevolgen van de maximale mogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid op het westelijke bouwvlak zijn wij tot nu toe altijd uitgegaan van de huidige bedrijfsvoering, een melkveehouderij. De Afdeling heeft echter geconstateerd dat de planregels van de bestemming “Agrarisch met waarden” niet alleen de mogelijkheid biedt voor een grondgebonden (melk)veehouderij. Het bestemmingsplan biedt, in artikel 3.1 onder b, namelijk ook de mogelijkheid voor een intensieve veehouderij met een bebouwd oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup>. De Afdeling concludeert dat de mogelijke gevolgen van dit (maximale) agrarische gebruik op het woon- en leefklimaat van het tegenoverliggende perceel niet zijn meegewogen in ons eerdere besluit. De Afdeling geeft daarom de opdracht om de gevolgen van dit maximale gebruik alsnog in beeld te brengen danwel het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat verzekerd is dat de gevolgen van een melkveehouderij overeenkomen met de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Oftewel zorg er in het laatste geval voor dat, zoals eerder steeds is afgewogen, geen intensief agrarisch gebruik is toegestaan.

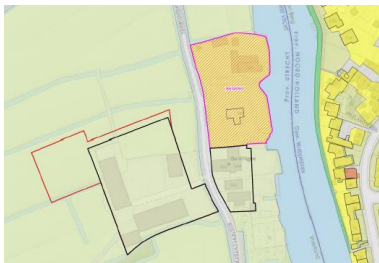
Om inzicht te krijgen in de gevolgen van de maximale mogelijkheden van de agrarische bedrijvigheid is onderzoek (De Roever, kenmerk 20190046.v01, d.d. 17 januari 2019) uitgevoerd. In het onderzoek is rekening gehouden met de mogelijkheden uit het bestemmingsplan en dus ook met een intensieve veehouderij. Om de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te kunnen bepalen hebben wij rekening moeten houden met een worstcase-scenario. Met andere woorden: een emissiepunt gelegen binnen het agrarisch bouwvlak, welke zo dicht mogelijk bij de woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 is gesitueerd. Uit het onderzoek blijkt dat, uitgaande van de planregels van het vastgestelde bestemmingsplan, een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de vergunde woning op het perceel Nigtevechtseweg 190, voor wat betreft geur, niet gegarandeerd kan worden. Uit onderzoek blijkt namelijk dat de woning valt binnen de hindercontour (8-odeur) van het agrarisch bedrijf. Een intensieve veehouderij is binnen dit agrarisch bouwvlak dus niet mogelijk.

Het huidige bedrijf betreft een melkveehouderij. Voor uitsluitend een melkveehouderij buiten de bebouwde kom is een wettelijke richtafstand van 50 meter vastgesteld. De vergunde woning ligt zoals gezegd op 50 meter afstand van het westelijk bouwvlak. Daarmee kan volgens de wettelijke norm een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning gewaarborgd worden. De woning en de melkveehouderij vormen in dat geval geen belemmering voor elkaar. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning kan wel gegarandeerd worden als er ter plaatse van het agrarisch bouwvlak geen sprake is van een intensieve veehouderij en uitsluitend sprake is van een melkveehouderij. Gelet op de door de Afdeling geformuleerde opdracht, en met inachtneming van de uitkomsten van het geuronderzoek, wordt voorgesteld om intensieve veehouderij, zoals bedoeld in artikel 3.1. onder b van planregels, binnen dit bouwvlak uit te sluiten.

Daarbij nemen wij ook het volgende in overweging. Voor het perceel Nigtevechtseweg 186-188 te Vreeland heeft de gemeenteraad van Stichtse Vecht in 2012 eerder een afzonderlijk bestemmingsplan (NL.IMRO.1904.BPngtvtchswg188VLD-OH01) vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het gebruik van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van een intensief agrarisch bedrijf uitgesloten. Voor de vaststelling van het nu nog in procedure zijnde “Landelijk gebied Noord” was intensief agrarisch gebruik op dit agrarisch perceel dus ook al uitgesloten.

Met inachtneming van de planregels uit dit bestemmingsplan is later in 2012, bouwvergunning verleend voor de bouw van één woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 te Vreeland. Dit als vervolgfunctie na beëindiging van het aldaar aanwezige agrarische bedrijf. In de overwegingen bij de vergunningverlening is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van een melkveehouderij op tegenoverliggend agrarisch perceel en de wettelijke richtafstand van 50 meter. Bij de eerdere behandelingen van het beroep is ook steeds betoogt dat rekening gehouden is met een melkveehouderij. Nu vast staat dat al eerder het besluit is genomen geen intensief agrarisch gebruik op dit perceel toe te staan, betekent het opnieuw uitsluiten van dit gebruik een consequente voorzetting van eerdere besluitvorming.

