

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit

“Stompwijkseweg naast 54”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.Stwijksewegnaast54-VG01)

Collegevergadering d.d. 8 januari 2018
Raadsvergadering d.d. 19 februari 2019
Behorende bij raadsbesluit 923
Paraaf griffier,



ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT "STOMPWIJKSEWEG NAAST 54"

1. INLEIDING

Op 20 januari 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een eengezinswoning op het perceel naast Stompwijkseweg 54 in Leidschendam. De aanvraag omvat het oprichten van een eengezinswoning naast de bestaande woning op het perceel Stompwijkseweg 54 in Leidschendam. De huidige opstallen worden verwijderd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied (het perceel heeft niet geheel een woonbestemming, maar grotendeels de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden") en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingsbesluit als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Op 28 augustus 2018 heeft de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit nr. 570) afgegeven. Hierbij is aangegeven dat, als er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden beschouwd. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf donderdag 13 september 2018 t/m woensdag 25 oktober 2018. In de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzagelegging ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit "Stompwijkseweg naast 54" omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld.

De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van de verklaring van geen bedenkingen en het besluit van het college tot vaststelling van de omgevingsvergunning.

2. ZIENSWIJZEN

In 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum de schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen. In 2.2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. De ontvankelijke zienswijzen zijn vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, afzonderlijk beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

2.1 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	KCS nummer	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	451028 (doc. nr. 392117)	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	10 oktober 2018
2.	451028 (doc.nr 397122)	Indiener(s) zienswijze 2	Anoniem	Anoniem	23 oktober 2018

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingsbesluit "Stompwijkseweg naast 54" heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 13 september 2018 t/m woensdag 25 oktober 2018. De twee zienswijzen, die beide schriftelijk zijn ingediend, zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van de ontwerpbesluiten) en daarmee tijdig ingediend.

2.3 ANONIMISEREN ZIENSWIJZEN

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

De indieners van de zienswijzen worden hierna daarom niet met naam en toenaam genoemd. Om te kunnen herleiden wie een zienswijze heeft ingediend, is een afzonderlijk document "Overzicht indieners zienswijzen Projectafwijkingsbesluit "Stompwijkseweg naast 54" opgesteld. Dat overzicht wordt niet beschikbaar gesteld.

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan.

01. Indiener(s) zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijzen:

1. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of de bouwregels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2011 van toepassing zijn en/of blijven of dat de percelen Stompwijkseweg 54 en later 52b beiden een woonbestemming krijgen. In de tekst van de Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) is dit niet duidelijk. Verder is de exacte bouwvlak, waarbinnen de woning dient te worden gerealiseerd, op het nieuw te vormen perceel niet aangegeven. Welke bouwregels zijn van toepassing, zoals hoogte bebouwing, zonering binnen het nieuwe perceel etc. Dit is niet aangegeven in het ontwerpbesluit en ook niet in de GRO. De indiener van de zienswijze vraagt zich tevens af welke mogelijkheden er zijn op het perceel met betrekking tot bijgebouwen en aanbouwen en of er op het nieuwe perceel mogelijk later nog een woning kan worden gebouwd.

Reactie:

Het bestaande perceel Stompwijkseweg 54 heeft volgens het bestemmingplan Landelijk Gebied 2011 de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden'. De bestaande woning nummer 54 staat geheel binnen de bestemming 'Wonen'. De bouwregels zullen met het voorgestelde plan voor dit perceel dan ook niet wijzigen. Voor de nieuw op te richten woning (nummer 52b) die grotendeels binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' wordt gerealiseerd, wordt een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan verleend en dit perceel zal in een nieuw bestemmingsplan ook de bestemming 'Wonen' krijgen. Op de tekening bij de aanvraag is aangegeven op welke locatie de nieuwe woning gesitueerd zal worden, de woning zal ook exact op deze locatie gerealiseerd moeten worden. De hoogte van de bebouwing en zonering binnen het nieuwe perceel staan op de tekeningen behorend bij de aanvraag aangegeven, dit zijn de 'bouwregels' waar de vergunninghouder zich aan zal moeten houden. Elke afwijking of wijziging op dit voorgestelde plan, zal opnieuw beoordeeld moeten worden. In het nu voorliggende plan zijn geen aan- of bijgebouwen meegenomen en deze zullen in de vergunning, dus ook niet worden meegenomen. Vergunninghouder kan wel gebruik maken van de vergunningsvrije mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen. Het realiseren van nog een extra woning in de toekomst is zowel op grond van het huidige bestemmingsplan als op grond van voorliggende buitenplanse afwijking niet rechtstreeks mogelijk.

