

Bijlage: Nota van beantwoording zienswijzen
datum: 13 januari 2025

Nr.	Indiener	Datum
1	[REDACTED] (hierna: initiatiefnemer)	9 augustus 2024

Zienswijze 1		reactie college
a	Initiatiefnemer voert aan dat geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad is vereist. Het bouwplan is niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie 'Landgoed aan Zee'. De ontwikkeling van een woning in een 'binnengebied' komt vaker voor zoals bij de Teylingerhorstlaan, Bloemcamplaan, Van der Oudermeulenlaan en Kerkeboslaan. Initiatiefnemer doet een beroep op vrz. rb. Noord-Holland 6 februari 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:1016, r.o. 5.3.	Onder de Wabo is in beginsel een vvgb van de gemeenteraad vereist voor een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo, tenzij een uitzondering daarvoor is opgenomen in het 'Raadsbesluit z/18/025495/102544 – 18 december 2018 – RB categorieën VVGB Wassenaar Vast te stellen de bijgevoegde 'lijst met categorieën van gevallen'' (vvgb-lijst). Geen vvgb is vereist voor: 1. Plannen die passen binnen een eerder door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk beleidskader. In de toelichting staat dat als het initiatief past binnen een al eerder door de gemeenteraad vastgelegd beleidskader zoals een structuurvisie geen vvgb aan de gemeenteraad hoeft te worden verzocht. Het bouwplan is terdege in strijd met de structuurvisie. In de structuurvisie staat dat de gemeente Wassenaar als geheel een groen karakter heeft. Dit willen we graag behouden en waar mogelijk versterken in kwaliteit en kwantiteit. De hoofd- en wijkgroenstructuur vormt samen met de privétuinen de basis voor groen Wassenaar. Het bouwplan draagt niet bij / doet afbreuk aan Wassenaaarse beleidsdoelen voor de lange termijn zoals vastgesteld in de structuurvisie: • Het groene karakter van Wassenaar behouden en versterken in kwaliteit en kwantiteit; • De privétuinen vormen samen met de hoofd- en wijkgroenstructuur de basis voor groen Wassenaar; • Tegengaan van de versnippering van grote groenpercelen; • Tegengaan van verstening. Het niet kunnen voorkomen van ongewenste precedentwerking voor overige grote percelen in Wassenaar is aanvullend van zwaarwegend belang. Het perceel Rijksweg 785 is onderdeel van bestemmingsplan Villawijken, welk plangebied veel grote particuliere groenpercelen (privétuinen) kent. Afsplitsing /versnippering van deze grote groenpercelen voor extra woningen en/of verstening vormt een bedreiging voor het beleidsmatig beoogde behoud en versterking in kwaliteit en kwantiteit van het Wassenaaarse groene karakter. De privétuinen vormen samen met de hoofd- en wijkgroenstructuur de basis voor groen Wassenaar. De gebiedsgerichte ambities in hoofdstuk 8 van de structuurvisie vatten het beleid voor de woonwijken o.a. als volgt samen: • Tegengaan versnippering grote groenpercelen; • Tegengaan verstening. In hoofdstuk 7.1 van analyse naar visie van de structuurvisie staat het volgende.