Het agrarisch bouwvlak bestaat uit twee delen. Een oostelijk bouwvlak gelegen tussen De Vecht en de Nigtevechtseweg en een westelijk bouwvlak aan de overzijde van de Nigtevechtseweg. Gezamenlijk vormen ze één bouwvlak. Op het oostelijke bouwvlak zijn de agrarische bedrijfswoningen en de recreatieve nevenactiviteit gevestigd. De dierenverblijven en overige agrarische bijbehorende bouwwerken zijn gesitueerd op het westelijk bouwvlak. Bij de vergunningverlening van de woning van reclamant A is de aandacht vooral uitgegaan naar de bestaande dierenverblijven op het westelijke bouwvlak. Dat neemt niet weg dat planregels van het bestemmingsplan ook hier de bouw dierenverblijven mogelijk maakt. Hoewel het, gelet op de huidige inrichting en het huidige gebruik, niet voor de hand ligt dat op het oostelijk bouwvlak dierenverblijven worden opgericht staat het bestemmingsplan dit niet in de weg. Aangezien we de maximale mogelijkheden van het agrarisch bedrijf in relatie tot de gevolgen voor het woon- en leefklimaat moeten beoordelen zullen ook de bouw mogelijkheden op het oostelijke bouwvlak meegewogen moeten worden. Het oostelijk bouwvlak grenst direct aan het perceel Nigtevechtseweg 190. De afstand tot de locatie van de vergunde woning bedraagt minder dan 20 meter. Dat betekent dat hier, ook in het geval van een melkveehouderij, niet voldaan kan worden aan de wettelijke richtafstand van 50 meter en een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gewaarborgd. Om te voorkomen dat er in toekomst alsnog dierenverblijven worden opgericht en het woon- en leefklimaat in het geding komt, wordt voorgesteld om de bouw van dierenverblijven op het oostelijke bouwvlak uit te sluiten.



Agrarisch bouwvlak (zwart en rood omlijnd)

### 3.2 Situering bouwvlak voor woning Nigtevechtseweg 190

Ondanks dat reclamant B al in 2012 vergunning heeft gekregen voor de bouw van één woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 is deze woning nog niet gerealiseerd. Daardoor is hier wellicht sprake van een enigszins uitzonderlijke situatie. In de algemene plansystematiek van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Noord” is de bestaande situering van woningen als uitgangspunt genomen voor mogelijke toekomstige plannen. Met behulp van bouwvlakken en aanvullend daarop de bepalingen van artikel 15.2.1 onder b van de planregels is de situering van bestaande woningen vastgelegd en zijn de mogelijkheden om bij herbouw woningen te “verschuiven” beperkt. Artikel 15.2.1. onder b van de planregels zorgt er namelijk voor dat *bestaande* woningen bij herbouw slechts in beperkte mate (10 meter) verschoven mogen worden ten opzichte van de plek waar ze nu staan. Daarbij mag het verschuiven van woning geen belemmering betekenen voor omliggende agrarische bedrijven. De Afdeling constateert hier een gebrek omdat dan wel vergund is maar nog geen *bestaande* woning is

omdat deze nog niet is gebouwd. Volgens de Afdeling is artikel 15.2.1. onder b daarom niet van toepassing op de situatie van Nigtevechtseweg 190. Daarmee zijn ook de beperkende voorwaarden uit artikel 15.2.1. onder b, bedoeld om de agrarische bedrijfsvoering te beschermen maar ook om het woon- en leefklimaat te garanderen, niet van toepassing. Daarnaast is het huidige bouwvlak op het perceel Nigtevechtseweg 190 ook nog eens gelijk is aan zijn volledige perceel. De Afdeling neemt daarop in overweging dat reclamant B, op grond van het bestemmingsplan, niets in de weg staat om alsnog een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor de bouw van de woning elders op zijn perceel. Dus ook op een kortere afstand dan 50 meter van het tegenoverliggend agrarisch bedrijf waardoor ook ten opzichte van een melkveehouderij geen goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

In de vergunning (2012) is de exacte plek van de te bouwen woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 vastgelegd. De planregels van het huidige bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" sluiten echter onvoldoende aan bij situering zoals opgenomen in de verleende vergunning. De planregels bieden daarmee onvoldoende garanties dat de woning ook uitsluitend conform de verleende omgevingsvergunning en in ieder geval op een afstand van 50 meter van het tegenoverliggende agrarische bouwvlak gerealiseerd moet worden. In dat geval is er geen sprake van een goed- woon en leefklimaat en wordt het agrarisch bedrijf beperkt in zijn bedrijfsvoering. Om te voldoen aan de opdracht van de Afdeling wordt voorgesteld om het bouwvlak op het perceel Nigtevechtseweg 190, en daarmee samenhangend het bouwvlak voor de woningen Nigtevechtseweg 192-194 (deze liggen namelijk in één gezamenlijk bouwvlak), zodanig aan te passen dat deze is gelegen op een afstand van 50 meter ten opzichte van het westelijke bouwvlak op het perceel Nigtevechtseweg 186-188. Daarnaast wordt voorgesteld om de planregels voor wat betreft artikel 15.2.1. onder b aan te passen zodat deze ook van toepassing is op de vergunde maar nog niet gebouwde woning op het perceel Nigtevechtseweg 190.

