

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Ammonslaantje naast 39



29-11-20

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' heeft in de periode van 11 juni 2020 tot 22 juli 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijzen binnengekomen. In de voorliggende Nota van beantwoording van zienswijzen worden de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt inzicht gegeven in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan door de zienswijzen of ambtshalve zijn gewijzigd.

2. Zienswijzen

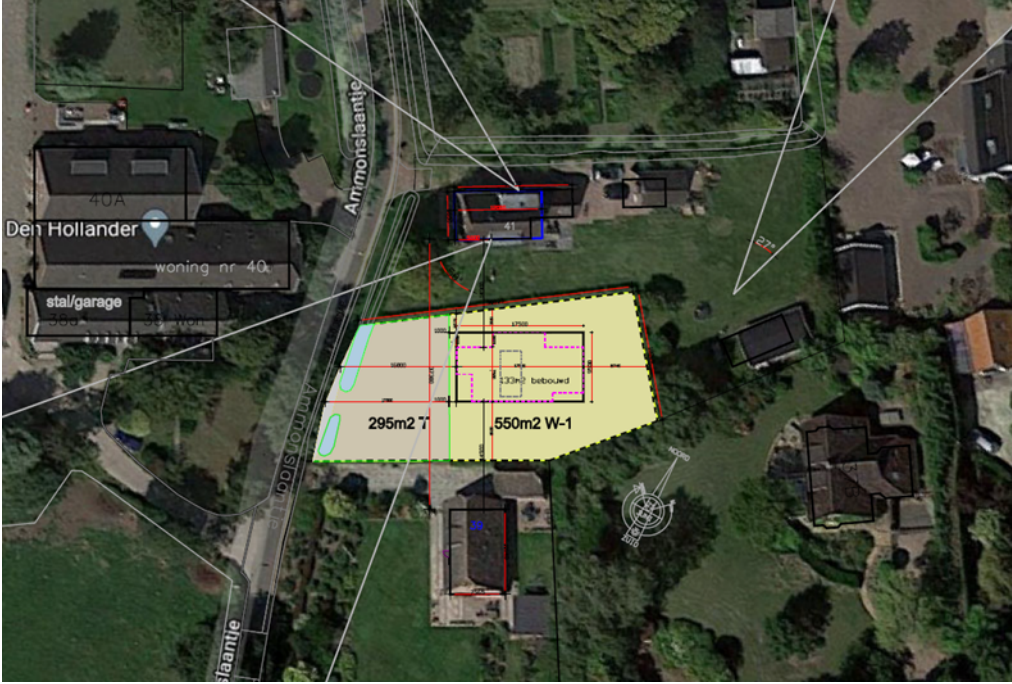
1.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
1.1	Indiener geeft aan dat het perceel naast 39 in de Groene Zone ligt. De raad heeft in het verleden en recent steeds bevestigd dat de gemeente dit gebied niet verder wilt verdichten en het extensieve groene karakter niet wil aantasten. Indiener verwijst naar de Nota van Uitgangspunten incl. aanpassingen n.a.v. het amendement 20 mei 2020	De Groene Zone is het gebied tussen de bestaande bebouwing van Wassenaar en de toekomstige bebouwing van Valkenburg. Vanwege de samenhang tussen beide gebieden met betrekking tot compenserende en mitigerende maatregelen ten behoeve van de nieuwbouwwijk is de gemeente Wassenaar een structuurvisie aan het opstellen voor De Groene Zone. Voorafgaand op deze structuurvisie heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin de kaders voor de visie worden geformuleerd. De Nota ligt na vrijgave van de raad (juni 2020) tot 21 september ter inzage voor participatie. Tussen 7 september (eerste participatiebijeenkomst) en 21 september kunnen belanghebbenden hun zienswijze, of initiatieven indienen. Na inventarisatie worden de uitgangspunten zo nodig aangepast en voorgelegd aan de raad van Wassenaar. De Nota van Uitgangspunten is daarom nog geen onderdeel van vigerend beleid, en kan als zodanig niet als argumentatie worden meegenomen. Desalniettemin ligt het bedoelde perceel binnen de projectgrenzen van De Groene Zone. Echter, binnen de contouren van Maaldrift en Ammonslaantje, waar binnen het bedrijventerrein Maaldrift, het MOB complex en het initiatiefplan valt, worden geen uitspraken gedaan behoudens de constatering dat dit gebied een knelpunt is in ecologische zin. Zowel aan de noordoost- als zuidwestzijde van dit bebouwingscluster is niet veel ruimte voor een brede ecologische verbinding, als schakel naar de overzijde van de A44. Vanwege de faunapassage dat zich ten noordoosten van bedrijventerrein Maaldrift bevindt, wordt extra aandacht gevraagd voor een goede verbinding naar de noordoostzijde van het bebouwingscluster. Het bedoelde perceel is om bovenstaande reden geen onderdeel van een ecologische 'stepping-stone', noch biedt kansen hiertoe. Wat betreft het initiatief woningbouw te plegen aan het lint, dus ten noordoosten van het Ammonslaantje, dit past in de lint-typologie van de laan. Het ontspannen karakter van de aanwezige lintbebouwing is niet in het geding. De beoogde bebouwing kan de lintstructuur verder versterken.

