

Laan van Einde Gooi 4, Hilversum

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente	Hilversum
Opdrachtgever	Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland
Projectnummer	1222
Datum	5 oktober 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	9
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	10
3.4.1	Structuurvisie Hilversum 2030	10
3.5	Conclusie beleidskader	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Water	11
4.2	Bodemkwaliteit	11
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	11
4.4	Natuur	12
4.5	Bedrijven en milieuzonering	13
4.6	Verkeer en parkeren	14
4.7	Geluid	14
4.8	Luchtkwaliteit	15
4.9	Externe veiligheid	15
4.10	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	16
5	Financiële uitvoerbaarheid	17
6	Procedure omgevingsvergunning	18
6.1	Algemeen	18
6.2	Besluitvorming	18
6.3	Beroep en hoger beroep	18
7	Conclusie	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Natuurmonumenten is eigenaar van de gronden onder en rondom de woningen aan de Laan van Einde Gooi 4 en 6 te Hilversum. De eigenaren van de woning Laan van Einde Gooi 4 zijn voornemens de woning te verkopen waarna de woning voor particuliere bewoning in gebruik zal blijven conform de huidige situatie. Gebleken is dat de bestemming van de woning Agrarisch is als gevolg van het oorspronkelijke gebruik. Gelet op het huidige en toekomstige gebruik wordt vergunning aangevraagd voor het gebruik van de woning als plattelandswoning. De Wet plattelandswoningen maakt omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk, zonder dat het agrarische bedrijf waar de woning toe behoorde, wordt belemmerd in de bedrijfsvoering.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Laan van Einde Gooi 4 ligt in het natuurgebied Einde Gooi ten zuiden van Hilversum. Het betreft een oud landgoed van circa 150 hectare groot. Het betreft een erf met bedrijfsopstallen die voor het houden van vee en opslag worden gebruikt. Er zijn op het perceel twee woningen aanwezig.



Afbeelding 1: Luchtfoto met de kadastrale percelen met woning rood omcirkeld

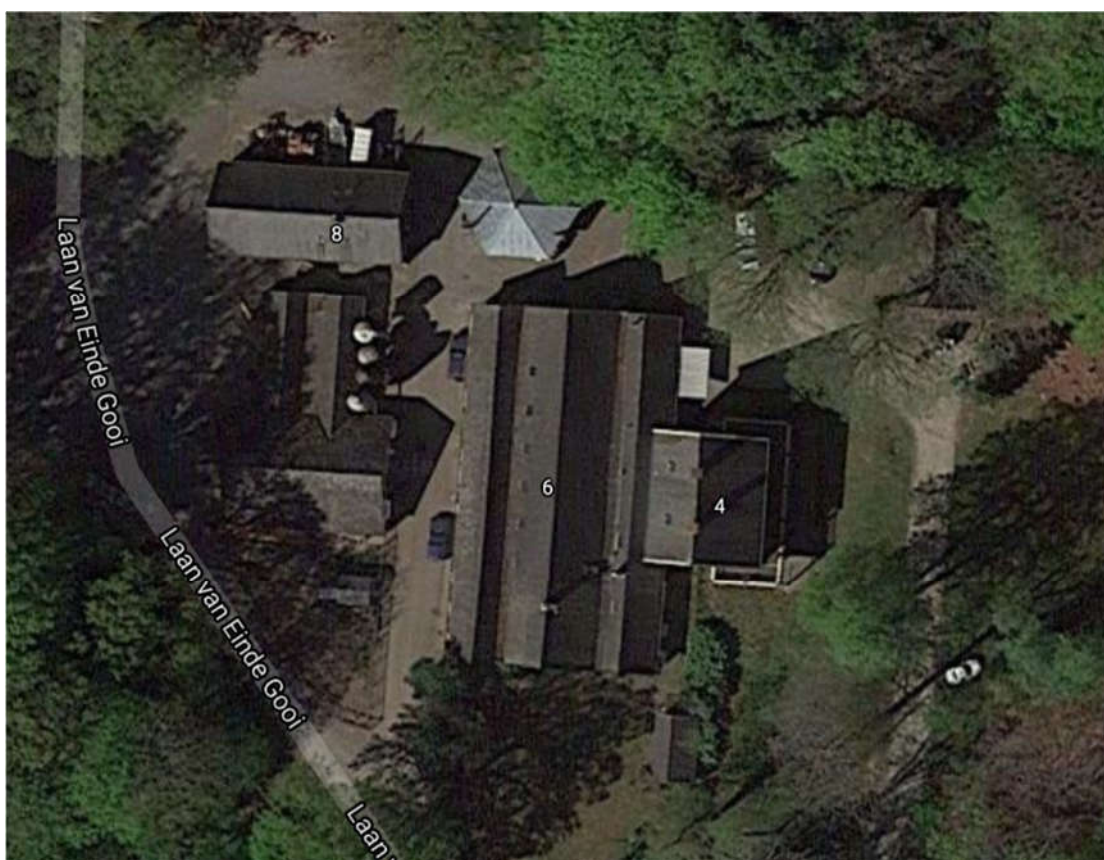
het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Daarna wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 afgesloten met een conclusie.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Einde Gooi is een oud landgoed van 150 hectare op de grens van Noord-Holland en Utrecht. Het behoorde vroeger tot de 'woeste gronden' ten zuiden van Hilversum. In de Middeleeuwen was hier het Gooiersbos. Door houtkap voor landbouw ontstond uiteindelijk een groot heidegebied waar de Erfgooiers hun schapen lieten grazen. Vanaf de negentiende eeuw kwam de grond in het bezit van particulieren en werd hier weer bos aangeplant. De gronden zijn grotendeels in eigendom bij Natuurmonumenten.

