

Raadscommissie Commissie Omgeving

Datum: 20 april 2021 om 19.30 uur

Inzake: Definitieve vvgb voor het oprichten van vier eengezinswoningen aan de Huyssitterweg naast 44 en 46 in Leidschendam

Inspraakreactie

Van: **Royal Roses B.V.;**
gevestigd te Leidschendam aan de Huyssitterweg 12;

hierna: "Royal Roses"

Mijnheer/ mevrouw de voorzitter, geachte leden van de raadscommissie,

1. Vanavond wil ik gebruik maken van de mogelijkheid om kort te reageren op het raadsvoorstel "definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het oprichten van vier eengezinswoningen aan de Huyssitterweg naast 44 en 46 in Leidschendam."
2. Vlakbij ons bedrijf Royal Roses wordt een aantal woningen opgericht. Wij zijn bang dat de ontwikkelaar straks de woningen verkoopt en potentiële kopers achterlaat met teleurstelling over de lichtuitstoot. Dit resulteert in klachten bij de gemeente en een probleem voor Royal Roses wat betreft haar bedrijfsvoering. Voor ons is het gebruik van belichting van groot belang voor het voortbestaan van ons bedrijf. Deze nieuwe woningen zijn een bedreiging om ook in de toekomst te kunnen blijven belichten. Het zit mij absoluut niet lekker dat het college daar medewerking aan verleent ten koste van mijn bedrijf. Onze bezwaren zijn simpel gezegd weggeschreven.
3. Royal Roses heeft een maatwerkvoorschrift om gebruik te mogen maken van assimilatiebelichting. Helaas ontstond laatst discussie met de ODH over dit maatwerkvoorschrift (**bijlage 1**). Ik sluit niet uit dat we binnenkort (opnieuw) discussie moeten voeren over het maatwerkvoorschrift en/of een nieuw maatwerkvoorschrift moeten aanvragen. Bij aanvraag van recente maatwerkvoorschriften moest extra rekening worden gehouden met de dichtstbijzijnde woonhuizen buiten het glastuinbouwgebied. Er moest worden berekend wat daar het lichtniveau is als gevolg van de assimilatiebelichting. Met de komst van de vier eengezinswoningen wijzigt de situatie in die zin dat deze vier woningen straks de dichtstbijzijnde woningen buiten het glastuinbouwgebied zijn, waarbij de kans groot is dat ik uiteindelijk wordt gedwongen mijn belichting aan te passen, met alle financiële en bedrijfstechnische gevolgen voor mij van dien. Dat het

dichtstbijzijnde woonhuis buiten het glastuinbouwgebied (niet Huyssitterweg 19a) bepalend is voor verlening en invulling van maatwerk is uitgebreid onderbouwd in onze zienswijze en vervolgens per e-mail nagezonden stukken (**bijlage 2**).

4. Juridisch gezien kan dus nog niet de conclusie worden getrokken dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarvoor is onderzoek ter plaatse nodig. Cees Advocaten heeft hierover een korte notitie opgesteld (**bijlage 3**).
5. Goede afspraken tussen de ontwikkelaar en ons bedrijf is in mijn ogen praktischer dan verdere juridische discussie en onderzoek ter plaatse. Wij hebben het initiatief genomen om tot een oplossing te komen door in gesprek te gaan met de initiatiefnemer. Wij hebben dit gedaan nog vóór de ontwerpen van de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen. Onze bezwaren worden echter steeds weggewuifd. Het enige dat wij zien gebeuren is dat de tekst in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast en men bereid is om de kopers te informeren dat wij assimilatiebelichting toepassen. Dit is voor ons niet voldoende om een maatwerkvoorschrift te krijgen volgens de nieuwe richtlijnen.
6. Wij gunnen het de initiatiefnemer dat hij woningen kan ontwikkelen. Maar wij willen hierdoor niet bedreigd worden in onze bedrijfsvoering. Wij hebben daarom voorgesteld om de toekomstige bewoners op ons bedrijf uit te leggen wat wij doen en waarom de belichting van belang is. Tevens willen we hen advies geven over een woonomgeving met een kas met assimilatiebelichting. Het worden ten slotte onze nieuwe burens waarmee we de komende jaren in goede harmonie willen leven. Daarnaast is het van belang dat de bewoners schriftelijk kunnen verklaren dat de huidige lichtuitstoot voor hen acceptabel is. Wij kunnen met deze verklaring makkelijker een nieuw maatwerkvoorschrift verkrijgen.
7. De projectontwikkelaar heeft onze voorstellen steeds afgewezen. Hij richt zich op de korte termijn waarop hij de woningen verkopen. Wij richten ons echter op de lange termijn om in harmonie met de nieuwe bewoners te kunnen leven en ondernemen. We lijken dus niet uit deze discussie te komen. Maar de oplossing is heel dichtbij. Wij willen niet anders dan de huidige feitelijke situatie conserveren wat lichtuitstoot betreft. Niets meer en niets minder. Wat ons betreft wordt dit in de koopakte van de toekomstige kopers in de door ons voorgestelde bepaling opgenomen waarmee kopers instemmen met de feitelijke lichtuitstoot op dit moment (**bijlage 4**).