1.2	Indiener stelt dat het algemeen belang bij behoud van de openheid van de stadsrandzone en de bescherming van cultuur en natuurwaarden geborgd dient te worden.	De woning wordt in een bestaand bebouwingslint op een woonbestemming gerealiseerd. Voor een ieder bestaat de mogelijkheid om vergunningvrije bouwwerken te bouwen op deze bestemming. De openheid van de betreffende locatie is daarom niet gegarandeerd. Ook al niet vanwege achterliggende woonbebouwing, tennisbanen en een defensieterrein. De gemeente is van mening dat het toevoegen van de woning op deze locatie niet zorgt voor aantasting van de cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied. Tussen beide naastgelegen woningen blijft immers voldoende ruimte over om het extensieve karakter van het noordelijke deel van het Ammonslaantje te behouden.
1.3	Indiener is van mening dat de woningbouwmogelijkheid niet alleen in strijd is met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015, maar ook met de structuurvisie “Wassenaar Landgoed aan Zee”.	Voorliggend bestemmingsplan betreft een afwijking van bestemmingsplan ‘Ammonslaantje – Maaldrift 2013’. Het door de indiener genoemde bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2015’ is hier niet geldig en dient daarom niet als toetsingskader. Voor de toetsing aan de structuurvisie Wassenaar 2025 ‘Landgoed aan zee’ verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 4.1
1.4	Indiener stelt dat nieuwbouw op het perceel naast 39 eerder terecht niet passend werd geacht in dit gebied met grote ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het behoud van de overgang en doorkijkfunctie vanaf de percelen aan de stadsrand naar het open polderlandschap dient als ruimtelijke kwaliteit geborgd te worden.	De enkele toevoeging van deze woning tast genoemde waarden in de ontspannen extensieve lintbebouwing op dit gedeelte van het Ammonslaantje geenszins aan. Daarbij komt dat op de locatie reeds de mogelijkheid bestaat voor het vergunningvrij oprichten (zie beantwoording zienswijze 1.9) van een niet passend bijgebouw van 130 m² en 3-5 m goot-nokhoogte op de woonbestemming. Door een bouwvlak toe te staan is daarmee een gewenste bestemming, in afmeting en positie geborgd. Er bestaat geen recht op vrij doorzicht. De toevoeging van één enkele woning aan het bestaande bebouwingslint vormt geen aantasting van groene grachten of het agrarisch gebied, er is als zodanig geen strijd met het ruimtelijk beleid of het coalitieakkoord van de gemeente. Er is juist sprake van een versterking van de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiting op de ook in het coalitieakkoord doorklinkende wens om (groepen) inwoners waar mogelijk ter wille te zijn. Provinciaal beleid staat ook niet aan het plan aan de weg, want daarin valt de locatie binnen bestaand stedelijk stads-dorpsgezicht.
1.5	Er is niet onderzocht of er nog depositieruimte is voor een extra ontwikkeling in de Groene Zone. Indiener vraagt zich af of er onderzocht is of er naast de voorziene bouw van 5.000 woningen nog depositieruimte over is voor de bouw van 1 woning.	Het plangebied ligt op circa 2300 meter van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, Meijendel & Berkheide. Naar aanleiding van de zienswijze zijn zowel voor de bouw- als voor de gebruiksfase , AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Uit beide berekeningen (zie bijlage bestemmingsplan) blijkt dat er geen resultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/ja. Negatieve effecten op stikstofgevoelige natuurgebieden als

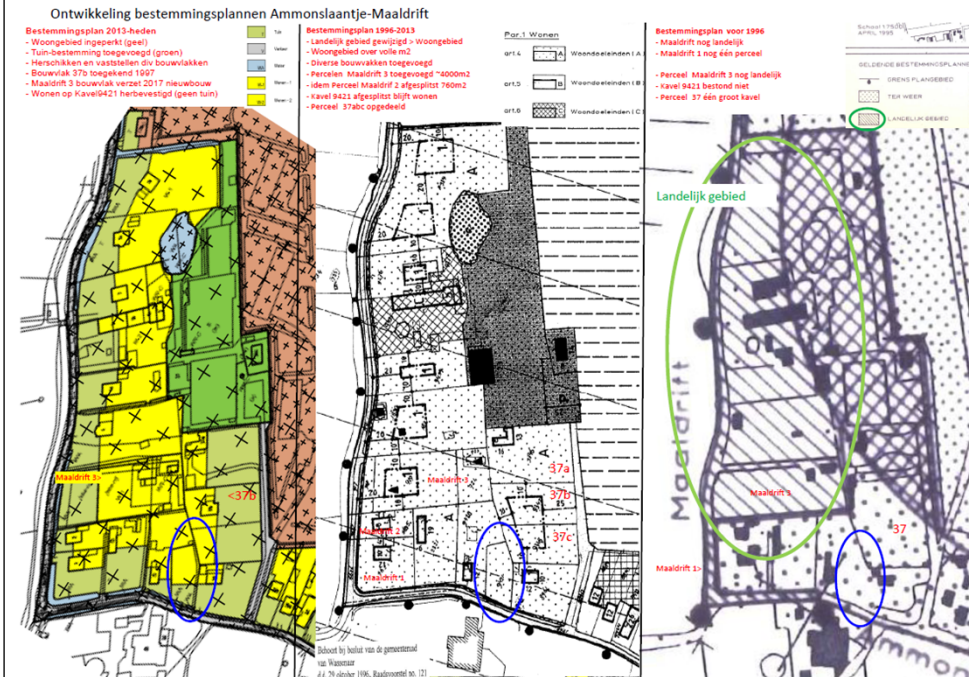
		gevolg van dit initiatief zijn uitgesloten. Vanwege de zeer geringe omvang van het project zijn cumulatieve effecten verwaarloosbaar. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de berekeningen: Bouwfase: Voor de inzet van materieel in de bouwfase is gebruik gemaakt van aannames op basis van referentieprojecten. Gebruiksfase: In de nieuwe situatie is geen sprake van gebouwemissies, omdat de woning gasloos verwarmd wordt. Op basis van kencijfers van het CROW heeft een vrijstaande woning een verkeersgeneratie van 8,6 mvt/etmaal.
1.6	Het ontwerp bestemmingsplan schept volgens de indiener ten onrechte een precedent voor bouwen in de Groene Zone. Vrees voor precedentwerking dient hier volgens de indiener extra zwaar moet wegen omdat het planologisch beleid sinds 1988 zeer consistent is toegepast in het gebied Ammonslaantje-Maaldrift en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een eerste afwijking betreft.	Het initiatief versterkt het karakter van ‘ontspannen lintbebouwing’ als één van de laatste open percelen. Andere percelen liggen niet aan dit lint, waardoor er een andere motivatie voorgelegd dient te worden bij eventuele aanvraag. Er wordt daarom geen precedent geschapen. Voor de motivering van de discretionaire bevoegdheid tot afwijking van het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze in 1.10.
1.7	Indiener is van mening dat het college zich geen rekenschap geeft van het aantasten van cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit gebied. Indiener verwijst daarbij naar de argumenten zoals benoemd in het rapport ‘Cultuurhistorische analyse van het voormalige Marinevliegkamp Valkenburg en omgeving in de gemeenten Katwijk en Wassenaar (15 juli 2019). Hierin wordt aanbevolen om de westkant van de straat niet verder te bebouwen en de straat en bebouwing aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. De indiener acht het onverantwoord dat er medewerking wordt verleend aan nieuwbouw die het stedenbouwkundig extensieve bebouwingslint zelf en de profilering van het Ammonslaantje aantast.	De genoemde argumenten refereren naar de bestaande waarden van het Ammonslaantje. Het initiatiefplan heeft nauwelijks tot geen invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden; het patroon van het landschap, de wegenstructuur, omliggende bebouwing en monumenten, onderscheid tussen oost- en westzijde van het Ammonslaantje, etc. blijven in het initiatiefplan gehandhaafd. In het provinciaal beleid valt de locatie binnen bestaand stedelijk stads- en dorpsgebied. w