Natuurmonumenten is eigenaar van de gronden onder en rondom de woningen aan de Laan van Einde Gooi 4 en 6. In de woning aan de Laan van Einde Gooi 6 woont de nog actieve hoevepachter van Natuurmonumenten. De woning aan de Laan van Einde Gooi 4, het zogenoemde voorhuis/landhuis, is sinds 2002 in eigendom bij de particuliere bewoners. Natuurmonumenten heeft het opstal aan hen verkocht en de ondergrond in erfpacht uitgegeven. De huidige eigenaren willen de woning verkopen. Omdat de bestemming van het perceel agrarisch is, is dit thans niet mogelijk. De agrarische bestemming is te verklaren door het oorspronkelijk gebruik. Echter, al sinds 1948 is de woning al bewoond door eerst de eigenaar van het landgoed en later door particulieren. Sindsdien is de woning altijd in gebruik geweest als burgerwoning. Dit gebruik komt echter niet overeen met de bestemming.



Afbeelding 3: Luchtfoto met huisnummers



Afbeelding 4: Foto bebouwing – de woning Laan van Einde Gooi 4 is de hoge woning achter de woning Laan van Einde Gooi 6.

2.2 Toekomstige situatie

De Wet plattelandswoningen is op 1 januari 2013 in werking getreden en maakt omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk, zonder dat het agrarische bedrijf waar de woning toe behoorde, wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Een plattelandswoning is een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, mag worden bewoond. Dit is juridisch-planologisch mogelijk omdat aan de plattelandswoning een lager beschermingsniveau wordt toegekend dan aan een burgerwoning. De Wet plattelandswoningen geeft aan dat de planologische status bepalend is voor de bescherming van een plattelandswoning. Voorheen was het feitelijk gebruik bepalend. Door het toekennen van de status plattelandswoning, kan de woning voor particuliere bewoning in gebruik blijven.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met de gebruikswijziging naar plattelandswoning wordt het mogelijk om de voormalige agrarische bedrijfswoning te blijven bewonen zonder dat er sprake is van functionele binding met het bedrijf. Er is geen sprake van een aantasting van landschappelijke kwaliteiten.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Er is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er worden geen bouwmogelijkheden toegevoegd. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'MRA Landelijk gebied'. In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is bepaald dat een ruimtelijk plan in dit werkingsgebied kan voorzien in een functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar wonen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden.

In het onderhavige geval is sprake van een bedrijfswoning die planologisch is toegestaan. De gebruikswijziging leidt niet tot een belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.5). Door de status plattelandswoning wordt het agrarisch bedrijf niet beperkt. Er is geen sprake van overige agrarische bedrijven in de omgeving. Omdat de agrarische bedrijfsvoering (agrarisch natuurbeheer) doorgang blijft vinden is geen sprake van sloop van bedrijfsbebouwing of het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak. Er is echter ook geen sprake van functiewijziging naar een reguliere woning maar naar een plattelandswoning. In de Omgevingsverordening NH2020 worden geen eisen gesteld aan een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning.

Artikel 6.41 Bijzonder provinciaal landschap

De locatie ligt in het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) Het Gooi. Het Gooi is een stuwwallenlandschap met bos- en heidegebieden, zanderijen en restanten van engen. Deze variatie in landschapstypen maakt het een aantrekkelijk gebied om te verblijven. De rustige bos- en heidegebieden zijn een contrast met de nabijgelegen stedelijke gebieden. De gaafheid van de zichtbare relictten uit de voorlaatste ijstijd en van de bewoningsgeschiedenis vanaf de prehistorie zijn een bijzondere kwaliteit van dit gebied..

Het onderhavige initiatief heeft uitsluitend betrekking op een gebruikswijziging van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. Met de gebruikswijziging wordt het huidige gebruik, zoals dat al decennia lang aanwezig is, vergund. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling of ruimtelijke ingrepen. Laat staan dat deze ingreep een effect heeft op de kernkwaliteiten van het BPL.