		Er gaat veel goed, maar sommige zaken kunnen beter of behoeven aandacht. Verstening neemt toe. Ons groen staat onder druk. In paragraaf 7.3.2 van de structuurvisie staat wat de gemeente gaat doen. De gemeente wil het groen karakter behouden en waar mogelijk versterken in kwaliteit en kwantiteit. De hoofd- en wijkgroenstructuur vormt samen met de privétuinen de basis voor groen Wassenaar. Gelet op het bovenstaande is het in strijd met de structuurvisie om de tuin te laten verstenen voor een nieuwe woning, waarmee ook sprake is van versnippering van grote groenpercelen. De structuurvisie is voor het bouwplan voldoende concreet en toetsbaar en het bouwplan voldoet niet daaraan. Als niettemin de structuurvisie niet voldoende concreet en toetsbaar zijn voor dit bouwplan dan volgt uit de toelichting bij categorie 1 van de vvgb-lijst dat ook dan het bouwplan voor een vvgb aan de gemeenteraad dient te worden voorgelegd. In de uitspraak van 6 februari 2023 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland geoordeeld dat niet mag worden afgeweken van de vvgb-lijst, nu een dergelijke lijst is aan te merken als een algemeen verbindend voorschrift. Dit zou slechts anders zijn indien het voorschrift zelf daartoe ruimte openlaat. Daarvan was in die zaak echter geen sprake. De uitspraak van 6 februari 2023 is voor het onderhavige bouwplan niet relevant. Zowel het college als de gemeenteraad zijn van mening dat het onderhavige bouwplan niet valt onder één van de categorieën waarvoor op grond van de vvgb-lijst geen vvgb is vereist. Beide hebben in deze zaak niet beoogd een uitzondering op de vvgb-lijst te maken. Subsidiar wijst het college erop dat als geen vvgb van de gemeenteraad is vereist, het college zelfstandig de omgevingsvergunning zal weigeren nu het bouwplan in strijd is met de structuurvisie. Niet voor niets heeft het college eerder de gemeenteraad geadviseerd om geen (ontwerp)vvgb af te geven. Ten overvloede merkt de gemeente op dat bij een nieuwe woning ook weer andere voorzieningen (bijgebouwen, bouwwerken terreinverhardingen, zwembad e.d.) kunnen komen met verdergaande verstening die de structuurvisie nu juist wil voorkomen. Bij het genomen principebesluit van 31 oktober 2023 zijn onder andere eerdere ontwikkelingen bij de Teylingerhorstlaan, Bloemcampiaan, Van der Oudermeulenlaan en Kerkeboslaan meegewogen. Zoals in onder c van deze nota is uiteengezet, stelt de gemeenteraad zich na de uitspraak van 23 januari 2024 niet langer op het standpunt dergelijke verstening toe te staan. Voor de motivering daartoe zie onder c.
b	Subsidiar voert initiatiefnemer aan dat participatie geen weigeringsgrond kan zijn voor het afgeven van een vvgb. De gemeenteraad mag dat alleen wegens strijd met de goede ruimtelijke ordening. Hooguit kan participatie een indieningsvereiste zijn, maar het college heeft de aanvraag niet buiten behandeling gelaten. Eén reactie van een omwonende was positief en één reactie was negatief. Het college mag	Initiatiefnemer voert terecht aan dat draagvlak onder omwonenden geen onderdeel is van de goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan niet een vvgb weigeren op grond van het ontbreken van draagvlak, maar enkel op grond van de goede ruimtelijke ordening. Bij nader inzien is aan de voorwaarde uit het principebesluit van 31 oktober 2023 voldaan dat initiatiefnemer in contact is getreden met omwonenden om reacties vooraf in beeld te hebben in het kader van participatie. Dit doet er echter niet aan af dat het bouwplan terdege in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, nu het bouwplan in strijd is met de structuurvisie. Op die grond mag de gemeenteraad weigeren de vvgb af te

	niet de eis stellen dat alle reacties positief moeten zijn. In een aanvulling van 7 november 2024 van de zienswijze heeft initiatiefnemer nog het volgende aangevoerd over participatie. Onder meer is participatie gericht geweest op het verkrijgen van input van de welstandscommissie: na het bericht dat in principe medewerking aan het plan zou worden verleend, is nagegaan welke detailuitwerking de goedkeuring kon krijgen vanuit de welstandscommissie. Toen die contouren duidelijk werden is het contact gezocht met de omwonenden. De eis dat omwonenden akkoord zouden gaan met een bouwplan op de betreffende locatie is nooit gesteld, als dat al mogelijk zou zijn. De participatie was erop gericht te onderzoeken welke uitwerking op draagvlak kon rekenen. De informatiefolder en de uitnodiging voor een bijeenkomst hebben helaas niet geleid tot een dialoog met de omwonenden. Naar aanleiding van de informatiefolder is een beperkt aantal vragen binnengekomen en beantwoord. Verder is de vraag binnengekomen of initiatiefnemer het terrein wellicht zou willen verkopen. In plaats van participatie hebben de omwonenden gekozen voor de weg van enkel verzet. Handreikingen om tot aanpassing van het bouwplan over te gaan zijn niet aangenomen. Tijdens één van de raadsvergaderingen over de voorgestelde weigering van de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft de woordvoerder van de omwonenden desgevraagd aangegeven dat geen enkele variant op goedkeuring zou kunnen rekenen. Toen het college in plaats van een vvgb te vragen, een voorstel indiende bij de Raad om geen vvgb af te geven, zijn omwonenden ook nooit meer teruggekomen op de eventuele aankoop van de grond.	geven. Overigens heeft niet uitvoerig participatie plaatsgevonden en zijn de reacties vooraf niet duidelijk in beeld gebracht zoals het principebesluit verlangt. De initiatiefnemer heeft een informatieve brief met bijbehorende flyer aan circa 30 adressen in de directe omgeving van het plangebied verzonden. Dit vond nagenoeg plaats op hetzelfde moment dat de aanvraag omgevingsvergunning werd ingediend. Er was geen sprake van consulteren van omwonenden ten behoeve van het ontwerp van de woning. Nadat de vergunningaanvraag in de Wassenaarse krant is gepubliceerd, is door omwonenden contact opgenomen met de gemeente. De omwonenden geven richting de gemeente aan tegen het bouwplan te zijn. Ook spreken omwonenden met de wethouder. In januari 2024 volgende een locatiebezoek van de afdeling ruimtelijke ordening aan de omwonenden. Niettemin wordt een gebrekkige participatie niet langer aan de weigering van de omgevingsvergunning ten grondslag gelegd.