1.8	Indiener stelt dat de forse afmetingen van het voorgestelde bouwvlak op een relatief klein perceel een dissonant vormt op dit deel van het smalle Ammonslaantje, met vooral grote percelen met kleine bouwvlakken en extensieve woningbouw. Daarnaast is de maximale hoogte niet passend in de omgeving en het maakt een grote inbreuk op het woon- en leefklimaat van de indiener.	Het aangevraagde bouwvlak is 166m² (17,5x9,5) groot. Dit betreft 20% van het totale perceeloppervlak. Het werkelijk bebouwd oppervlak is slechts 133m² (16% van het perceel). De grootte van de bouwvlakken aan het Ammonslaantje varieert van 70 tot 200 m². Na toevoeging van het bouwvlak blijft 14,9 meter open tussen de nieuwe woning en de naastgelegen woningen. Het extensieve karakter blijft daardoor behouden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte in voorliggend bestemmingsplan bedraagt respectievelijk 3,0m en 8,0m. In het vigerende bestemmingsplan geldt dat de woningen en delen van de woningen geen grotere goot- en bouwhoogte mogen hebben dan aanwezig op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan. De goot- en bouwhoogtes van de naastgelegen woningen zijn vergelijkbaar met de voorgestelde goot- en bouwhoogtes in het ontwerpbestemmingsplan en passen bij de bebouwing aan het Ammonslaantje. Dit is getoetst en bij indiener toegelicht door de gemeentelijk stedenbouwkundige. In de onderstaande figuur is een impressie van de beoogde woning weergegeven. Hieruit blijkt dat de maatvoering aansluit bij de naastgelegen woningen. 
1.9	Indiener is van mening dat het vrije uitzicht op het landelijk gebied wordt belemmerd en dat het college daar volledig aan voorbij gaat.	Het plangebied beschikt in de huidige situatie reeds over een woonbestemming, waarop op basis van het vigerende bestemmingsplan bijgebouwen mogen worden opgericht (zie artikel 11.2 onder 8). Bij iedere woning zijn maximaal 2 bijgebouwen toegestaan. Daarbij is onder andere geregeld, dat de bijgebouwen tot op de erfafscheiding of 1 meter daar vandaan dienen te worden gebouwd, de gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt en de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 2,75 meter respectievelijk 4,50 meter mogen bedragen. Verder geldt voor een ieder het vergunningvrij bouwen; als het plangebied als onderdeel van het zuidelijk gelegen woonperceel wordt gerekend, zou een bijgebouw tot maximaal 130 m² toegestaan zijn. Daarbij geldt dat vergunningvrije bijbehorende

		bouwwerken altijd 3 meter hoog mogen zijn. Indien hoger gewenst is gelden eisen, het dak moet tenminste twee schuine dakvlakken krijgen. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de nok mag in ieder geval maximaal 5 meter hoog zijn. Hierdoor wordt het vergezicht reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan beperkt. Vanuit de woning van nr. 41 is gezien door de bouw van de nieuwe woning op kavel 9421 geen sprake van een belemmering van het vergezicht. Vergezicht vanuit ieder punt vanuit de tuin van nr. 41 zoals de tekening illustreert zal enigszins worden beperkt maar is een kwestie van het kiezen van de juiste positie op het 1665m2 grote perceel. In het voorjaar en zomer zal het zicht worden beperkt door het groen van bomen en planten. Dit zal na de bouw van de nieuwe woning niet anders zijn. Bovendien bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State geen recht op blijvend vrij uitzicht.
--	--	--