Het aanpassen van het bouwvlak en aanscherpen van de bouwregels voorkomt dat de woning op minder dan 50 meter van het westelijke agrarische bouwvlak gebouwd kan worden. Daarmee kan ook in de toekomst voor wat betreft de (geur)hinder als gevolg van het (bestaande) melkrundveebedrijf en (bestaande) dierverblijven voor melkrundvee, het woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. Door aanpassing van het bouwvlak wordt de mogelijkheid dat in beginsel het gehele perceel aan de Nigtevechtseweg 190 gebruikt mag worden voor de bouw van een woning uitgesloten. Het zal niet langer mogelijk zijn om, in afwijking van de al verleende vergunning, aan de Nigtevechtseweg 190 een woning te bouwen op een afstand die uit een oogpunt van het waarborgen van een woon- en leefklimaat niet aanvaardbaar wordt geacht.

Ondanks de wijzigingen behoudt reclamant B de mogelijkheid om uitvoering te geven aan zijn vergunning en behoudt de mogelijkheid om deze te "verschuiven", alleen niet langer in de richting van het agrarisch bedrijf. Ook dit is een consequente voorzetting van eerdere besluitvorming. Het doel voor de Nigtevechtseweg 190 was namelijk het voorzien in een passende vervolgfunctie ter plaatse van een voormalig agrarisch op het perceel Nigtevechtseweg 190 zonder dat het agrarisch bedrijf op de Nigtevechtseweg 186-188 werd beperkt.

### **3.3 Conclusie**

Door intensief agrarisch gebruik binnen het bouwvlak uit te sluiten en het bouwvlak voor woondoeleinden terug te leggen op de wettelijke richtafstand van 50 meter kan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning gegarandeerd worden en de agrarische bedrijfsvoering niet belemmerd. De aanvulling van planregels zal de rechtszekerheid en uitvoerbaarheid van het plan ondersteunen.



## 4 Staat van wijzigingen

In de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Noord” worden de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht om te kunnen voldoen aan de 2<sup>de</sup> tussenuitspraak van de Raad van State. Bij elke wijziging is een nadere toelichting opgenomen met betrekking tot de wijziging. De Staat van wijzigingen bevat aanpassingen welke een direct gevolg zijn van het geslaagde beroep, die direct het gevolg zijn van de uitspraak.

### 4.1 Maximaal agrarisch gebruik bouwvlak Nigtevechtseweg 186-188

Nr	Omschrijving	Onderdeel
1	Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende percelen, in het bijzonder Nigtevechtseweg 190, te kunnen garanderen dient de mogelijkheid tot intensief agrarisch gebruik, zoals opgenomen in artikel 3.1. lid b van de planregels op het totale agrarisch bouwvlak van Nigtevechtseweg 186-188 te worden uitgesloten. Op de verbeelding (plankaart), in combinatie met artikel 3.1. lid b, dient aangegeven dat intensieve veehouderij niet is toegestaan.	Verbeelding en regels
2	Op de verbeelding en in de planregels dient de bouw van dierenverblijven op het oostelijke agrarisch bouwvlak uitgesloten te worden.	Verbeelding en regels
3	Het geuronderzoek (De Roever, kenmerk 20190046.v01, d.d. 17 januari 2019) wordt toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting.	Bijlage bij plantoelichting

### 4.2 Situering bouwvlak voor wonen Nigtevechtseweg 190

Nr	Omschrijving	Onderdeel
1	Het (gedeelde) bouwvlak, en daarmee samenhangend de aanduiding voor het maximaal aantal woningen, ten behoeve van woondoeleinden op het perceel van reclamant B en de naastgelegen percelen Nigtevechtseweg 192-194 wordt zodanig aangepast dat deze buiten de wettelijke richtafstand van 50 meter is gelegen.	Verbeelding
2	De planregels in artikel 15.2.1. onder b van de bestemming “Wonen” dient zodanig te worden aangepast dat deze tevens van toepassing is op woningen waarvoor omgevingsvergunning is verleend maar nog niet zijn gerealiseerd op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook deze woningen dienen op de vergunde locatie of binnen een straal van 10m van de vergunde locatie te worden gebouwd met dien verstande dat de afstand tussen woningen en bouwvlakken met de bestemming “Agrarisch met waarden” niet mag minder mag bedragen. Dit om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen en de agrarisch bedrijfsvoering te beschermen.	Regels

Aldus besloten in de raadvergadering van 2 april 2019.

Griffier

Voorzitter