c	Initiatiefnemer wijst erop dat het college niet kon terugkomen op het principebesluit van 31 oktober 2023 door de gemeenteraad te adviseren om de vvgb te weigeren vanwege de houding van laatstgenoemde bij het Ammonslaantje. Bij Ammonslaantje was sprake van een bestemmingsplanprocedure, de situering was anders, het standpunt van de gemeenteraad was daar al bekend toen het principebesluit was genomen en daaruit volgt niet dat een woning kon worden toegevoegd.	De positieve grondhouding van het college zoals deze volgt uit het principebesluit van 31 oktober 2023 is mede ingegeven door ontwikkelingen in het binnengebied tussen de Teylingerhorstlaan en de Bloemcampiaan en tussen de Van der Oudermeulenlaan en de Kerkeboslaan. De reden dat het college vervolgens desalniettemin heeft geadviseerd om een vvgb te weigeren voor dit bouwplan is ingegeven door het recentere, gewijzigde standpunt van de gemeenteraad ten aanzien van de bereidheid om van de structuurvisie af te wijken om wel verdichting en versterking toe te staan. De gemeenteraad stelt zich na de uitspraak van 23 januari 2024 (na het principebesluit van 31 oktober 2023) niet langer op het standpunt dergelijke verdichting en versterking toe te staan zoals hieronder is uiteengezet.

		<i>Bestemmingsplan Ammonslaantje naast 39 / ontwerpvisie Ammonslaantje – Maaldrift:</i> - Op 26 januari 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' gewijzigd vastgesteld; - Hiertegen is zowel beroep als een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) ingesteld; - Vz. ABRvS 25 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1073: raad heeft het besluit onvoldoende gemotiveerd en niet zorgvuldig voorbereid: schorsing toegewezen; - ABRvS 7 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3616: beroep gegrond; - Juni 2023. De gemeente Wassenaar geeft opdracht voor het maken van een gebiedsvisie Ammonslaantje en Maaldrift: "De Gemeente Wassenaar heeft te maken met een vernietigd bestemmingsplan voor een ontwikkeling aan het Ammonslaantje. Voordat de gemeente een nieuw besluit kan nemen wil zij graag inzichtelijk krijgen wat de mogelijke gevolgen zijn van verdichting. Daarom is het belang om het beleid en de ruimtelijke waardes in kaart te brengen in een visie op het gebied. Deze visie biedt een leidraad over hoe om te gaan met vergelijkbare situaties en verdichting." - 23 januari 2024 raadsvoorstel om de ontwerpvisie Ammonslaantje – Maaldrift ter inzage te leggen voor inspraak. Dit raadsvoorstel wordt verworpen. Uit de positieve grondhouding in het principebesluit van 31 oktober 2023 volgt niet dat het college de gemeenteraad zou adviseren een vvgb af te geven voor dit bouwplan. Na het gewijzigde standpunt van de gemeenteraad inzake Ammonslaantje was het college niet meer gehouden om de gemeenteraad positief over uw bouwplan te adviseren wetende dat de gemeenteraad niet positief (meer) is over een dergelijke verdere verdichting en versterking. Uit het principebesluit van 31 oktober 2023 volgt enkel dat de ambtelijke organisatie het college positief zou adviseren, niet dat het college de gemeenteraad zou adviseren de vvgb te verlenen: <i>"Indien u besluit verder te gaan met dit bouwplan en, zoals u al aangeeft, een aanvraag omgevingsvergunning indient, dan zal het college in deze lijn worden geadviseerd."</i> Daarnaast wordt initiatiefnemer bijgestaan door een advocaat omgevingsrecht en zou deze moeten weten dat een vvgb van de gemeenteraad is vereist om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen (zie ook onder a).