		
1.10	Indiener is van mening dat het voornemen om mee te werken aan het bouwvlak in strijd is met vast beleid en een schending oplevert van (beleids)vertrouwen. Hierbij verwijst de indiener naar het door de raad en het college herhaaldelijk afwijzen van verzoeken om een nieuwbouwmogelijkheid op de betreffende locatie. Door de consequente weigering om mee te werken aan een bouwmogelijkheid heeft de gemeente de verwachtingen bij de indiener gewekt dat op deze locatie niet zal worden voorzien in woonbebouwing.	Het afwijken van het planologisch beleid in het vigerend bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013', waarbij nu binnen de reeds bestaande woonbestemming een bouwvlak wordt neergelegd op het perceel tussen nr. 39 en nr. 41, heeft niets van doen met schending van gewekt vertrouwen/verwachtingen, maar is een discretionaire bevoegdheid van de gemeenteraad tot wijziging van planologisch beleid in een bestemmingsplan. Dat volgt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State. De Raad van State treedt niet in die gemeentelijke – planologische – beleidsvrijheid, getoetst wordt slechts of de gemeenteraad in redelijkheid tot het besluit tot vaststelling heeft kunnen komen. Daarbij is bepalend of het besluit zorgvuldig tot stand gekomen en voldoende gemotiveerd is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en afweging van directe belangen. Daaraan voldoet de onderhavige besluitvorming tot afwijking van het geldende bestemmingsplan. De toevoeging van het betreffende bouwvlak van 17,50 m lang en 9,50 m breed op het perceel tussen nr. 39 en nr. 41 ten behoeve van een nieuwe vrijstaande, landschappelijk passende schuurwoning van 1 laag met schuine kap met een goot- en nokhoogte van 3,00 m resp. 8,00 m vormt een planologisch-stedenbouwkundig

alleszins acceptabele en ontspannen verdichting van het bebouwingslint op dit gedeelte van het Ammonslaantje. Door de ruime afstand van het bouwvlak tot de naastgelegen woningen blijft het extensieve karakter van dat gedeelte van het lint qua openheid en zicht voldoende en ontspannen in stand en worden belangen van direct omwonenden in de sfeer van privacy, (door)zicht (zie afbeelding bij 10.9), (zon)lichttoetreding (zie bijgevoegd rapport bezonningsstudie) en planschade (zie bijgevoegde risicoanalyse) zeker niet onevenredig geschaad. Daarbij komt dat uit onderstaande en tevens bijgevoegde weergave van de planologisch-stedenbouwkundige ontwikkeling van dit gedeelte van het Ammonslaantje-Maaldrift sinds 1996 blijkt, dat verkaveling/verdichting met extra woonbebouwing reeds nagenoeg compleet heeft plaatsgevonden. Gesteld kan worden dat het nu - opvolgende - bestemmingsplan met het bouwvlak voor de schuurwoning slechts een landschappelijk voor de hand liggende en ruimtelijk acceptabele verdichting betreft op de (vrijwel enige) nog resterende open plek in het lint daar.



1.11 Indiener betwijfeld of het bestemmingsplan geheel uitvoerbaar is omdat de oprit is ingetekend op gronden met de bestemming 'water' en 'landschappelijke waarden'.

De bouwmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Water' en 'Waarde – Landschap' zijn geborgd in de bestemmingsregels. De oprit wordt niet op de bestemming 'water' gerealiseerd en de dubbelbestemming 'waarde landschap' staat een oprit toe met in

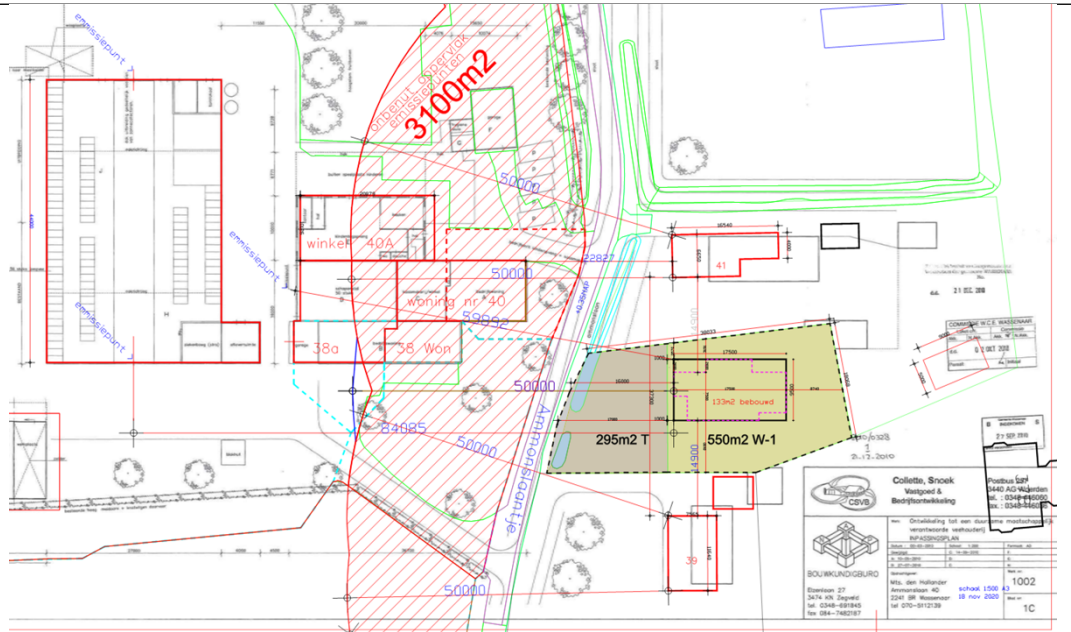
		de regels van het bestemmingsplan het kader voor de aanvraag omgevingsvergunning daarvoor. Verder: het Ammonslaantje is een openbare weg. Openbare wegen kunnen eigendom zijn van privépersonen of bedrijven. De Wegenwet regelt in artikel 4 wanneer een weg een openbare weg is. Een eigenaar van een openbare weg mag de weg niet afsluiten voor anderen.
1.12	Indiener is van mening dat de bedrijfsvoering van melkveehouder Den Hollander wordt beperkt, nu het bouwvlak van de woning zich bevindt binnen de milieucirkel van het agrarisch bedrijf en niet wordt voldaan aan de afstandscontouren van de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering.	De indiener is geen direct belanghebbende betreffende dit onderwerp. Voor de beantwoording van de zienswijzen in het kader van de Wet geurhinder en de melkveehouderij verwijzen wij u naar 3.1 en 3.2.
1.13	Indiener is van mening dat er geen sprake is geweest van voldoende participatie. Indiener verwijst hierbij naar het coalitieakkoord 2018-2022 waarbij het college inzet op het stimuleren van burgerparticipatie. Daarnaast heeft het college kenbaar gemaakt aan de raad dat bouw van de woning op het perceel naast Ammonslaantje 39 alleen doorgang zou kunnen vinden indien initiatiefnemer voldoende draagvlak voor het plan in de directe omgeving zou weten te krijgen. Aldus heeft de gemeente ervoor gekozen om participatie, vooruitlopend op inwerkingtreding van de Omgevingswet, een verplichtend karakter bij planologische besluitvorming te geven. Aan die verplichting is volgens de indiener niet voldaan.	De initiatiefnemer heeft (vooruitlopend op de Omgevingswet) in voldoende mate gezorgd voor participatie (zie verslag 31-3-2020). Tijdens 2x bezoek aan huis zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest en is de positie en afmeting van het bouwvlak toegelicht. Het toekomstig ontwerp van de woning is op schaal, A3-formaat, overhandigd. Het beoogde stappenplan is gedeeld en per e-mail is indiener van de afwijkingen hierover geïnformeerd. Een tweetal aanvullende overlegmomenten 7 mei en 29 juni vond indiener niet nodig. De overige omwonenden zijn eveneens in een vroege fase op de hoogte gesteld van het betreffende plan. De omwonenden op de volgende adressen zijn benaderd, alvorens het in procedure brengen van het bestemmingsplan: Ammonslaantje 39, 40, 41, 37a, indirect Maaldrift 3. Initiatiefnemer ontving niet tot nauwelijks reactie gedurende het participatieproces. Het is als vanzelfsprekend dat niet alle omwonenden zich volledig kunnen verenigen met een nieuw bouwplan. Doorgang kan niet volledig afhankelijk zijn van een 100% draagvlak, belangen van alle partijen zijn overwogen.
	Conclusie	De zienswijze heeft geleid tot het toevoegen van stikstof (AERIUS) berekeningen als bijlage bij de toelichting, verder leidt de zienswijze niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