8. Voor de toekomstige bewoners kan het geen probleem zijn om schriftelijk te verklaren dat ze de huidige omstandigheden die er zijn te accepteren. Gezien de huidige woningmarkt, kan ik me niet voorstellen dat hierdoor de vier woningen niet verkocht gaan worden.
9. Wij hopen dat u begrip heeft voor de bedreigende situatie die wij als ondernemer ervaren en hopen dat u samen met ons aan zult sturen op een situatie waarbij wij als ondernemer en de toekomstige bewoners in harmonie met elkaar kunnen wonen en werken. Wij zitten immers niet te wachten op klachten en bezwarenprocedures die we nu met een simpele oplossing kunnen voorkomen.
10. Mede gelet op hetgeen ik vandaag nog onder uw aandacht heb gebracht verzoek ik uw commissie om de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen en het college op te roepen om bij de projectontwikkelaar erop aan te dringen dat e.e.a. praktisch en afdoende wordt afgestemd en opgelost met Royal Roses.

Overzicht van bijlagen

- Bijlage 1: E-mailcorrespondentie met de ODH waaruit blijkt dat de ODH blijkbaar van mening is veranderd nadat eerst telefonisch door de ODH te kennen was gegeven dat het maatwerkvoorschrift kan worden uitgelegd als een voorschrift voor onbepaalde tijd;
- Bijlage 2: De zienswijze en per e-mail nagezonden stukken waaruit blijkt dat de dichtstbijzijnde woningen buiten het glastuinbouwgebied bepalend zijn voor de verlening en invulling van maatwerk;
- Bijlage 3: De notitie van Cees Advocaten met betrekking tot de noodzaak van zelfstandig onderzoek naar goed woon- en leefklimaat;
- Bijlage 4: Het voorstel van Royal Roses om de huidige feitelijke situatie te conserveren wat lichtuitstoot betreft.

Bijlage 1

Van: Marije van der Hoek
Verzonden: dinsdag 12 januari 2021 14:31
Aan: 'kees.van.elderen@odh.nl'
CC: 'EM.Tolido@leidschendam-voorborg.nl'
Onderwerp: Maatwerkvoorschrift Royal Roses (kenmerk ODH-2015-0026456, zaaknummer 00336588)

Geachte heer Van Elderen,

Hierbij stuur ik u – conform afspraak – een bevestiging van een enkel punt dat wij zojuist telefonisch bespraken met betrekking tot opgemeld maatwerkvoorschrift.

Als gezegd verkeert Royal Roses in de veronderstelling dat zij beschikt over een maatwerkvoorschrift voor onbepaalde tijd (kenmerk ODH-2015-0026456, zaaknummer 00336588). U heeft medegedeeld dat het maatwerkvoorschrift op meerdere manieren zou kunnen worden geïnterpreteerd. Op 1 januari 2018 is de regeling gewijzigd. U kunt geen antwoord geven op de vraag of Royal Roses op dit moment wel/niet voldoet aan de regels van het Activiteitenbesluit. U kunt dan ook evenmin antwoord geven op de vraag of Royal Roses op dit moment het maatwerkvoorschrift nodig heeft om te kunnen exploiteren zoals zij nu doet.

Mocht ik iets hierboven verkeerd hebben verwoord dan verneem ik dit uiteraard graag van u. Indien dat niet het geval is ontvang ik graag met een enkel woord uw bevestiging.

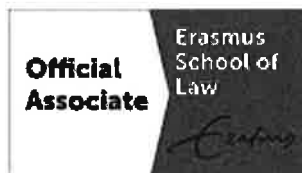
Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

Marije van der Hoek



Advocaat
T - 0883368806
M - 0654220410



Den Haag | Naaldwijk | Delft

Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent of indien dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het is niet toegestaan de inhoud van dit bericht te kopiëren en/of onder derden te verspreiden. Op onze dienstverlening zijn de [algemene voorwaarden](#) van Cees Advocaten N.V. van toepassing. [Ons privacy statement](#) is van toepassing op alle persoonsgegevens die wij van u verwerken. Cees Advocaten N.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Marja Enthoven

Van: Kees van Elderen <Kees.van.Elderen@odh.nl>
Verzonden: donderdag 21 januari 2021 9:12
Aan: Marije van der Hoek
CC: Marieke Nieland - Stegers; Mirthe Mulders; Tolido, Esther; Vink, Marcel
Onderwerp: RE: Maatwerkbesluit Royal Roses Huyssitterweg 12 ***20200707***

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte mevrouw van der Hoek,

In uw mail van d.d. 12 januari 2021 vraagt u om de bevestiging van een aantal door u geïnterpreteerde punten uit ons telefonisch gesprek. Ik heb naar aanleiding van dit gesprek het betreffende maatwerkbesluit nogmaals bekeken. Bij een nadere bestudering is duidelijk dat het besluit een geldingsduur heeft tot 1 januari 2018. Ik kan op dit moment verder geen uitspraak doen op uw vragen t.a.v. het voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer, zoals ook reeds besproken is in het telefoongesprek.