d	Het college heeft het vertrouwensbeginsel geschonden door na het principebesluit de gemeenteraad te adviseren een vvgb te weigeren. In een aanvulling van 7 november 2024 van de zienswijze heeft initiatiefnemer nog het volgende aangevoerd over de dispositieschade: Op 27 september 2023 ontving de initiatiefnemer het bericht dat het bouwplan in principe akkoord was en dat een principebesluit van deze strekking zou worden voorbereid. De kosten voor de uitwerking van het bouwplan die sindsdien zijn gemaakt, bedragen EUR 51.049,90. Dit zijn de	Uit de rechtspraak (o.a. ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694) volgen drie stappen bij een beroep op het vertrouwensbeginsel: 1. Is bij belanghebbende gerechtvaardigd vertrouwen gewekt over de uitoefening van een bevoegdheid door het bestuursorgaan? Nee, in het principebesluit van 31 oktober 2024 staat niet dat het college in beginsel de omgevingsvergunning zal verlenen. In het principebesluit staat: <i>"Het college geeft met dit principebesluit aan een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de ontwikkeling van een nieuwe woning op het perceel Rijksstraatweg 785 aan de hand van het ingediende plan, binnen gestelde voorwaarden. Indien u besluit verder te gaan met dit bouwplan en, zoals u al aangeeft, een aanvraag omgevingsvergunning indient, dan zal het college in deze lijn worden geadviseerd."</i>

	rekeningen van de uitwerking ontwerp, ruimtelijke onderbouwing, constructeur en calculaties.	Voor een burger, zeker als deze wordt bijgestaan door een advocaat, kan niet uit het principebesluit worden afgeleid dat het college in beginsel bereid is de omgevingsvergunning te verlenen. Er staat alleen in het principebesluit dat het college ambtelijk positief zal worden geadviseerd. 2. Kan het gewekte vertrouwen aan het bestuursorgaan worden toegerekend? Nee, uitdrukkelijk staat in het principebesluit dat het college ambtelijk positief zal worden geadviseerd als een vergunningaanvraag wordt ingediend. De initiatiefnemer had daarom kunnen begrijpen dat de mogelijkheid bestond dat het college anders zou besluiten. Nu de gemeenteraad unaniem heeft besloten om geen (ontwerp) vvgb af te geven, mag het college geen omgevingsvergunning verlenen. 3. Weegt het belang van het (alsnog) honoreren van het vertrouwen (dus: het belang van initiatiefnemer bij vergunningverlening) op tegen het algemeen belang, de belangen van derden en het belang van naleving van de wet? Nee, het algemeen belang en het belang van de omwonenden is ermee gediend om verdichting en verstening in afwijking van de structuurvisie (zie a) tegen te gaan. Het splitsing van grote groene percelen met verdichting en verstening tot gevolg is onwenselijk. Zelfs als het college alsnog bereid is om de gemeenteraad naar aanleiding van de zienswijze van initiatiefnemer te adviseren om alsnog een vvgb af te geven – waartoe het college niet bereid is – dan nog is het de gemeenteraad die feitelijk beslist of de omgevingsvergunning wordt afgegeven via het al dan niet afgeven van de vvgb. De gemeenteraad heeft unaniem beslist om geen ontwerp vvgb af te geven. Met andere woorden, een ander standpunt van het college vanwege het principebesluit van 31 oktober 2023 maakt niet dat de omgevingsvergunning alsnog zal worden verleend. Als het college de gemeenteraad wel had geadviseerd om (in ontwerp) een vvgb af te geven voor dit bouwplan, dan is het college ervan overtuigd dat de gemeenteraad had geweigerd deze af te geven vanwege het gewijzigde standpunt van de gemeenteraad inzake Ammonslaantje. In dit verband doet het college een beroep op ABRvS 31 juli 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3085, r.o. 9 – 9.3: <i>"9. (...) betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college inbreuk op het vertrouwensbeginsel heeft gemaakt door de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren en de raad voor te stellen om de benodigde vvgb te weigeren. Volgens haar had het college het door hem gewekte vertrouwen dat het medewerking aan de reclamemast zou verlenen, moeten honoreren, te meer nu Reges naar aanleiding van die toezegging al heeft geïnvesteerd in de realisatie van een fundering voor de reclamemast. (...)</i> <i>9.1. Wie zich beroept op het vertrouwensbeginsel moet aannemelijk maken dat van de kant van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht waaruit hij/zij in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of het bestuursorgaan een bepaalde bevoegdheid zou uitoefenen en zo ja hoe. Verder is vereist dat die uitlating of gedraging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend. Om te voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de ruimte van de (democratisch gekozen) gemeenteraad om een eigen belangenafweging te maken, kunnen handelingen van het college van burgemeester en wethouders de raad alleen binden als hij daarmee instemt. Dat sprake is van gerechtvaardigde verwachtingen betekent niet dat daaraan altijd moet worden voldaan. Andere belangen, zoals het</i>
--	---	---

		<i>algemeen belang of de belangen van derden, kunnen zwaarder wegen. Bij deze belangenafweging kan ook een rol spelen of betrokkene op basis van de gewekte verwachtingen handelingen heeft verricht of nagelaten als gevolg waarvan hij/zij schade heeft geleden of nadeel heeft ondervonden.</i> <i>9.2. (...) Het college heeft de raad daarbij voorgesteld om de gevraagde vvgb te weigeren, onder verwijzing naar het raadsbesluit van 19 april 2018, waarin de raad zijn standpunt over de reclamemast al kenbaar had gemaakt. De raad heeft overeenkomstig dit voorstel besloten. Uit de bijbehorende nota van zienswijzen blijkt dat de raad, ondanks het anders luidende standpunt van het college geen aanleiding heeft gevonden om de vvgb toch af te geven.</i> <i>9.3. Het stond de raad vrij om over het toestaan van de reclamemast een eigen ruimtelijke afweging te maken en de vvgb te weigeren. De raad had hierin een eigen bevoegdheid en was niet gebonden aan de mededeling in de brief van 28 juli 2017 en aan het aanvankelijke voorstel van het college om de reclamemast in het verzamelplan op te nemen.</i> <i>Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, was het college op grond van artikel 2.20a van de Wabo vervolgens verplicht om de gevraagde omgevingsvergunning, bij het ontbreken van een vvgb van de raad, te weigeren. (...). Het betoog slaagt niet."</i> Uit deze uitspraak van 31 juli 2024 is af te leiden dat de gemeenteraad een eigen bevoegdheid heeft om een vvgb te weigeren ondanks een eerdere toezegging van het college en dat het college bij een weigering van de vvgb de omgevingsvergunning moet weigeren. Het college ziet geen aanleiding om compensatie aan te bieden vanwege het niet afgeven van een positief advies aan de gemeenteraad inzake de vvgb. Het risico van een weigering door de raad is voor de indiener van het plan. In lijn met de uitspraak van 31 juli 2024 mocht het college vanwege het gewijzigde standpunt van de gemeenteraad inzake Ammonslaantje de gemeenteraad negatief adviseren. Bovendien volgt niet uit het principebesluit dat het college in beginsel de omgevingsvergunning zou verlenen, maar slechts dat het college ambtelijk positief zou worden geadviseerd. Ook is er geen causaal verband tussen de dispositieschade van EUR 51.049,90 (zoals door initiatiefnemer aangegeven) en de gestelde schending van het vertrouwensbeginsel. Vanwege Ammonslaantje zou de gemeenteraad ook bij een positief advies van het college hebben geweigerd een vvgb af te geven, waarna het college op grond van artikel 2.20a Wabo de omgevingsvergunning moest weigeren. Dit volgt ook uit het gegeven dat de gemeenteraad unaniem de (ontwerp) vvgb heeft geweigerd.
--	--	--