2. In punt 3.6.2. van de GRO is in de tekening aangegeven welke opstallen er worden gesloopt om de bouw van de woning mogelijk te maken. In het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is de goedkeuring van de sloop van deze opstallen niet genoemd. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of het de bedoeling is dat alle aangegeven gebouwen onder punt 3.6.2. worden gesloopt alvorens men mag starten met de bouw van de nieuwe woning. De indiener van de zienswijze wil het ontwerpbesluit laten uitbreiden met het onderdeel sloop opstallen.

Reactie:

*De sloop van de op de tekening aangegeven opstallen is meegenomen bij de ruimtelijke beoordeling van het voorgestelde plan. Slechts met het vervallen van deze opstallen kan ruimtelijke aanvaardbaarheid worden gevonden voor het oprichten van een extra woning. De sloop van deze opstallen is op tekening wel aangegeven, maar niet specifiek benoemd in de omgevingsvergunning of Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij alsnog de voorwaarde **"De op tekening aangegeven te slopen opstallen zullen uiterlijk 2 maanden na afronding van de bouwwerkzaamheden moeten zijn gesloopt"** in de vergunning opgenomen.*

3. In punt 4.2 van de GRO en in het ontwerpbesluit voor de bouw van de woning wordt aangegeven dat de bestaande uitweg van Stompwijkseweg 52 (eigendom van de indiener van de zienswijze) en 54 dient te worden gebruikt voor de toegang tot de Stompwijkseweg 52b en dat geen andere uitweg voor de nieuw te bouwen woning mag worden gemaakt. De aanvrager of nieuwe eigenaar van het perceel 52b zal een recht van overpad moeten overeenkomen, die in een notariële akte wordt vastgelegd met of zonder vergoeding van dit gebruik. De aanvrager of nieuwe eigenaar van het perceel 52b dient deze erfdienstbaarheid vooraf aan de vergunningverlening te regelen. Dit betekent ook dat daarvoor de opsplitsing van perceel Stompwijkseweg 54 eerst notarieel geregeld zal moeten zijn.

Reactie:

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) volgt dat sprake moet zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering, wil deze in de weg staan aan het verlenen van een omgevingsvergunning. De Afdeling heeft eerder al vooropgesteld dat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om de vraag omtrent een privaatrechtelijke belemmering te beantwoorden. De aanvrager heeft een koopakte overlegd waarin het bestaande recht van overpad geregeld is. In deze akte is tevens aangegeven dat "de erfdienstbaarheid (het recht van overpad) ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mocht het heersend erf (verder) bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring voor het dienend erf". Op grond van deze bepaling is het de eigenaar van de nieuw op te richten woning dus toegestaan om gebruik te maken van het bestaande recht van overpad. Eventuele onderlinge afspraken over bijvoorbeeld het onderhoud van de weg zijn privaatrechtelijk van aard en staan niet aan vergunningverlening voor het oprichten van de extra woning in de weg. De bouw mogelijkheden zijn niet gerelateerd aan een kadastraal perceel, maar aan een bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Een bouwvlak kan uit verschillende kadastrale percelen bestaan. Met een kadastrale splitsing wijzigt er niets aan de mogelijkheden uit het bestemmingsplan. Het kadastraal opsplitsen van de percelen (en notarieel vastleggen hiervan) is niet noodzakelijk voor vergunningverlening. Er is dan ook geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

4. In punt 5.7.2. bedrijven en zonering van de GRO wordt ingegaan op de afstand van de nieuwe woning op nummer 52b tot de veestal van het klein agrarisch bedrijf van de indiener van de zienswijze. Deze afstand is berekend op 33 meter. Met deze afstand wordt afgeweken van de landelijke bepalingen omdat de woning op nummer 54 zich ook op een gelijke afstand bevindt van de veestalling. Omdat er wordt afgeweken van de landelijke norm is het naar de mening van de indiener van de zienswijze nodig om een passage op te nemen in de vergunning dat de bewoners op nummer 52b zich realiseren dat ze binnen een agrarische cirkel wonen en dat dit enige overlast zou kunnen veroorzaken in de vorm van stank, geluid of overige agrarische activiteiten en dat deze activiteiten dan geen reden kunnen zijn om hier over te klagen of zich te beroepen bij de desbetreffende instanties. De indiener van de zienswijze doet er alles aan om

deze overlast tot een minimum te beperken. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het om een klein agrarisch bedrijf gaat en geen "hobby bedrijfje" met dus meer dieren dan een koe en enkele schapen. Indien de bestemming van het perceel Stompwijkseweg 54 zal wijzigen van Klein Agrarisch naar Wonen zal ook voor de woning daarop een afweging gemaakt moeten worden omtrent de bedrijfsactiviteiten van nummer 52.