Met vriendelijke groet,

ing. C.W. (Kees) van Elderen
Vergunningverlener,
Afdeling Toetsing & Vergunningverlening Milieu



Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW Den Haag
Postbus 14060, 2501 GB Den Haag
M 06 252 600 97
T (070) 21 899 00
E Kees.van.Elderen@odh.nl
I www.omgevingsdiensthaaglanden.nl

Werkdagen: dinsdag tot en met vrijdag

Van: Marije van der Hoek <Marije.vanderHoek@cees.nl>
Verzonden: woensdag 20 januari 2021 16:23
Aan: 'Tolido, Esther' <EM.Tolido@leidschendam-voorborg.nl>
CC: 'Vink, Marcel' <M.Vink@leidschendam-voorborg.nl>; Kees van Elderen <Kees.van.Elderen@odh.nl>
Onderwerp: RE: Maatwerkbesluit Royal Roses Huyssitterweg 12

Geachte mevrouw Van Tolido,

Wij hebben van de heer van Elderen niet meer mogen vernemen. Dit stelt teleur. Mocht uw gemeente twijfelen aan mijn weergave van hetgeen is besproken, kan ik e.e.a. nader concretiseren door het uitwerken van mijn

Bijlage 2

Van: Marije van der Hoek
Verzonden: woensdag 30 december 2020 10:52
Aan: 'EM.Tolido@leidschendam-voorburch.nl'
Onderwerp: FW: Actiepunten n.a.v. overleg Huyssitterweg 44-46 ***20200707***
Bijlagen: aanvraag marjoland g.pdf; Rapport DGRM 4 sept 2017 g.pdf; besluit maatwerk Marjoland verzonden 14 maart.pdf; 120300 ODH Besluit maatwerk 16-03-2015.pdf.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Geachte mevrouw Tolido,

Dank nog voor de uitnodiging om de door Royal Roses ingediende zienswijzen op 16 december jl. in een gesprek toe te lichten. Data en tijdstippen dat wij beschikbaar zijn voor een vervolgoverleg heeft u inmiddels ontvangen.

Royal Roses wenst te benadrukken dat het wordt gewaardeerd dat uw gemeente de moeite neemt om een constructieve oplossing tussen Granneman en Royal Roses te faciliteren. Partijen lijken door het concretiseren van de belangen over en weer in de buurt van een oplossing te komen via een (ketting)beding in de koopovereenkomsten tussen Granneman en (potentiele) kopers van De vier van Stompwijk. Het gezamenlijk belang van Royal Roses, Granneman en uw gemeente is uiteraard: zo min mogelijk gedoe. Zoals besproken bestond er bij Granneman en uw gemeente behoefte aan een nadere toelichting op het belang van Royal Roses. Een korte samenvatting van de besproken belangen alsmede een nadere (met stukken gemotiveerde) toelichting op het belang van Royal Roses is als volgt.

Royal Roses is altijd in gesprek met haar omgeving om te voorkomen dat omwonenden overlast van haar glastuinbouwbedrijf ervaren. Zij vreest dat (potentiele) kopers van de vier door Granneman op te richten eengezinswoningen zich niet afdoende realiseren dat het lichtniveau rondom de woningen aanzienlijk hoger zal zijn dan rondom andere woonhuizen in Leidschendam. Hoewel Royal Roses binnen alle (milieu)voorschriften opereert, wenst zij voor zover mogelijk kosten/baten afwegend geschillen te vermijden. Zij hecht waarde aan een langdurige (goede) relatie met huidige en toekomstige omwonenden en wenst uiteraard het risico te minimaliseren dat zij in de toekomst door omwonenden in haar exploitatiemogelijkheden wordt beperkt. Om die reden is het voor Royal Roses van belang dat (potentiele) kopers expliciet instemmen met de (toegestane) lichtuitstoot van Royal Roses op het moment van aankoop van hun woning. Royal Roses wenst niet anders te doen dan de huidige situatie te conserveren. Zij heeft uiteraard begrip voor het (financiële) belang van Granneman om zo min mogelijk beperkingen in koopovereenkomsten met toekomstige bewoners op te nemen. In dat kader is het goed dat Granneman via haar makelaar concretiseert in hoeverre (gezien het type woning, de locatie, de huidige markt etc.) een kettingbeding als besproken (specifiek qua inhoud en beperkt in tijd) van invloed zal zijn op de verkoop. Wij verwachten echter dat deze invloed zeer beperkt zal zijn omdat het betreffende kettingbeding slechts gericht is op het vast leggen van de reeds toegestane lichtuitstoot. Met slechts deze vastlegging wordt het (toekomstige) woongenot niet beïnvloed. Mocht overigens een bezoek van potentiële kopers aan het glastuinbouwbedrijf van Royal Roses gewenst zijn, dan zal Royal Roses daaraan uiteraard alle medewerking verlenen.

In haar zienswijze heeft Royal Roses toelicht dat op pagina 49 van de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte is opgenomen (i.s.m. een goede ruimtelijke ordening) dat de woning aan de Huyssitterweg 19a bepalend is voor de vaststelling van een maatwerkvoorschrift, ofwel de toegestane lichtuitstoot. Door verwijzing naar het maatwerkbesluit d.d. 22 februari 2018 dat is genomen naar aanleiding van ECLI:NL:RVS:2016:3100, heeft Royal Roses onderbouwd dat aan de woning aan de Huyssitterweg 19a i.h.k.v. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat andere (milieu) eisen kunnen worden gesteld, aangezien deze woning is gelegen in het Beheersgebied-Kassengebied. Als gezegd wordt in de praktijk de lichthinder bij het dichtstbijzijnde woonhuis buiten het glastuinbouwgebied bepalend voor verlening en invulling van een maatwerkvoorschrift. De vier van Stompwijk worden de dichtstbijzijnde

"reguliere" woningen buiten het glastuinbouwgebied. Overigens volgt het voorgaande niet letterlijk uit het maatwerkvoorschrift van Royal Roses (**bijlage 1**). Bijgaand treft u volledigheidshalve het maatwerkvoorschrift (**bijlage 2**), de aanvraag (**bijlage 3**) en het bijbehorende rapport van DGMR (**bijlage 4**) naar aanleiding van ECLI:NL:RVS:2016:3100.

In het betreffende maatwerkvoorschrift is op pagina 5 opgenomen:

In het onderzoek zijn een aantal punten rondom de aanvrager gekozen die typerend zijn voor de lichthinder bij de woningen in die directe omgeving. Bij woningen binnen de bebouwde kom zijn meer punten geselecteerd dan bij vrijstaande woningen aan de rand van het glastuinbouwgebied. De woningen in het glastuinbouwgebied zijn buiten beschouwing gelaten. Woningen aan de rand, maar buiten het glastuinbouwgebied zijn wel als becoördelingspunt meegenomen.

In het bijbehorende rapport van DGMR is op pagina 4 een kaartje met toetspunten opgenomen:



figuur 1: rekenpunten

In de aanvraag voor het maatwerkvoorschrift is op pagina 12 terzake opgenomen:

OVERIG

Het woonhuis aan de Bredeweg dat is aangeduid met nummer 17 in het rapport van DGMR valt binnen het bestemmingsplan Zuidplas Noord waarin overwegend glastuinbouw is gevestigd. Het perceel met het woonhuis is omringd door glastuinbouwbedrijven. Daarom kan worden gesteld dat deze woning kan worden aangemerkt als een woning die in het glastuinbouwgebied is gelegen. Daarom wordt dit woonhuis niet meegewogen in de toetsing.



Mocht u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen hebben dan verneem ik dit graag. Zou u dit bericht inclusief bijlagen aan Granneman en gemachtigde willen doorsturen? Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Marije van der Hoek

Den Haag | Naaldwijk | Delft

Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent of indien dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het is niet toegestaan de inhoud van dit bericht te kopiëren en/of onder derden te verspreiden. Op onze dienstverlening zijn de [algemene voorwaarden](#) van Cees Advocaten N.V. van toepassing. [Ons privacy statement](#) is van toepassing op alle persoonsgegevens die wij van u verwerken. Cees Advocaten N.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Van: Tolido, Esther <EM.Tolido@leidschendam-voorborg.nl>

Verzonden: vrijdag 18 december 2020 18:06

Aan: Marije van der Hoek <Marije.vanderHoek@cees.nl>

Onderwerp: Actiepunten n.a.v. overleg Huyssitterweg 44-46 ***20200707***

Geachte mevrouw Van der Hoek,

Bijgaand stuur ik u de actiepuntenlijst die ik heb opgesteld naar aanleiding van het overleg over de ingediende zienswijzen over het bouwplan Huyssitterweg 44-46 wat wij afgelopen woensdag hebben gehad.

Graag ontvang ik van u een aantal tijdstippen waarop u beschikbaar bent voor een nieuw overleg eind week 1 of week 2 van het nieuwe jaar, zodat ik een vervolgafspraken kan inplannen.

Alvast bedankt voor de reactie.

Vriendelijke groet,

Esther Tolido
Juridisch medewerker Klantcontactcentrum
070 - 300 9586

Per gewone en aangetekende post
College van burgemeester en wethouders van de
gemeente Leidschendam-Voorburg
Postbus 1005
2260 BA LEIDSCHENDAM

Cees Advocaten N.V.

mr. R.D. van Oevelen
mr. drs. M.S. van der Hoek
Advocaten
☎ 088-3368800
✉ richard.vanoevelen@cees.nl
✉ marije.vanderhoek@cees.nl

Alsmede per fax: 070 – 320 13 02

Laan van Nieuw Oost-Indië 25a
2593 BJ Den Haag
Postbus 80504
2508GM Den Haag

Zienswijze

Kantoor : Den Haag, 10 november 2020
Dossier : 20200707
Betreft : Royal Roses / gemeente Leidschendam-
Voorburg

Geacht College,

Namens cliënte, Royal Roses B.V., statutair gevestigd te Leidschendam en kantoor houdende aan de Huyssitterweg 12 te (2266 HE) Leidschendam ("**Royal Roses**"), berichten wij u als volgt.

Op 30 september 2020 heeft u voor een periode van zes weken het ontwerpbesluit, met kenmerk 529902, voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het oprichten van vier eengezinswoningen naast de Huyssitterweg 44 en 46 in Leidschendam (het "**Ontwerpbesluit omgevingsvergunning**") ter inzage gelegd. Deze omgevingsvergunning zou dan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de "**Wabo**"). Een afschrift van de kennisgeving hiervan in de Staatscourant en het Gemeenteblad en het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning zelf zijn aangehecht als **bijlage 1**.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is het mogelijk zienswijzen in te dienen ten aanzien van het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Door middel van deze brief maakt Royal Roses (tijdig) van deze gelegenheid gebruik.

1. Gronden van de zienswijze

Het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning houdt onvoldoende rekening met de assimilatieverlichting afkomstig van Royal Roses

- 1.1 Ten onrechte houdt het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet adequaat rekening met de assimilatieverlichting door Royal Roses. In zoverre getuigt het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning dan ook niet van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo. De motivering in de ruimtelijke onderbouwing terzake de assimilatiebelichting door Royal Roses is ondeugdelijk. Ter toelichting geldt het volgende.

Op alle door ons verrichte werkzaamheden en opdrachten die Cees Advocaten N.V. aanvaardt, zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Den Haag. Deze zijn tevens digitaal beschikbaar op www.cees.nl/nl/algemene-voorwaarden. In onze algemene voorwaarden is onder meer een forumclausule opgenomen en wordt onze aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag tot uitkering waarvan onze aansprakelijkheidsverzekering in het betreffende geval aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico.

- 1.2 Op pagina 49 van de ruimtelijk onderbouwing is – voor zover thans van belang – opgenomen:

“In paragraaf 3.5.1 van het Activiteitenbesluit worden eisen gesteld aan assimilatiebelichting. Assimilatiebelichting is de kunstmatige belichting van gewassen om het groei- en bloeiproces te bevorderen. De gestelde eisen moeten lichthinder voor omwonenden voorkomen en de duisternis en het donkere landschap beschermen. De mate van afscherming van de bovenkant van de kas met de lichtscherminstallatie hangt af van de verlichtingssterkte van de lampen. Het bevoegd gezag kan een lager percentage voor het afschermen vaststellen, middels een maatwerkvoorschrift. Dit staat los van de verlichtingssterkte van meer of minder dan 15.000 lux. Voor het bedrijf aan de Huyssitterweg 14 is een dergelijk maatwerkvoorschrift opgelegd. Bij het besluit tot het vaststellen van het maatwerkvoorschrift is het meest dichtbijgelegen woonhuis (niet zijnde de bij het bedrijf behorende bedrijfswoning) bepalend geweest. Dat is in dit geval de woning Huyssitterweg 19a. Deze woning ligt dicht bij het bedrijf Royal Roses dan het bouwplan. Dat betekent dat er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.”

- 1.3 Gelet op bovenstaande motivering wordt er vanuit gegaan dat de woning aan de Huyssitterweg 19a bepalend is voor de vaststelling van een maatwerkvoorschrift, ofwel de toegestane lichtuitstoot van Royal Roses. Dit uitgangspunt is onjuist. De woning aan de Huyssitterweg 19a is gelegen in het Beheersgebied-Kassengebied (**biilage 2**), zodat aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (milieu) ter plaatse andere eisen kunnen worden gesteld. In de praktijk wordt bij het verlenen van een maatwerkvoorschrift de lichthinder bij het dichtstbijzijnde woonhuis buiten het glastuinbouwgebied bepalend voor verlening en invulling van een maatwerkvoorschrift.¹ De via het onderhavige bouwplan te realiseren woningen betreffende dichtstbijzijnde “reguliere” woningen buiten het glastuinbouwgebied.
- 1.4 Gelet op het voorgaande vreest Royal Roses dat zij zal worden beperkt in haar exploitatiemogelijkheden. Niet ondenkbaar is dat zij meer zal moeten afschermen, met de nodige inkomensschade tot gevolg. Overigens vreest Royal Roses dat (potentiële) kopers van de vier nieuw op te richten eengezinswoningen zich niet afdoende realiseren dat het lichtniveau rondom de woningen aanzienlijk hoger is dan rondom andere woonhuizen in Leidschendam. Zij vrezen dat er door bewoners geklaagd zal worden over de (reeds bestaande) activiteiten van Royal Roses.
- 1.5 Er is kortom niet adequaat rekening gehouden met de assimilatieverlichting door Royal Roses. In zoverre getuigt het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning dan ook niet van een goede ruimtelijke ordening. De motivering in de ruimtelijke onderbouwing terzake de assimilatiebelichting door Royal Roses is ondeugdelijk.

¹ Zie bijvoorbeeld het maatwerkbesluit d.d. 22 februari 2018 dat naar aanleiding van ECLI:NL:RVS:2016:3100 is genomen.

Ten onrechte zijn niet alle bijlagen van het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning gepubliceerd of ter inzage gelegd

- 1.6 Ten onrechte zijn niet alle bijlagen van het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning gepubliceerd of ter inzage gelegd. Royal Roses is daarmee ten onrechte beperkt in het naar voren kunnen brengen van haar zienswijze ten aanzien van de onderbouwing van het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning.
- 1.7 Op pagina 55 van de bij het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning behorende ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar diverse bijlagen waarin de nadere onderbouwing gegeven wordt of zal zijn gegeven op basis waarvan in de ruimtelijke onderbouwing gesteld kon worden dat het project in overeenstemming is met diverse omgevings- en milieuaspecten. Deze bijlagen zijn echter niet gepubliceerd of ter inzage gelegd (bijvoorbeeld via ruimtelijkeplannen.nl). Daarmee is Royal Roses ten onrechte beperkt in het naar voren kunnen brengen van haar zienswijze ten aanzien van de onderbouwing van het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

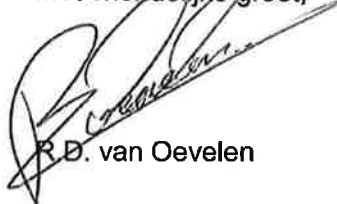
2. Verzoek om gesprek

- 2.1 Op deze plaats wil Royal Roses opmerken dat zij graag in de gelegenheid zou worden gesteld de hierboven weergegeven gronden van de zienswijze tegen het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning in een gesprek nader toe te lichten en in gesprek met u (en waar mogelijk ook samen met de projectontwikkelaar Granneman Projectontwikkeling B.V.) te bespreken hoe tot een voor alle partijen wenselijke en werkbare oplossing kan worden gekomen.
- 2.2 In dit kader is wellicht van belang op te merken dat Royal Roses reeds heeft geprobeerd om met Granneman Projectontwikkeling B.V. tot een oplossing te komen. Haar plannen bleken echter voor (beperkte) aanvulling/wijziging vatbaar. Overigens heeft Granneman Projectontwikkeling wel bevestigd dat zij potentiële kopers zal wijzen op mogelijke overlast door de assimilatiebelichting vanuit nabijgelegen agrarische bedrijven.

3. Conclusie

- 3.1 Gelet op het voorgaande, verzoekt Royal Roses u niet conform het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning te besluiten, althans niet zonder daarbij tegemoet te komen aan de zienswijze van Royal Roses.

Met vriendelijke groet,


R.D. van Oevelen


M.S. van der Hoek

Bijlage 3

Van : Mrs. Van der Hoek en Van Oevelen
Aan : Royal Roses
Inzake : Royal Roses / Granneman
Dossiernummer : 20200707
Datum : 19 april 2021

Inleiding

1. Op 30 september 2020 is voor een periode van zes weken het ontwerpbesluit, met kenmerk 1146, voor de verlening van een verklaring van geen bedenkingen voor het – kort gezegd – oprichten van vier eensgezinswoningen naast de Huyssitterweg 44 en 46 in Leidschendam (de “Ontwerp vvgb”) ter inzage gelegd. Naast de Ontwerp vvgb is op 30 september 2020 eveneens een ontwerpbesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leidschendam-Voorburg voor de verlening van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Royal Roses B.V. (hierna: “Royal Roses”) heeft zienswijzen ingediend. Deze ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en in een zienswijzennota van een reactie voorzien. De zienswijzen van Royal Roses hebben ten onrechte niet tot afwijzing van de gevraagde omgevingsvergunning geleid om meerdere redenen.

Vraag

2. In deze notitie wordt uitsluitend ingegaan op vraag of op juiste gronden is geconcludeerd dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Antwoord

3. Nee. Op basis van de omstandigheid dat Royal Roses nu en in de toekomst zal moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit – quod non – kan niet worden geconcludeerd dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor is onderzoek ter plaatse nodig.

Toelichting

4. Een verklaring van geen bedenkingen en een omgevingsvergunning worden verleend in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van vaste jurisprudentie van de hoogste bestuursrechter is het toetsingskader bij een goede ruimtelijke ordening en de te maken afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanzienlijk breder en omvangrijker dan enkel het (beperkte) toetsingskader van het Activiteitenbesluit. Hiervoor zij gewezen op onder meer ABRvS 6 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2942; ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2306; ABRvS 2 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2372; ABRvS 3 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1049 en ABRvS 21 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2474. Wanneer voldaan wordt aan de normen van het

Activiteitenbesluit, kan derhalve nog niet direct gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en (onder meer) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om tot deze conclusie te kunnen komen, is nader onderzoek en een nadere, zelfstandige (belangen)afweging vereist.

*_*_*

Bijlage 4

Met vriendelijke groet,

Marije van der Hoek



Advocaat

T - 0883368806

M - 0654220410

Aanwezig op ma t/m
do



Den Haag | Naaldwijk | Delft

Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent of indien dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. Het is niet toegestaan de inhoud van dit bericht te kopiëren en/of onder derden te verspreiden. Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Cees Advocaten N.V. van toepassing. Ons privacy statement is van toepassing op alle persoonsgegevens die wij van u verwerken. Cees Advocaten N.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Van: Marije van der Hoek

Verzonden: donderdag 21 januari 2021 16:30

Aan: Tolido, Esther <EM.Tolido@leidschendam-voorborg.nl>

CC: Vink, Marcel <M.Vink@leidschendam-voorborg.nl>

Onderwerp: FW: 120300 RE: Maatwerkbesluit Royal Roses Huyssitterweg 12

Geachte mevrouw Van Tolido,

Hierbij kom ik graag terug op (i) de interpretatie van het maatwerkvoorschrift door Royal Roses mede op basis van het standpunt van de ODH, (ii) de gevolgen die Royal Roses daaraan verbindt in relatie tot haar zienswijze én (iii) het tekstvoorstel tijdens Granneman.

(i) Interpretatie maatwerk

Royal Roses blijft bij haar standpunt dat het maatwerkvoorschrift (kenmerk ODH-2014-00586381) voor onbepaalde tijd is verleend en derhalve nog altijd van toepassing is. Ter toelichting geldt het volgende.

- Royal Roses heeft op 26 november 2013 verzocht om maatwerk met betrekking tot haar assimilatiebelichting.
- Op grond van het overgangsrecht was de door Royal Roses gewenste (vergunde) situatie al toegestaan. Dit volgt ook uit de tekst van het maatwerkvoorschrift. Daar hoefde geen maatwerk voor te worden aangevraagd:

Uw verzoek om maatwerk heeft betrekking op het gedurende de nanacht zonder bovenafscherming mogen toepassen van assimilatiebelichting. Met overgangsartikel 6.24f van het Activiteitenbesluit milieubeheer is het gebruik van assimilatiebelichting voor bestaande situaties geregeld tot 1 januari 2018. Op grond van artikel 6.24f is het voor uw situatie, zolang zich hierin geen wijzigingen hebben voorgedaan, tot 1 januari 2018 toegestaan om gedurende de nanacht zonder bovenafscherming assimilatiebelichting toe te passen.

- In het Activiteitenbesluit (zoals geldend op 15 maart 2015) is o.a. het volgende overgangsrecht opgenomen:

Artikel 6.24f

2 1 0 0 1

- 1 Artikel 3.56, eerste lid, is tot 1 januari 2018 niet van toepassing op een kas waarin assimilatiebelichting wordt toegepast en waarbij het technisch of teelttechnisch redelijkerwijs niet kan worden gevergd de bovenzijde te voorzien van een lichtscherminstallatie als bedoeld in dat lid.

- 2 Artikel 3.58, eerste lid, onderdeel b, is tot 1 januari 2018 niet van toepassing op een kas als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 6.1

50 1 0 0 1

- 1 Voor inrichtingen waarvoor onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip van het van toepassing worden van dit besluit of een deel daarvan op een activiteit in die inrichtingen, een vergunning op grond van artikel 8.1 van de Wet milieubeheer dan wel een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking en onherroepelijk was, worden de voorschriften van die vergunning gedurende drie jaar na het van toepassing worden van dit besluit of een deel daarvan op een activiteit in die inrichtingen, aangemerkt als maatwerkvoorschriften, mits de voorschriften van die vergunning vallen binnen de bevoegdheid van het bevoegd gezag tot het stellen van maatwerkvoorschriften en voor zover dit besluit op de inrichting van toepassing is.

- In het maatwerkbesluit is expliciet overwogen dat het een gewenste ontwikkeling is om in enige mate af te schermen, zodat maatwerk wordt verleend (ratio: waarom voor onbepaalde tijd is verleend):

U heeft aangegeven dat enige mate van afscherming mogelijk is. U heeft daartoe doek waarmee 98% licht kan worden weggevangen. Omdat wij het zover als mogelijk afschermen van assimilatiebelichting als een gewenste ontwikkeling beschouwen, besluiten wij daarom tot het toekennen van de volgende maatwerkvoorschriften gedurende de nacht:

Voor de periode van 1 november tot 1 april vanaf 24.00 uur tot het tijdstip van zonsopgang en voor de periode van 1 april tot 1 mei en van 1 september tot 1 november vanaf 02.00 uur tot het tijdstip van zonsopgang, is de toepassing van assimilatiebelichting uitsluitend toegestaan indien de bovenafscherming voldoet aan de volgende condities:

- bij een buitentemperatuur om 24.00 uur beneden - 2°C is het doek voor minimaal 74% gesloten;
- bij een buitentemperatuur om 24.00 uur gelijk aan of boven - 2°C mag het doek volledig geopend zijn.

- Er zijn geen beperkingen t.a.v. de duur van het maatwerk opgenomen. Er is geen duidelijke einddatum opgenomen, hetgeen wel gebruikelijk en noodzakelijk is wanneer een maatwerkvoorschrift slechts voor bepaalde tijd wordt verleend. De datum 1/1/18 heeft betrekking op het overgangsrecht.
- Het standpunt zijdens de ODH d.d. 13 januari jl. is onbegrijpelijk. Maatwerkvoorschriften worden niet verleend op grond van artikel 6.24f van het Activiteitenbesluit. Artikel 6.24f van het Activiteitenbesluit betreft overgangsrecht dat rechtstreeks van toepassing kon zijn tot 1/1/18. Overigens lijkt dit standpunt zijdens de ODH enigszins gezocht gelet op de telefonische mededeling van de heer Van Elderen d.d. 12 januari jl. dat het maatwerkvoorschrift op dit punt op meerdere manieren te interpreteren is. Blijkens bijgaande e-mail heeft hij – vermoedelijk in overleg met de juridische afdeling – het maatwerkvoorschrift nogmaals bekeken en geïnterpreteerd als een maatwerkvoorschrift voor bepaalde tijd.

(ii) De gevolgen die Royal Roses daaraan verbindt in relatie tot haar zienswijze

Het antwoord op vraag of het maatwerkvoorschrift van Royal Roses al dan niet voor onbepaalde tijd is verleend, is voor het standpunt van Royal Roses in haar zienswijze minder relevant. Feit blijft dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning niet adequaat rekening houdt met assimilatiebelichting door Royal Roses, hetgeen in zoverre niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing is immers opgenomen dat:

“Bij het besluit tot het vaststellen van het maatwerkvoorschrift het meest dichtbijgelegen woonhuis (niet zijnde het bij het bedrijf behorende bedrijfswoning) bepalend is geweest. Dat is in dit geval de woning Huyssitterweg 19a. Deze woning ligt dicht bij het bedrijf Royal Roses dan het bouwplan. Dat betekent dat er redelijkerwijs van kan worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.”