2.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
2.1	Indiener wijst op een trendbreuk in de consistentie van het ruimtelijk beleid van de onderhavige locatie. In het verleden zijn bouwverzoeken voor percelen rondom de locatie allemaal consequent afgewezen.	Zie beantwoording zienswijze 1.10 voor de discretionaire beleidsvrijheid van de gemeenteraad om nu (partieel) af te wijken van het vigerend bestemmingsplan met een bouwvlak voor een vrijstaande, landschappelijk passende schuurwoning op dit (vrijwel enige nog open) perceel in het extensieve gedeelte van de ook na realisatie van de woning nog alleszins ontspannen lintbebouwing aan het Ammonslaantje.
2.2	Wethouder gaf tijdens de commissiebehandeling in november aan dat het bouwplan past in het huidige beleid om te denken in mogelijkheden, in het licht van de aankomende Omgevingswet. Indiener is van mening dat per locatie recht moet worden gedaan aan de specifiek daarvoor geldende omstandigheden. Dit is volgens de indiener niet het geval bij het voorliggend bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning en zorgt daarbij niet voor aantasting van het extensieve karakter zoals onderbouwd in hoofdstuk 2 van de toelichting. De woning past binnen de geldende rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders. De gemeente is van mening dat er daarmee in voldoende mate recht is gedaan aan de specifieke locatie.
2.3	Indiener is van mening dat er ten onrechte is getoetst aan het IRV uit 2018, betreffende de Groene Zone omdat dit plan niet door de raad is vastgesteld. Indiener verwijst naar de in mei 2020 geamendeerde Nota van Uitgangspunten van de Groene Zone. Hierin ligt het Ammonslaantje binnen de Groene Zone.	Indiener merkt terecht op dat het IRV niet een vastgesteld document is. Een toetsing aan dit document is opgenomen wegens het ontbreken van vastgesteld gemeentelijk beleid betreffende de groene zone. Voor de contouren van de Groene Zone is daarom verwezen naar het wél vastgestelde provinciale beleid. Wij hebben de toetsing aan de IRV 2018 uit het plan gehaald omdat u terecht opmerkt dat dit geen onderdeel is van het vastgesteld ruimtelijk beleid. De door de indiener genoemde in mei 2020 geamendeerde Nota van Uitgangspunten is tevens geen geldend beleidskader. Dit is een concept document en is niet vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar. Dit document nemen wij daarom ook niet op in het bestemmingsplan. Voor een verdere onderbouwing verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1.1.
2.4	De indiener vraagt zich af in hoeverre het voorliggende bestemmingsplan een precedent is voor toekomstige aanvragen. Per locatie dient niet alleen te worden bepaald of een aanvraag wel of niet in strijd is met de beleidskaders. De beoordeling dient ook recht te doen aan de feitelijke situatie en een ruimtelijke koerswijziging die eerdere objectieve	Per aanvraag wordt bekeken of het initiatief past binnen de geldende beleidskaders. De gemeente is van mening dat het toevoegen van een bouwvlak op deze locatie past binnen het in de toekomst mogelijk vastgestelde beleid van de groene zone en niet zorgt voor aantasting van het extensieve karakter.