De voorgenomen gebruikswijziging is niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening NH2020.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hilversum 2030

Op 15 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Hilversum de structuurvisie Hilversum 2030 vastgesteld. De structuurvisie is het strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente op middellange termijn. De planhorizon ligt omstreeks 2030. Het is geen concreet plan of uitwerking van een thema, maar een visie op een hoger abstractieniveau.

In de structuurvisie is aangegeven dat Hilversum in 2030 een gewilde en aantrekkelijke plaats is om in te wonen. Hilversum heeft voor elk wat wils, van dorps en lommerrijk tot meer groen stedelijk en centrumstedelijk. De ligging van Hilversum in het groen is in 2030 een van de belangrijkste kwaliteiten. Als een groene jas liggen de natuurgebieden rond Hilversum.

Betekenis voor het project

Het initiatief is passend binnen de structuurvisie. Met de status plattelandswoning kan het bestaande gebruik van de woning worden vergund. Het betreft uitsluitend een gebruikswijziging van een bestaand pand.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het project getoetst op een aantal ruimtelijk relevante aspecten.

4.1 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het plan

Het projectgebied maakt deel uit van het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Het initiatief betreft uitsluitend een gebruikswijziging van de bestaande woning. Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats. Het initiatief heeft geen invloed op de waterstaatkundige elementen of op de waterhuishouding.

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan.

Er vinden in het kader van het plan geen bodemingrepen plaats. Omdat de woning momenteel al voor woondoeleinden gebruikt mag worden, is geen sprake van de toevoeging van een nieuwe gevoelige functie.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project

De locatie heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde op basis waarvan archeologisch onderzoek nodig is bij bouwplannen met een omvang groter dan 100 m² waarbij de grond dieper dan 20 cm wordt geroerd. Er worden met het plan geen bodemingrepen gedaan waardoor van eventuele verstoring van archeologische waarden geen sprake is. Omdat uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning is geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden. Met het vergunnen van het bestaande gebruik wordt bijgedragen aan het behoud van een karakteristiek pand.

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

*Betekenis voor het project*Gebiedsbescherming

De locatie ligt op circa 1,5 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Oostelijk Vechtplassen'. De gebruikswijziging van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning leidt niet tot meer verkeer of anderszins tot meer uitstoot van stikstof. Een Aeriusberekening is voor de gebruikswijziging niet nodig.

Het erf wordt omgeven door het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Omdat uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.



Afbeelding 5: Begrenzing Natuurnetwerk Nederland (groen)

Soortenbescherming

De huidige bebouwing blijft gehandhaafd en er vinden ruimtelijk geen aanpassingen plaats op het perceel. Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkenkend) natuuronderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

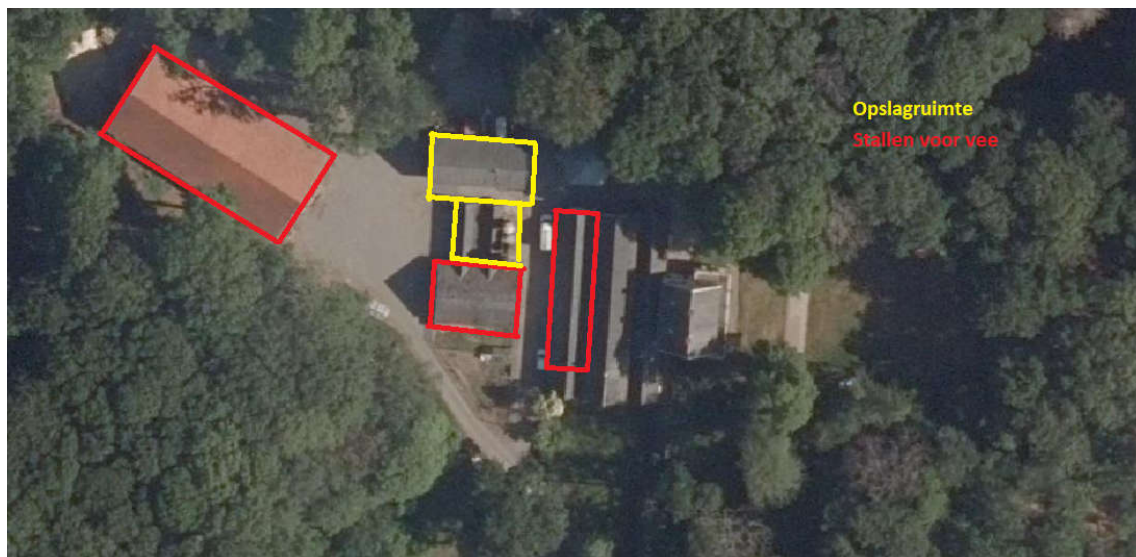
Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De locatie wordt gekenmerkt als rustig woongebied.