Vooralsnog is kennelijk onduidelijk wat de toepasselijke norm voor de uitstoot van assimilatiebelichting is. Evenmin is duidelijk of de woning aan de Huyssitterweg 19a bepalend was/wordt voor maatwerk, aangezien deze woning in het glastuinbouwgebied is gelegen. Kortom, of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan op basis van het voorgaande niet worden geconcludeerd. Zelfs als Royal Roses in de toekomst zal moeten voldoen (en voldoet) aan het Activiteitenbesluit kan blijkens vaste jurisprudentie niet direct worden geconcludeerd dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor is nader onderzoek nodig.

(iii) De voorgestelde bepaling

Royal Roses wanst als besproken niet anders dan de huidige situatie te conserveren. Dit betekent dat kopers instemmen met hetgeen zij kopen onder de (feitelijke) omstandigheden dat zij dit kopen. Wat Royal Roses betreft kan bovenstaande discussie dan ook achterwege blijven wanneer de volgende bepaling in de koopovereenkomsten (met toekomstige bewoners) wordt opgenomen:

"Verkoper heeft koper meegedeeld en koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning waartoe zijn plan behoort in de nabijheid ligt van een kassengebied. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat Royal Roses B.V., een rozenkweker aan de Huyssitterweg 12, beschikt over een maatwerkvoorschrijf in het kader van de milieuwetgeving inhoudende dat van overheidswege wordt toegestaan dat het bedrijf lichthinder veroorzaakt. Koper verklaart dat de rechten van Royal Roses B.V. uit hoofde van dit maatwerkvoorschrijf zullen worden gerespecteerd"-assimilatiebelichting. Dergelijke belichting veroorzaakt lichthinder. Op dit moment maakt Royal Roses B.V. gebruik van assimilatiebelichting zonder boven afscherming gedurende de nacht bij een buitentemperatuur om 24.00 uur gelijk aan of boven -2 graden Celsius. Bij een buitentemperatuur om 24.00 uur beneden -2 graden Celsius heeft zij een doek waarmee 98% licht kan worden weggevangen voor minimaal 74% gesloten. Koper verbindt zich om gedurende 10 jaren geen rechtsmiddelen (zienswijze, bezwaar, beroep, verzoeken om een voorlopige voorziening, schorsing etc.) te zullen aanwenden tegen eventueel in de toekomst te verlenen vergunningen en/of voorschriften op grond waarvan Royal Roses B.V. in gelijke of mindere mate haar assimilatiebelichting mag afschermen dan zij nu feitelijk doet. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt koper ten behoeve van Royal Roses B.V. een terstond opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van €10.000,00 zonder dat enige schriftelijke ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Dit is een derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW. Waar rechten worden toegekend aan Royal Roses B.V. geldt dit beding als een onherroepelijk beding om niet.

Royal Roses heeft in de bepaling de feitelijke lichtuitstoot geconcretiseerd. Verder heeft zij de bepaling geformuleerd als derdenbeding om daadwerkelijk het doel daarvan te kunnen bewerkstelligen. Om de heer Granneman tegemoet te komen ziet Royal Roses af van haar wens om e.e.a. als een verplichting via een kettingbeding door te leggen.

Met vriendelijke groet,

Marije van der Hoek



Advocaat

T - 0883368806

M - 0654220410

Aanwezig op ma t/m
do



Den Haag | Naaldwijk | Delft

Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten en/of informatie die is beschermd door een beroepsgeheim. Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u niet de geadresseerde bent of indien dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te

melden en het bericht te verwijderen. Het is niet toegestaan de inhoud van dit bericht te kopiëren en/of onder derden te verspreiden. Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Cees Advocaten N.V. van toepassing. Ons privacy statement is van toepassing op alle persoonsgegevens die wij van u verwerken. Cees Advocaten N.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

Van: Tolido, Esther <EM.Tolido@leidschendam-voorborg.nl>

Verzonden: maandag 18 januari 2021 14:20

Aan: Marije van der Hoek <Marije.vanderHoek@cees.nl>

CC: Vink, Marcel <M.Vink@leidschendam-voorborg.nl>

Onderwerp: RE: Maatwerkbesluit Royal Roses Huyssitterweg 12

Beste Marije,

Vorige week hebben wij het standpunt van de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) over het wel of niet van toepassing zijn van het maatwerkbesluit voor jouw cliënt Royal Roses ontvangen.

Wij zouden hier volgende week weer een overleg over hebben, maar nu dit standpunt inmiddels bij alle partijen bekend is, zou ik graag van je vernemen wat jouw mening dan wel conclusie is over dit standpunt. Ook verneem ik graag of dit aanleiding is om alsnog te kunnen instemmen met het tekstvoorstel voor in de koopakte van de toekomstige kopers wat de heer Granneman eerder heeft voorgesteld, alleen dan zonder de toevoeging over het maatwerkbesluit, nu dit besluit volgens de ODH is beëindigd. Een eventueel alternatief voor een tekstvoorstel van jullie kant is uiteraard ook mogelijk, dit zal dan met de heer Granneman kunnen worden afgestemd en hopelijk kan hiermee tegemoet worden gekomen aan de ingediende zienswijzen.

Ik hoor graag van je, alvast bedankt voor de reactie.

Vriendelijke groet,

Esther Tolido

Juridisch medewerker Klantcontactcentrum
070 - 300 9586