	criteria, zoals de grootte van een bouwkaal per toegestane woning, aan de kant zet dient ook te worden onderbouwd.	De woning naast Ammonslaantje 39 wordt in het noordelijk deel van het Ammonslaantje gebouwd. Dit deel heeft een extensief karakter wat behouden moet blijven. De bouw van de woning door middel van dit bestemmingsplan zorgt niet voor aantasting van dit karakter omdat aan weersijden ca. 14,9 meter open blijft tussen de naastgelegen woningen. Daarnaast wordt er geen vrije doorkijk naar het achter liggende gebied belemmerd omdat hier al reeds bebouwing aanwezig is. Verder gelden binnen de woonbestemming de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Hiervoor verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1.9. Het initiatief versterkt het karakter van 'ontspannen lintbebouwing', als een van de laatste open percelen. De andere percelen genoemde liggen niet aan dit lint, waardoor er een andere motivatie voorgelegd dient te worden bij eventuele aanvraag.
	Conclusie	IRV 2018 is uit de toelichting gehaald, verder leidt de zienswijze niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

3.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
3.1	Indiener is van mening dat de ligging van het plangebied onder andere vanwege de bebouwingstructuur is aan te merken als bebouwde kom. Zelfs wanneer het plangebied als 'buiten de bebouwde kom' wordt aangemerkt kan er niet worden voldaan aan de richtafstanden volgens de indiener. De initiatiefnemer beschikt over zowel schapen als melkkoeien. Rekening houdend met de ligging buiten de bebouwde kom, voldoet aan de richtafstanden op basis van de schapen. Voor de melkkoeien moet rekening gehouden worden met een richtafstand van 50 meter. indiener refereert naar het gesprek met de wethouder 17 oktober 2018 waar is besproken om een richtafstand van 100 meter te hanteren. Indiener geeft daarbij aan dat er daarom niet kan worden voldaan aan de gewenste richtafstanden op basis van het	De Memorie van Toelichting van de Wet geurhinder en veehouderij omschrijft de bebouwde kom als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer de afstand tussen woningen soms tientallen meters bedraagt de woningen niet zodanig geconcentreerd zijn dat kan worden gesproken van een bebouwde komsituatie. Aan de zijde van het Ammonslaantje waar de veehouderij gevestigd is bevinden zich onmiddellijk rondom de opstallen van het bedrijf weilanden. Ten zuiden en zuidwesten van het bedrijf bevinden zich enkele verspreid liggende woningen, waarvan de dichtstbijzijnde op ca. 98 m van de ligboxenstal ligt. Dit is aan deze zijde van de weg het enige geurgevoelige object op een afstand korter dan 100 m gerekend vanaf de gevel van stalgebouwen. Aan de andere zijde van het Ammonslaantje (tegenover de veehouderij) bevinden zich uitsluitend verspreid liggende woningen. Gerekend vanaf de gevel van de ligboxenstal bevinden de volgende woningen zich binnen een afstand van 100 m: Ammonslaantje nrs. 36A, 36B, 39, 41 en 43 en Maaldrift 1. De afstand tussen sommige woningen (nrs. 41-43, 39-41 en 36B-39) bedraagt 30 m of meer. Derhalve kan niet worden gesproken worden van een bebouwde komsituatie.

Activiteitenbesluit. Er kan daardoor geen goed woon- en leefklimaat voor de op te richten woning worden geborgd en er kan niet worden gesteld dat het bedrijf van de indiener wordt geschaad in zijn bedrijfsvoering. Ook met het toepassen van de omgekeerde werking kan volgens de indiener niet gemotiveerd worden dat ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat geborgd is en dat het bedrijf van de indiener niet in zijn belangen geschaad wordt.	De veehouderij Ammonslaantje 40 houdt dieren zonder geuremissiefactor en daarnaast 50 schapen (dieren met geuremissiefactor). Buiten de bebouwde kom geldt bij dieren zonder geuremissiefactor dat geurgevoelige objecten zich op een afstand van tenminste 50 m van het emissiepunt van een dierenverblijf moeten bevinden (omgekeerde werking van art. 3.117, eerste lid, van het Activiteitenbesluit). Deze dieren worden gehouden in de ligboxenstal die zich op meer dan 50 m van de planlocatie bevindt, zodat aan deze eis wordt voldaan. Op de bijgevoegde tekening is te zien dat het woningbouwplan de kortste afstand tussen de ligboxenstal en een geurgevoelig object niet verandert. Voor de 50 schapen, die in de voormalige huisstal worden gehouden, is overeenkomstig de geldende regelgeving aan de hand van een V-stacks geurberekening bepaald dat de meest geurbelaste woning (Ammonslaantje 41) een geurbelasting ondervindt van 1,1 odeur units per kubieke meter lucht, waar deze volgens het Activiteitenbesluit maximaal 8,0 odeur units mag zijn (volgens de omgekeerde werking van art. 3.115, eerste lid, van het Activiteitenbesluit, in de onderhavige situatie buiten een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom). Ter plaatse van de planlocatie is de geurbelasting 0,9 odeur units. Onder deze omstandigheden is bij de berekende geurbelasting op de planlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Bovendien is de nieuwbouw niet dicht bij de veehouderij geprojecteerd dan de bestaande geurgevoelige objecten op de percelen Ammonslaantje 39 en 41. Deze woningen zijn al maatgevend voor de bedrijfsvoering van de veehouderij, de nieuw woning leidt niet tot een nieuwe/extra belemmering/beperking.
--	---

	 Bovenstaande tekening is ook bijgevoegd. Geconcludeerd wordt dat het woningbouwplan aan de overzijde van het Ammonslaantje kan worden gerealiseerd zonder dat de veehouderij als gevolg daarvan onevenredig in haar belangen wordt getroffen. Ter plaatse van het woningbouwplan wordt voldaan aan de afstandscriteria van het Activiteitenbesluit en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.
3.2 Het aspect 'geur' is volgens de indiener onvoldoende beschreven in het bestemmingsplan. Hierbij wordt verwezen naar de volgende tekst: <i>“Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Deze afstand bedraagt circa 60 meter en wordt als voldoende beschouwd. Aan de voorwaarde dat de nieuwe tenminste 5 meter uit de wegas wordt gebouwd wordt voldaan. Daarnaast zijn er in de omgeving van het perceel al woningen</i>	Zie beantwoording zienswijze 3.1 met tekening.

