

College van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Wassenaar
Postbus 499
2240 AL WASSENAAR

Tevens per email: [REDACTED]

Den Haag, 9 augustus 2024

Ons dossiernummer: 22.004 / Ontwikkeling Rijksstraatweg 785
Uw kenmerk: Z/23/082433/V
Telefoonnummer: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Betreft: Zienswijze ontwerpbesluit ontwikkeling Rijksstraatweg
785 Wassenaar

Geacht College,

Namens cliënten, [REDACTED] aan
[REDACTED] dien ik een zienswijze in tegen het ontwerpbesluit weigering
aanvraag omgevingsvergunning, dat op 11 juli 2024 voor een periode tot en met 21
augustus 2024 ter inzage is gelegd.

Achtergrond

Op 22 december 2023 hebben cliënten een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis achter op hun perceel aan de Rijksstraatweg 785. Deze aanvraag volgt op een positief principebesluit ([bijlage 1](#)) van uw College van 31 oktober 2023, onder meer gebaseerd op een positieve beoordeling van het Integraal Advies Overleg van 12 september 2023. De positieve beoordelingen zijn afgegeven na een langdurige ambtelijke verkenning met onder meer betrokkenheid van een stedenbouwkundige en een architectuurhistoricus van de gemeente Wassenaar.

Vòòr indiening van de aanvraag zijn omwonenden geïnformeerd over het bouwplan. Het doel hiervan was om de reacties van omwonenden op het bouwplan te verzamelen voordat een ontwerpbesluit zou worden vastgesteld. Vrijwel direct na verspreiding van de informatieflyer met contactgegevens hebben een aantal omwonenden de raad van de gemeente Wassenaar benaderd.

Op 19 maart 2024 heeft uw College een raadsvoorstel ingediend, waarin, in tegenspraak met het eerdere principebesluit, gevraagd wordt aan de gemeenteraad om geen verklaring van geen bedenkingen ("vvgb") af te geven. In de openbare vergadering van de gemeenteraad van 4 juni 2024 heeft de raad op voorstel van uw College geweigerd een vvgb af te geven. In het ontwerpbesluit wordt de op 22

december 2023 aangevraagde vergunning geweigerd omdat de gemeenteraad geen vvgb heeft willen afgeven.

Wettelijk kader

2.1 Het bouwplan is aangevraagd voor inwerkingtreding van de Omgevingswet, zodat het recht zoals dat luidde voor 1 januari 2024, van toepassing is op het project.

2.2 Het aangevraagde bouwplan houdt in dat moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 2.10, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ("Wabo") wordt, in geval strijdigheid met het bestemmingsplan, de aanvraag voor bouwen mede aangemerkt als een aanvraag voor het onderdeel afwijken van het bestemmingsplan en wordt deze vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

2.3 Een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a sub 3, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

2.4 In overeenstemming met artikel 2.10 Wabo heeft uw College voorafgaand aan het nemen van het principebesluit onderzocht of vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo mogelijk is. Uw College heeft zich op het standpunt gesteld dat dit het geval is.

2.5 Ingevolge artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht ("Bor") wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

2.6 In artikel 6.5, tweede lid, van het Bor is bepaald dat de verklaring slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Ingevolge het derde lid kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

2.7 De gemeente Wassenaar heeft een lijst van categorieën gevallen vastgesteld waarin een vvgb niet vereist is. In de volgende gevallen van initiatieven, voor zover hier van belang, is bij de gemeente géén vvgb vanuit de raad benodigd:

1. wanneer het initiatief past binnen een eerder door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk beleidskader. Het delegatiebesluit en de daarbij behorende lijst zijn overgelegd als **bijlagen 2 en 3**.

Geen vvgb vereist

3.1 In dit geval past het initiatief binnen een eerder door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader. Ik doel op de Structuurvisie gemeente Wassenaar 'Landgoed aan zee'. Het plan is gelegen in een gebied dat in de Structuurvisie wordt getypeerd als 'woonwijken'. In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag is vermeld:

"De structuurvisie van de gemeente Wassenaar geeft de koers aan die men dient te volgen op het gebied van nieuwbouw. Namelijk, in het geval van nieuwbouw is het

essentieel dat de ruimtelijke hoofdstructuur met het landschap, de lanen, weteringen en overige cultuurhistorische waarden gewaarborgd wordt. De ruimtelijke opgave is daarom ook het in standhouden en versterken van deze hoofdstructuur. Dit houdt in dat Wassenaar niet verder wordt uitgebreid. Wel wordt nieuwbouw mogelijk geacht in een aantal vormen. Namelijk, door vervanging van bestaande voorraad, herbestemming of op vrijgekomen locaties. Daarbij is het belangrijk dat ontwikkelingen in maat en schaal passen bij het karakter van Wassenaar. Onderhavig project ziet op de realisatie van een nieuwbouwwoning ter plaatse van wat in de huidige situatie een tennisbaan is. De locatie is uniek vanwege haar kavelbreedte en diepe achtertuin. Hierdoor leent de locatie zich voor het herbestemmen van de locatie ten behoeve van wonen. Het sluit in dat opzicht goed aan op de structuurvisie. Daarnaast wordt er met onderhavig project rekening gehouden met het karakter van de omgeving. Zo wordt de woning landschappelijk en stedenbouwkundig ingepast in de omgeving zodat de hoofdstructuur van de omgeving gewaarborgd wordt. Er kan daarom geconcludeerd worden dat onderhavig project aansluit op de structuurvisie 'Landgoed aan zee'."

3.2 Bij de beantwoording van de schriftelijke vragen heeft uw College bevestigd dat ontwikkeling van een woning in een 'binnengebied' vaker voorkomt: *"De ontwikkeling van een woning in een 'binnengebied' komt vaker voor in Wassenaar, de situatie is niet uniek. Denk aan het binnengebied tussen de Teylingerhorstlaan en de Bloemcampplan of het binnengebied tussen de Van der Oudermeulenlaan en de Kerkeboslaan. De kavel van Rijksstraatweg 785 is ruim en heeft een uitzonderlijke maat en vorm."*

3.3 Een extra woning mag niet per definitie in strijd worden geacht met de Structuurvisie. In tegendeel, in het voorgaande is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling juist passend is binnen de Structuurvisie.

3.4 In een geval als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Bor, kan niet later in een concreet geval op het delegatiebesluit worden teruggekomen en alsnog een vvgb worden gevraagd. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Ik verwijs naar de uitspraak van 6 februari 2023 van de rechtbank Noord-Holland, in zake ECLI:NL:RBNHO:2023:1016, rechtsoverweging 5.3.

Motivering voorstel 19 maart 2024

4.1 Zou een vvgb wel mogen worden gevraagd, dan wijs ik u op het volgende. In het besluitvormingsproces hebben uw College en de raad een verschillende rol. Het College is het bevoegd gezag voor de beslissing op de aanvraag. Het toetsingskader voor afgifte van de vvgb is beperkt tot het aspect van de goede ruimtelijke ordening.

4.2 Het voorleggen aan de raad van het voorstel tot weigering van de vvgb en het terugkomen op het eerdere positieve principebesluit is door uw College als volgt gemotiveerd:

- 1) Omwonenden zijn niet geconsulteerd;
- 2) Op basis van het dossier Ammonslaantje wordt verwacht dat de Raad geen vvgb zal willen afgeven.

Over deze aspecten merk ik het volgende op.

Consulteren omwonenden

5.1 In de eerste plaats breng ik onder uw aandacht dat de vraag of een (juiste) participatie procedure is gevolgd, geen rol kan spelen bij de vraag of wel of niet een vvgb wordt afgegeven. Ik dring er bij de raad op aan het juiste toetsingskader te hanteren. Het viel mij op dat de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing niet bij de stukken zijn gevoegd die aan de raad zijn voorgelegd. Dit geldt ook voor de beoordeling van het IAO overleg van 12 september 2023. Zonder deze stukken is geen zorgvuldige besluitvorming mogelijk over het al dan niet afgeven van een vvgb. Beoordeeld dient immers te worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing en het IAO document zijn voor deze beoordeling relevante documenten.

5.2 Hoewel dus niet relevant voor afgifte van de vvgb, ga ik in de tweede plaats toch in op het consulteren van omwonenden. Het consulteren van omwonenden had in dit geval tot doel om duidelijkheid te krijgen over de reacties van omwonenden zodat uw College die zou kunnen betrekken bij de beslissing op de aanvraag.

5.3 Cliënten zijn in december gestart met het informeren van omwonenden om zodoende de reacties van omwonenden geïnventariseerd te hebben *voordat* een ontwerpbesluit zou worden vastgesteld. Dit is in overeenstemming met de opdracht die uw College in het principebesluit aan cliënten als initiatiefnemers heeft meegegeven.

5.4 Ik benadruk dat het geen vereiste was om in de aanvraag de reacties van omwonenden te vermelden. Overigens, als het een aanvraagvereiste zou zijn, dan zouden, bij het niet voldoen aan dit vereiste, aanvragers de gelegenheid moeten worden geboden de aanvraag op dit punt aan te vullen (artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht).

5.5 Na het informeren van omwonenden en het verstrekken van contactgegevens, is één reactie binnengekomen vòòr indiening van de aanvraag en één na indiening van de aanvraag. Eén omwonende was positief over de tekening en heeft slechts nadere informatie opgevraagd over de afmetingen. Die informatie is verstrekt.

5.6 Een andere reactie kwam binnen eind januari 2024, nádat de raad is aangesproken op de ontwikkeling. In die reactie werd duidelijk gemaakt dat de betreffende omwonende tegen de ontwikkeling was. Cliënten hebben, om een beter beeld te krijgen van de bezwaarlijke aspecten, gevraagd om deze bezwaarlijke aspecten uiteen te zetten. Op dit verzoek is niet ingegaan. Ook is niet ingegaan op de uitnodiging die toen is gedaan voor het plannen van een informatiebijeenkomst, waarbij zou kunnen worden bezien in op welke wijze bezwaarlijke aspecten zouden kunnen worden geadresseerd.

5.7 Nergens is vanuit de gemeente aan cliënten meegedeeld dat medewerking aan het plan alleen mogelijk is als alle omwonenden met het plan zouden kunnen instemmen. Deze voorwaarde mag ook niet worden gesteld. Het is een voorwaarde die geen basis heeft in beleid van de gemeente Wassenaar en evenmin in de wet – ook niet in het nieuwe stelsel.

Vergelijking met dossier Ammonslaantje

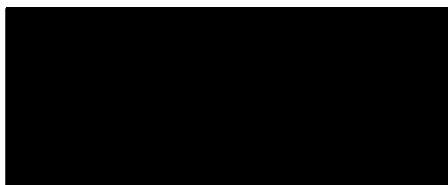
6.1 Vanuit uw College is meegedeeld dat het terugkomen op het eerdere principebesluit voorts is ingegeven door de houding van de raad in het dossier Ammonslaantje. Dit is niet te volgen. In de eerste plaats is geen sprake van een bestemmingsplanprocedure. In de tweede plaats is sprake van geheel andere situeringskenmerken dan in het dossier Ammonslaantje. In de derde plaats was de uitspraak in de zaak Ammonslaantje al lang bekend voordat het positieve principebesluit in het onderhavige dossier werd vastgesteld. In de vierde plaats en dit hangt samen met het eerste punt, kan uit de betreffende uitspraak niet worden afgeleid dat geen vergunning voor het toevoegen van een woning kan worden verleend.

6.2 Het idee van een principebesluit is, dat pas tot kostbare detailuitwerking wordt overgegaan, als duidelijkheid bestaat over de beoordeling van het plan in het licht van het relevante toetsingskader. In dit geval is al in een vroeg stadium getoetst aan het relevante toetsingskader. Geoordeeld is dat het plan daarmee niet strijdig is. Aan het principebesluit mocht het gerechtvaardigd vertrouwen worden ontleend dat de vergunning zou worden verleend. Van een gerechtvaardigde verandering van inzicht is in dit geval geen enkele sprake.

Conclusie

7.1 Gelet op het vorenstaande verzoek ik uw College de gevraagde vergunning alsnog te verlenen.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering the signature of the advocate.A small black rectangular redaction box covering the name of the advocate.

advocaat