Reactie:

Wat betreft de milieuzonering is de bestaande woning aan de Stompwijkseweg 54 reeds maatgevend voor het functioneren danwel ontwikkelen van het naastgelegen agrarisch bedrijf. Het voorgestelde plan voor de nieuw op te richten woning ligt qua afstand verder dan de bestaande woning en om die reden zal de nieuwe woning geen extra belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij in de omgevingsvergunning een passage opgenomen over de consequenties van het wonen in een agrarisch gebied.

5. De indiener van de zienswijze heeft enkele opmerkingen op de (tekeningen in de) GRO en het ontwerpbesluit. Zo is niet duidelijk wie de aanvrager is. Het is van belang dat de indiener van de zienswijze weet wie de aanvrager of nieuwe eigenaar is, omdat er een recht van overpad over zijn grond moet worden geregeld. In de aanvraag wordt de sloop van de opstallen niet genoemd, terwijl die wel vergunningplichtig zijn. In figuur 3.11 is een rechthoekige stippellijn getekend achter de bouwvlek, de indiener van de zienswijze vraagt zich af wat de betekenis daarvan is. Hetzelfde geldt voor figuur 4.1 waar 2 rechthoekige stippellijnen zichtbaar zijn en voor figuur 5.1. De indiener van de zienswijze gaat er tot slot van uit dat de verhoging van de grenswaarde voor de nieuwe woning naar 53dB geen rechtsgevolgen heeft voor zijn woning.

Reactie:

Zoals bij punt 3 aangegeven kan gebruik gemaakt worden van het bestaande recht van overpad. De afspraken over onderhoud e.d. zullen met de nieuwe gebruiker gemaakt moeten worden. Dit zullen partijen onderling moeten regelen. De sloop van de opstallen is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen alsnog specifiek in de omgevingsvergunning opgenomen en hiermee dus formeel vastgelegd. De in de GRO bij de verschillende figuren (3.11, 4.1 en 5.1) geschetste stippellijnen zijn op de bij de bouwaanvraag ingediende tekeningen niet verder uitgewerkt of toegelicht en maken geen onderdeel uit van de aanvraag voor de nieuw op te richten woning. De vergunning wordt verleend voor de woning zoals op tekening aangegeven en uitgewerkt (hoogte, situering, afmetingen etc.). De verhoging van de grenswaarde naar 53dB heeft betrekking op de nieuw op te richten woning en heeft geen betrekking of invloed op het perceel/de woning van de indiener van de zienswijze.

Conclusie

De bovenstaande zienswijzen geven geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

02. Indiener(s) zienswijze 2

Samenvatting van de zienswijze:

1. De indiener van de zienswijze is van mening dat uit het plan niet blijkt op welke wijze rekening is gehouden met zijn bedrijfsbelangen. Op zijn perceel is een (agrarisch) bedrijfsgebouw aanwezig dat fungeert als machineberging en geschikt is voor het houden van vee. De projectlocatie is gelegen binnen een straal van 25 meter van het agrarische bedrijfsgebouw. Uit de onderbouwing blijkt niet hoe aan een goede ruimtelijke ordening kan worden voldaan met het oog op de

aanwezigheid van deze bedrijfslocatie. Tevens komt in de onderbouwing niet naar voren wat de gevolgen van de realisatie van de woning zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf.

Reactie:

Het huidige perceel Stompwijkseweg 54 heeft volgens het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" reeds de bestemming "Wonen". De bestaande woning op nummer 54 staat direct op de perceelsgrens naast het genoemde bedrijfsgebouw. Wat betreft de milieuzonering is de bestaande woning aan de Stompwijkseweg 54 al maatgevend voor het functioneren danwel ontwikkelen van het bedrijf. Het voorgestelde plan voor de nieuw op te richten woning ligt qua afstand verder dan de bestaande woning en om die reden zal de nieuwe woning geen extra belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. In de ruimtelijke onderbouwing is in eerste instantie inderdaad alleen ingegaan op het bedrijf aan de andere kant van het perceel. De ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding van de ingediende zienswijze op dit punt aangevuld.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.