	<i>gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt.”</i> Indiener geeft daarbij aan dat de afstand van de woning tot het emissiepunt van zijn bedrijf (grens bouwvlak) onderbouwd dient te worden met kaartmateriaal. Zonder deze onderbouwing is het niet te herleiden of de richtafstanden in acht zijn genomen.	
3.3	Indiener geeft aan dat het perceel van het plangebied ontsloten dient te worden via grond in zijn eigendom. Hiervan is niets vermeld in het plan. Indiener weet niet of hij medewerking wil verlenen aan het ontsluiten van het betreffende perceel en geeft daarbij aan dat de uitvoering van het plan daardoor dan niet mogelijk is.	Zie beantwoording zienswijze 1.11
3.4	Indiener geeft aan niet betrokken te zijn geweest bij het tot stand komen van het plan. Daarnaast gaat het bestemmingsplan niet in op het onderdeel participatie. Het participatietraject is volgens de indiener onvoldoende in kaart gebracht en uitgewerkt.	Participatie heeft mede door COVID-19 ook via e-mail plaatsgevonden. Via e-mail zijn diverse tekeningen vanuit de initiatiefnemer naar de indiener verzonden over o.a. geurcirkels en emissiepunt met verzoek om reactie. Gezien de mondelinge reactie van de indiener “liever niet” had initiatiefnemer geen directe aanleiding om een zienswijze te verwachten. Ondanks het verzoek bleef ook een reactie op het milieuaspect uit tot aan deze zienswijze. De gemeente is van mening dat het participatieproces in voldoende mate is beschreven in hoofdstuk 7 van de toelichting. Een verdere uitwerking van dit proces is geen wettelijk vereiste voor een bestemmingsplan.
3.5	Volgens de indiener wordt er ten onrechte niet ingegaan op de IRV 2018. Hierin ligt volgens de indiener het plangebied binnen de Groene Zone. Daarbij wordt er volgens de indiener ten onrechte verwezen naar het provinciaal beleid omdat dit afbreuk doet aan het door de gemeente opgestelde beleid. Naast het toetsen aan de provinciale kaders is het verplicht om ook te toetsen aan het gemeentelijk beleid. Dit is volgens de indiener niet correct gedaan.	In paragraaf 3.4.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is kort ingegaan op de IRV 2018. Dit document is niet vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar en kan daardoor niet als toetsingskader worden gebruikt. De toetsing aan dit document is daarom uit het bestemmingsplan gehaald. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2.3. De gemeente is van mening dat er in voldoende mate getoetst is aan het relevante gemeentelijk beleid.
	Conclusie	De IRV 2018 is uit de toelichting gehaald, verder leidt de zienswijze niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

4. Vereniging van Vrienden van Wassenaar		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
4.1	Indiener geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plan in lijn is met het hoofddoel van de Structuurvisie 2017 die luidt: ‘Het beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving’. De indiener stelt daarbij een aantal kanttekeningen: - In de genoemde beleidsdocumenten worden geen specifieke uitspraken gedaan over het gebied rond het Ammonslaantje. Het gebied valt buiten het bedrijventerrein Maaldrift en eveneens buiten de vastgestelde contouren van de Groene Zone. Zodoende wordt uit de beleidsdocumenten wel duidelijk dat er geen doelen of regels zijn gesteld die zich zouden verzetten tegen het ontwerpplan, maar tegelijkertijd blijft het onduidelijk wat de overheden wèl willen met dit gebied. - De boven aangehaalde stelling dat het plan in lijn is met de hoofddoelstelling van de Structuurvisie 2017 wordt niet onderbouwd en komt vreemd over. Indiener vraagt zich af hoe de bouw van een woning kan bijdragen aan het genoemde hoofddoel van de structuurvisie 2017. - Er ontbreekt duidelijk beleid voor het gebied ‘Noordrand Wassenaar’, wat leidt tot ad hoc oplossingen en besluiten die gebaseerd lijken op het ontbreken van argumenten of regels die zich tegen een voorstel zouden verzetten.	Indiener wijst op het ontbreken van specifiek gemeentelijk beleid voor de locatie van het plangebied. De bebouwing wordt wel gerealiseerd binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw binnen het extensieve deel van het Ammonslaantje. Het extensieve karakter en landschappelijke waarden blijven behouden wegens de geruime afstand tot de naastgelegen woningen. De woning past daarmee binnen de geldende beleidskaders, waaronder de structuurvisie ‘Wassenaar 2025 Landgoed aan Zee’. De borging van het hoofddoel van de structuurvisie is momenteel ongewis gezien de mogelijkheid voor het vergunningvrij oprichten van bijvoorbeeld een niet passend bijgebouwen van 130m2, 3-5m hoog op een willekeurige plaats binnen de woonbestemming. Door een woning toe te staan is de bestemming en positie van het bouwvlak wel geborgd.
4.2	Indiener wijst op het ontbreken van een gebiedsvisie voor het betreffende gebied. Een duidelijke gebiedsvisie moet onduidelijkheid wegnemen en draagvlak creëren bij bewoners. Volgens de indiener voorkomt dit ergernis en verspilling van tijd en moeite.	Voor het betreffende initiatief is er getoetst aan de geldende gemeentelijke beleidskaders. De zienswijze is ter kennisneming aangenomen.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