Met het toekennen van de status plattelandswoning, wordt het agrarisch bedrijf waar de woning toe behoorde, niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Het bedrijf is ook akkoord met deze gebruikswijziging. Voor de gebruikswijziging is echter ook van belang dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hieronder wordt ingegaan op eventuele hinder van het bedrijf zelf en van bedrijven in de omgeving.

Veehouderij

Op het perceel Laan van Einde Gooi 6 wordt vee gehouden ten behoeve van het agrarisch natuurbeheer van het omliggende natuurgebied. Een (plattelandswoning) betreft een gevoelige functie. Ten opzichte van het bedrijf aan het Laan van Einde Gooi 6 geniet de beoogde plattelandswoning, ingevolge de strekking van de Wet plattelandswoning, geen milieubescherming. De rechten van het bijbehorende bedrijf worden derhalve niet aangetast en er ontstaat geen wijziging in de milieusituatie. Er ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf. Aanvullend wordt opgemerkt dat tussen de woning aan de Laan van Einde Gooi 4 en de bedrijfsopstallen de bedrijfswoning van Laan van Einde Gooi 6 is gesitueerd.



Afbeelding 6: Gebruik opstallen

De Raad van State heeft bij uitspraak van 4 februari 2015 (201306630/5/R3) bepaald dat de luchtkwaliteitseisen ook gelden bij plattelandswoningen. In paragraaf 4.8 is hier nader op ingegaan.

Overige bedrijven

In de directe omgeving zijn geen andere bedrijven aanwezig. Overige (agrarische) bedrijven in de omgeving worden niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de gebruikswijziging.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

De gebruikswijziging zal niet leiden tot relevante effecten op het gebied van verkeer en parkeren. Er is momenteel al een bedrijfswoning aanwezig. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren waarmee kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

4.7 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeersgeluid en geluid van vliegverkeer van belang.

Betekenis voor het project

Geluid wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke openbare weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Een uitzondering geldt voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/h. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Omdat enkel sprake is van een gebruikswijziging en wonen ter plaatse reeds is toegestaan, is een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

De locatie ligt op circa 300 meter van de Graaf Floris V-weg en op ruim een kilometer van de A27, buiten de wettelijke onderzoekszone van deze wegen. Geluid van wegverkeer staat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse niet in de weg.

Geluid vliegverkeer

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de aanduiding 'geluidszone – luchtvaartverkeer 2' als gevolg van de ligging in het beperkingengebied van het vliegveld van Hilversum. Dit beperkingengebied is gebaseerd op de oude geluidsmaat belasting kleine luchtvaart (Bkl) en wordt begrensd door de contour van 47 Bkl. De gebieden die zijn gelegen binnen de 47 Bkl-geluidscontour blijven aangemerkt als beperkingengebied bedoeld in artikel 8.47, eerste lid, van de Wet luchtvaart, zo is gesteld in de omzettingsregeling. Binnen dit gebied zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan. Met de onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Het betreft uitsluitend een wijziging van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning.

4.8 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde dient rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

De Raad van State heeft bij uitspraak van 4 februari 2015 (201306630/5/R3) bepaald dat de luchtkwaliteitseisen ook gelden bij plattelandswoningen. Dit volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. De regels van titel 5.2 Wet milieubeheer zijn van toepassing en moeten getoetst worden. Dit betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt.

Om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is op basis van de vergunde aantallen vee en een inschatting van de transportbewegingen een luchtkwaliteitsonderzoek¹ uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat de veehouderij niet in betekenende mate (NIBM) van invloed is op de luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoning. Ter plaatse van de plattelandswoning wordt ruimschoots voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

¹ Luchtkwaliteitsonderzoek plattelandswoning Laan van Einde Gooi 4 Hilversum, De Roever Omgevingsadvies, 18 februari 2022

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Uit de Risicokaart volgt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Langs de Graaf Floris V-weg loopt een hogedruk buisleiding van de gasunie. Het projectgebied valt buiten het invloedsgebied van de leiding. Tevens ligt de locatie buiten het invloedsgebied van de transportroute van gevaarlijke stoffen over de A27 en de Utrechtseweg. Aanvullend wordt opgemerkt dat het aantal personen op de locatie als gevolg van de gebruikswijziging niet toeneemt.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de gebruikswijziging naar plattelandswoning.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging en verbouw van een gebouw dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slecht kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Daarnaast is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

6.2 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

6.3 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).

7 Conclusie

Het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Laan van Einde Gooi 4 als plattelandswoning past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het initiatief is passend binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het toekennen van de status plattelandswoning.

Al met al wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van gebruik als plattelandswoning.