5.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
5.1	Indiener acht het onbegrijpelijk dat het college aanstuurt op het toevoegen van extra woonbebouwing in het open gebied. Er wordt erop gewezen dat in de afgelopen dertig jaar additionele woningbouw in deze omgeving, en op het perceel naast Ammonslaantje 39 in het bijzonder, altijd is tegengehouden om het open karakter te bewaren en verdichting te voorkomen. Indiener maakt zich zorgen om mogelijke precedentwerking, omdat er in de buurt grote percelen zijn die kadastraal gescheiden kunnen worden zodat er dan twee percelen ontstaan waarvan 1 met woonbestemming en geen bouwvlak.	Zie beantwoording zienswijze 2.4
5.2	Indiener reageert op de volgende tekst uit het principeverzoek: "Ter vergelijking, Maaldrift 1 en 2 staan slechts 10 meter naast elkaar". Dit argument wordt volgens de indiener onterecht gebruikt om het bouwvlak te rechtvaardigen. In de situatie van Maaldrift 1 en 2 is er nooit sprake geweest van het toekennen van een nieuw bouwvlak. Hierbij wordt volgens de indiener ten onrechte een precedent als rechtvaardiging van het ontwerp gebruikt.	Indiener reageert op een vergelijking uit het principeverzoek. Zienswijzen dienen gericht te zijn op het bestemmingsplan. Wel willen wij vermelden dat los van het toevoegen van een bouwvlak er terecht wordt aangehaald dat de bebouwing van Maaldrift 1 en 2, 10 meter uit elkaar ligt en dat daar nog steeds sprake is van een extensief karakter. De gemeente heeft voor de aanvraag voor de toevoeging van het bouwvlak naast Ammonslaantje 39 bekeken of het past binnen het geldende beleid. De situatie van Maaldrift 1 en 2 is daarbij niet als precedent gebruikt.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

6.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
6.1	Indiener is van mening dat de wijze van participatie door de initiatiefnemer niet strookt met de tekst in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan.	De gemeente is van mening dat tekst in hoofdstuk 7 voldoende strookt met de wijze van participatie door de initiatiefnemer. Voor het participatieproces wordt ook verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen 1.13 en 3.4.
6.2	Indiener geeft aan dat men wegens de corona crisis geen mogelijkheid heeft gehad voor participatie. De indiener verwijt de initiatiefnemer dat er na de 3 maanden durende lockdown geen contact is gezocht met hen.	Ondanks dat perceel van de indiener geen aangrenzend perceel betreft, heeft de initiatiefnemer toch meerdere keren geprobeerd om hen te bereiken. Initiatiefnemer zou teruggebeld worden maar dit is niet meer gebeurd. Mede hierdoor en vanwege de ontstane situatie rond het coronavirus en geruime afstand tot het niet aangrenzende

		perceel van Maaldrift nr. 3 zijn vanuit de initiatiefnemer geen verdere stappen meer ondernomen. De gemeente is van mening dat de initiatiefnemer de participatie voor het bestemmingsplan voldoende heeft vormgegeven. Indiener geeft voorts aan dat zij is geïnformeerd over de bouwplannen via de bewoners van Ammonslaantje nr. 41.
6.3	De indiener is van mening dat door de beoogde woning een vergezicht wordt onttrokken. De gevel van de nieuw te bouwen woning komt op gepaste afstand, echter de doorkijk en vergezichten, een van de argumenten om hier destijds te gaan wonen, worden daardoor wel verstoord.	Zie beantwoording zienswijze 1.9
6.4	Indiener wijst erop dat het bestemmingsplan op de betreffende locatie nooit bebouwing heeft toegestaan. Daarnaast stelt de indiener dat het gemeentelijk bestemmingsplan/provinciaal besluit een uitspraak doet over het behoud van het landelijk gebied, de groene ruimte tussen Wassenaar en Katwijk/Valkenburg waarin staat dat Wassenaar geen extra bebouwing realiseert in de richting van Katwijk/Valkenburg. De woning schept volgens de indiener een precedent voor versoepeling van de bestaande bouwrestricties in de groene buffer.	Zie beantwoording zienswijze 2.4
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

3. Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen zijn er aan de toelichting van het bestemmingsplan drie aanpassingen gedaan.

1. Het aspect stikstof is nader onderbouwd. Als bijlage 1 en 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn AERIUS-berekeningen voor zowel de bouw- als gebruiksfase toegevoegd.
2. In paragraaf 4.4 van de toelichting is naar aanleiding van aanvullend onderzoek naar de afstanden van de veehouderij tot het nieuwe bouwvlak het volgende aangepast:

Van: Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Deze afstand bedraagt circa 60 meter en wordt als voldoende beschouwd. Aan de voorwaarde dat de nieuwe tenminste 5 meter uit de weg wordt gebouwd wordt voldaan. Daarnaast zijn er in de omgeving van het perceel al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Naar: Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Er wordt aan deze afstand voldaan. In de omgeving van het perceel zijn al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt. Het nieuwe bouwvlak zorgt niet voor een reële beperking van mogelijke bedrijfsvoering ten opzichte van de bestaande beperkingen.

3. De toetsing aan het IRV in paragraaf 3.4.2. van de toelichting is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Het begrip ‘verbeelding’ is ter verduidelijking opgenomen in de begrippenlijst (Hoofdstuk 1, Artikel 1 Begrippen);
2. Artikel 13 ‘Algemene procedureregels’ is uit het bestemmingsplan verwijderd. Deze regels volgen uit de Algemene wet bestuursrecht.
3. De ‘Nota van beantwoording zienswijzen’ is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting.