

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpomgevingsvergunning Zuidbuurt 4c

Inleiding

Op 31 januari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maassluis ingestemd met de voorontwerp-omgevingsvergunning voor het perceel gelegen aan de Zuidbuurt 4c. De gemeenteraad heeft op 10 februari 2017 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De voorontwerp-omgevingsvergunning is conform artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht jo. artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening in het vooroverleg gebracht. Uit het vooroverleg zijn geen reacties ontvangen die aanleiding gaven tot wijziging van de aanvraag omgevingsvergunning.

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 5 mei 2017 gedurende zeven weken ter inzage gelegen (tot en met 16 juni 2017). Gedurende deze periode is een ieder gerechtigd om zijn/haar zienswijze naar voren te brengen.

Ingekomen zienswijzen en ontvankelijkheid (termijn)

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zijn 5 zienswijzen naar voren gebracht. Alle zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn van 6 weken ontvangen. De indieners van de zienswijzen hebben derhalve tijdig hun zienswijzen naar voren gebracht.

Hierna worden de betreffende zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording, alsmede van een conclusie.

Zienswijze 1 – bhw advocaten namens Fam. Van der Kooij (ingekomen 31 mei 2017)

Samenvatting:

1. Afwijken van het bestemmingsplan;

In de ontwerpomgevingsvergunning wordt gesproken van het op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3, van de Wabo “wijzigen van de bestemming”. Het wijzigen van de bestemming is slechts mogelijk door het vaststellen van een (herzien) bestemmingsplan. Betrokkene neemt aan dat de ontwerpomgevingsvergunning ziet op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid en onder c, van de Wabo.

2. Verklaring van geen bedenkingen;

In artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat de raad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Met het raadsbesluit van 17 januari 2012 (z-11-01200 / ADV-11-00148) heeft de raad kennelijk overeenkomstig artikel 6.5, derde lid, van het Bor deze categorieën van gevallen willen aanwijzen. Inhoudelijk komt deze aanwijzing erop neer dat – kort gezegd- nooit een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) is vereist, tenzij de raad binnen een bepaalde termijn aangeeft voor het betreffende project toch een verklaring van geen bedenkingen nodig te achten.

Betrokkene stelt dat de in dit raadsbesluit vastgestelde regeling in strijd is met artikel 6.5, derde lid van het Bor. Daartoe wijst betrokkene op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht spraak van de Raad van State over dit onderwerp. In het raadsbesluit van 17 januari 2012 zijn geen categorieën aangewezen, doch is slecht bepaald dat geen VVGB vereist is, tenzij de raad tijdig aangeeft dat toch een VVGB vereist is. Betrokken leidt hieruit dat het raadsbesluit van 17 januari 2012 in strijd is met artikel 6.5, derde lid van het Bor en met de rechtszekerheid. Het raadsbesluit is derhalve onverbindend. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan als thans aan de orde, kan derhalve niet zonder het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen van de raad.

3. Ruimte voor ruimte;

De omgevingsvergunning verhoogt het maximaal aantal op dit perceel toegelaten woningen van (de huidige) één naar vier. Er worden derhalve drie extra woningen mogelijk gemaakt. Volgens het provinciaal beleid mag voor elke 5.000 m² te verwijderen glas en voor elke 1.000 m² te verwijderen bedrijfsbebouwing één woning worden terug gebouwd. Door toepassing van het provinciaal beleid op de in dit geval te verwijderen hoeveelheid glas en bedrijfsbebouwing kan niet leiden tot het terugbouwen van meer dan 2 woningen. De ruimtelijk onderbouw is aldus in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid en kan niet dienen als toereikende basis voor de (voorgenomen) verlening van onderhavige vergunning.

4. Ontsluiting;

Ten aanzien van de ontsluiting wordt in de ruimtelijke onderbouw het volgende gesteld: “de toegang van de locatie loopt via een particuliere toegangsweg vanaf de Zuidbuurt. De toegangsweg van de locatie is gewaarborgd door middel van erfdienstbaarheden”. De betreffende particuliere toegangsweg (een slechts met puin verhard pad) is eigendom van betrokkene. Ten behoeve van de ontsluiting van de thans bestaande woning is op dit pad een recht van erfdienstbaarheid gevestigd. Dit recht strekt echter, zoals volgt uit vaste rechtspraak en literatuur hieromtrent, niet zo ver dat op grond daarvan het pad kan of mag

worden gebruikt als toegangsweg voor meerdere woningen op het betreffende perceel. Dit levert immers forse verzwarende en intensivering van het gebruik op en betrokkene is niet gehouden daarmee in te stemmen.

Anders dan de ruimtelijke onderbouwing stelt is de ontsluiting van het perceel waarop de drie extra woningen zouden worden toegelaten niet gewaarborgd. Dit levert voorts een evidente privaatrechtelijke belemmering op, nu het gevestigde recht van erfdienstbaarheid, gelet op vaste rechtspraak, in de weg staat aan de ontsluiting van de drie extra woningen en aldus ook aan de verlening van deze vergunning.

Voorts zal ontsluiting van de nieuwe woningen via dit pad leiden tot verkeersgevaarlijke situaties bij de aansluiting van het pad op de Zuidbuurt. Immers, de toename van het gebruik van het pad leidt ertoe dat de aansluiting op de Zuidbuurt veel drukker zal worden, terwijl deze aansluiting hiertoe onvoldoende is ingericht en plaats biedt.

5. De woning van betrokkene bevindt zich op slechts enkele meters naast dit (slechts met puin verharde) pad is gelegen. Indien er daadwerkelijk drie extra woningen zullen worden gerealiseerd op het betreffende perceel, dan zal dit leiden tot een aanmerkelijke toename van het verkeer over het pad. Betrokkene zal hiervan geluids-, lucht- en stofhinder ondervinden, alsook zal dit een ernstige aantasting van zijn privacy in zijn eigen woning en op zijn erf betekenen.

Betrokkene merkt op dat er van zijn kant geen bezwaren bestaan tegen de ontsluiting van het betreffende perceel via de in openbaar gebied gelegen wegen naar de Vermeerlaan of de Zuidbuurt. Deze wegen zijn geasfalteerd en breed genoeg voor bestemmingsverkeer en worden nu al gebruikt door hulpdiensten.

6. Minder bezwaarlijk alternatief;

Het thans voorliggende (ontwerp)besluit maakt het mogelijk om te komen tot een enclave van woonbebouwing te midden van een groen recreatiegebied. Eerder is sprake geweest van het bouwen van deze woningen aan de Zuidbuurt, op een nog vrij kavel in de lintbebouwing aldaar. Om betrokkene onbekende redenen is daar geen gevolg aan gegeven en tracht men thans op het perceel aan de Zuidbuurt 4c deze woningen mogelijk te maken. Betrokkene ziet niet in waarom er thans voor wordt gekozen om het landelijk karakter van dit recreatiegebied te doorbreken, terwijl er plek is om in de betreffende woningen in de lintbebouwing te realiseren.

Gemeentelijke beantwoording

1. Betrokkenen merkt terecht op dat de aanvraag omgevingsvergunning ziet op het gebruiken van de gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De tekst van de omgevingsvergunning is aangepast.
2. Het college heeft op 31 januari 2017 ingestemd met het voorontwerp omgevingsvergunning Zuidbuurt 4c. Zoals gebruikelijk binnen de gemeente Maassluis wordt de gemeenteraad door middel van een raadsinformatiebrief verzocht om aan te geven of een verklaring van geen bedenking niet is vereist voor de betreffende aanvraag. Indien de gemeenteraad niet binnen 10 dagen reageert op het verzoek middels de raadsinformatiebrief, geeft de gemeenteraad hiermee aan dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.
3. Met de vaststelling van de Visie Ruimte en Mobiliteit 2014 heeft de provincie Zuid-Holland de regeling Ruimte voor ruimte geschrapt en wordt aan de betreffende gemeenten

overgelaten om ruimtelijke plannen te faciliteren, passend binnen het ruimtelijk beleid van de provincie.

In het kader van het wettelijke vooroverleg is de provincie van de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning geïnformeerd. De provincie heeft, middels een e-mail, laten weten dat zij heeft geconcludeerd dat onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van drie woningen na sloop van voormalige agrarische bebouwing incl. beëindiging van het agrarisch bedrijf op het perceel Zuidbuurt 4c voldoet aan artikel 2.1.1. Ladder voor duurzame Verstedelijking en artikel 2.2.1 ruimtelijke kwaliteit van de Verordening ruimte. Tevens geeft de provincie aan dat in het kader van ruimtelijke kwaliteit bij de nieuwe bebouwing aansluiting is gezocht bij de bestaande bebouwing door deze zo goed mogelijk landschappelijk in te passen. Door de sanering van het glastuinbouwbedrijf en clustering en wijze van inpassing van de compensatiewoningen wordt de openheid van het landschap vergroot.

4. *Erfdienstbaarheid*

Bij een aanvraag omgevingsvergunning kunnen privaatrechtelijke afspraken van belang zijn. Deze afspraken zijn echter in beginsel niet doorslaggevend. Er moet sprake zijn van het feit dat het evident is dat deze afspraken aan de verwezenlijking van de ontwikkeling in de weg staat. Vast staat dat de eigenaar van de gronden waarop recht van overpad rust enige intensivering van het gebruik moet dulden. Er mag echter geen sprake zijn van onevenredige verzwaring. In casu gaat het om toename van drie woningen. Derhalve kan niet worden gesteld dat er sprake is van een onevenredige verzwaring. Het is niet dat hier, zoals in de uitspraak van 20 september 2016 (ECLI:NL:GHARL:2016:7561) het geval was, sprake is van de vestiging van een (agrarisch) bedrijf met een enorme toename van gebruik door landbouw- en grondmachines. Echter de burgerlijke rechter is de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

Alternatieve ontsluiting

Het college stelt zich op het standpunt dat een andere (extra) ontsluiting van het perceel aan de Zuidbuurt 4c via de Vermeerlaan niet gewenst is, omdat het perceel in dat geval ontsloten zal moeten worden via de fietsburg en fietspad. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet gewenst. De betreffende brug is voor autoverkeer te smal en onoverzichtelijk.

Het is niet aannemelijk dat een groot aantal verkeersbewegingen over de ontsluiting (in- en uitrit) zal plaatsvinden. Betrokkene heeft ook niet aannemelijk gemaakt dat de ontsluiting (in-uitrit) van het perceel op de Zuidbuurt tot een verkeersonveilige situatie zal leiden.

5. Dit woningbouwproject draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en fijnstofnorm. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM-projecten) zijn ruimtelijke projecten, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging beperkt is. Om die reden is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. De nette toename van de woningbouw is drie stuks. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en 30km/u-zone. Voor de Zuidbuurt geldt een 30km/u-zone en voor de ontsluitingsweg geldt 15km/u. Het plan dient uit oogpunt van geluidsbelasting zonder meer in overeenstemming

te zijn met een goede ruimtelijke ordening. De extra verkeersintensiteit zal niet zorgen voor een extra geluidsbelasting. Bij de vervolg aanvraag voor de activiteit bouwen zal een akoestisch onderzoeksrapport moeten worden ingediend zodat aangetoond wordt dat aan het Bouwbesluit wordt voldaan.

6. Uit jurisprudentie van de Afdeling, onder meer de uitspraak van 29 februari 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BV7253) volgt dat in beginsel moet worden beslist op de aanvraag en het bestaan van een alternatief slechts dan tot het onthouden van medewerking kan leiden als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van dat alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden behaalt met aanzienlijk minder bezwaren. Het is inderdaad correct dat in het verleden is bekeken of bouwen aan de Zuidbuurt mogelijk was. Echter, deze gronden zijn niet in eigendom van de aanvrager, noch van de gemeente waardoor er geen sprake is van een vergelijkbare situatie. De gronden waarop de woningbouw nu is voorzien zijn wel in eigendom van de aanvrager. Het college heeft derhalve op 31 januari 2017 besloten om medewerking te geven aan deze aanvraag omgevingsvergunning.

Conclusie

Geconstateerd is dat het b&w advies omtrent het voorontwerp-omgevingsvergunning en de raadsbrief omtrent de verklaring van geen bedenkingen niet bij stukken zijn gevoegd die ter visie lagen.

De omgevingsvergunning is naar aanleiding van de naar voren gebracht zienswijze tekstueel aangepast.

Zienswijze 2 – Familie Dalmeijer (ingekomen 9 juni 2017)

Samenvatting:

1. De genoemde particulier ontsluitingsweg als toegang van de locatie is geen weg maar een onverhard pad. Het onverharde pad is absoluut niet geschikt voor veel verkeer. Het pad is zodanig uitgevoerd dat tijdens droogte heel veel stof en stofwolken ontstaan door motorvoertuigen. De stofgeneratie is in de huidige situatie al zeer hinderlijk vaak versterkt door te hard rijden door de bewoners en bezoekers en ander verkeer, echter met de zeer significante toename veroorzaakt door drie extra woningen zal de overlast door de stofvorming onacceptabel zijn (o.a. gezondheidsrisico's en overlast);
2. De veiligheid rondom de woning van betrokkene en die van de burens zal onacceptabel verslechteren. De erven en toegang (inclusief toegang van de garage van onze burens) zijn direct aangrenzend aan het pad en de stroom additionele motorvoertuigen zal de veiligheid voor ons als bewoners, onze kinderen / kleinkinderen en bezoekers ernstig in gevaar brengen want de situatie ter plekke is zeer onoverzichtelijk voor motorvoertuigen op het pad en absoluut niet berekend op veel verkeer. Het pad wordt tevens gebruikt door fietsers en wandelaars. De fietsende groepen scholieren die als onderdeel van hun schoolopleiding praktijklessen volgen op het land naast het pad lopen extra gevaar door de vele extra motorvoertuigen op het pad.
3. De aansluiting van het pad op de Zuidbuurt is niet geschikt voor al het additionele motorvoertuigen van bewoners en bezoekers. Het pad loopt bijvoorbeeld vrij steil omhoog / omlaag met een haakse bocht die onoverzichtelijk is waardoor auto's en vrachtwagens moeilijkheden hebben om van het pad naar de Zuidbuurt of andersom te komen. Dit effect wordt versterkt bij slecht weer en gladheid en ter plaatse geparkeerde auto's, busjes etc. Daarnaast is de Zuidbuurt aangewezen als verkeersluwe weg dus toegestaan van een significant aantal extra autobewegingen is in strijd met het verkeersluwe karakter.
4. De ondergrond van het pad is zeer zwak, in het verleden was dit een sloot die is opgevuld met afval en bedekt met bouwpuin. Het eventuele verharderen van het pad is geen realistische optie want de constructie zou niet bestand zijn tegen het vele autoverkeer (verzakkingen). Daarnaast zou verharding van het pad ook nog leiden tot harder rijden met motorvoertuigen waardoor de veiligheid van de bewoners nog verder verslechtert.
5. Betrokkene maakt tevens bezwaar tegen het significant vergroten van het aantal autobewegingen langs zijn / haar huis en tuin op basis van aantasting van de leefbaarheid, privacy en ons woongenot.
6. Betrokkene is van mening dat de gemeente een alternatieve toegangsweg aan moet wijzen, bijvoorbeeld via de brug over de Boonervliet ter hoogte van de Vermeerlaan want dat is de meest directe aansluiting. Een ander alternatief kan het bestaande asfaltpad zijn dat leidt van de Zuidbuurt langs de Boonerlucht.
7. Betrokkene is van mening dat de verkeersgeneratie gemiddeld veel hoger zal zijn dan het genoemde aantal. Zes mvt/etmaal zou bij drie auto's per woning betekenen dat er per dag een keer heen en weer wordt gereden, dat cijfer zal in de praktijk veel hoger zijn door verkeer van bewoners zelf, bezoekers, leveranciers etc. In de huidige situatie met een woning is de verkeersgeneratie al veel hoger dan 6 mvt/etmaal, mede door het ter plaatse houden van paarden zijn er veel extra voertuigbewegingen voor onder andere het vervoer van de paarden en het mestvervoer.

Gemeentelijke beantwoording

1. Het recht van overpad is gevestigd op 28 maart 1963 ten behoeve van aanvrager met auto, wagen of ander voertuig. Uit archiefstukken is gebleken dat voor het laatst in 1979 door de gemeente Maassluis een bouwvergunning is verleend voor het vernieuwen van een bestaand warenhuis. Nu het bedrijf niet meer rendabel is, is ook het aantal verkeersbewegingen afgenomen. Door het realiseren van drie extra woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Echter zal het aantal verkeersbewegingen bij lange na niet het aantal zijn ten tijde van de bedrijvigheid. Dit woningbouwproject draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging en fijnstofnorm. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM-projecten) zijn ruimtelijke projecten, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging beperkt is. Om die reden is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. De netto toename van de woningbouw is drie stuks. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluiting. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Het betreft hier een weg (onverhard pad) die in privaatrechtelijk eigendom is. De gemeente kan enkel handhaven indien er gevaar dreigt voor de volksgezondheid.
2. Het pad is geen formeel fietspad, het betreft hier een eigen weg, waarbij is aangegeven dat toegang verboden is. Behalve bewoners die gebruik mogen maken van het pad hoeven er geen fietsers te rijden. Andere fietsers hebben de beschikking over een goed alternatief. Parallel aan het pad loop een fietspad (verlengende van de fietsburg Vermeerlaan). Afgezien daarvan is de situatie niet gevaarlijk. Het pad is breed, goed zicht en het beperkt aantal auto's hebben een lage snelheid.
3. De aansluiting van het onverharde pad is vanuit verkeersveiligheid geen probleem. Er is goed zicht naar beide kanten en de Zuidbuurt is een 30km zone. Er is geen sprake van een te steile aansluiting. Tegenliggers (voor zover dat voorkomt omdat de kans daarop zeer klein is) kunnen elkaar over de gehele lengte van het pad zien en eventueel op elkaar wachten. Het pad is ook op de meeste plaatsen voldoende breed voor twee auto's om eventueel te passeren.
4. Het betreft hier een weg (onverhard pad) die in privaatrechtelijk eigendom is. De gemeente kan niet bepalen / eisen van welke materiaal deze ontsluiting wordt gemaakt.
5. In het verleden (ten tijde van het bedrijf) lag het aantal verkeersbewegingen hoger dan in de huidige situatie (1 woning). In de toekomst (na het realiseren van de 3 extra woningen) vinden meer verkeersbewegingen plaats dan in de huidige situatie, maar niet meer dan in de oorspronkelijke situatie. Bovendien reed ten tijde van de bedrijfsvoering relatief veel zwaar vrachtverkeer over het pad. Doordat er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden (nu en in de toekomst) zal het pad enkel gebruikt worden door bestemmingsverkeer (bereikbaarheid van woningen). Het pad wordt daarmee minder zwaar belast dan in het verleden het geval was. Voor het pad geldt een maximale snelheid van 15 km/uur, hiervoor gelden geen regels vanuit de wet geluidshinder.
6. Het college dient te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. Indien een project op zichzelf voor het college aanvaardbaar kan besloten worden dat alternatieven niet noodzakelijk zijn. Het betreffende perceel heeft momenteel een ontsluiting. De gemeente heeft altijd aangegeven dat gebruik moet worden gemaakt van deze ontsluiting. De gemeente ziet geen reden waarom van deze ontsluiting geen gebruik kan worden gemaakt.

Het perceel kan niet ontsloten worden via het fietspad / fietsbrug in het verlengde van de Vermeerlaan. De brug is niet berekend op autoverkeer (te smal en onoverzichtelijk doordat de brug te hoog is). Het fietspad naar de Zuidbuurt is niet geschikt vanwege de beperkte breedte (2,5 m). Tevens is er geen zicht op potentiële tegenliggers doordat er een haakse bocht in zit en de bomenrij dicht op het fietspad staat en over de rijbaan hangt.

7. Na kennis te hebben genomen van deze zienswijze is nogmaals gekeken naar het aantal motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) per woning. Volgens het CROW ASVV 2012 bedraagt het aantal verkeersgeneratie (per woning) in het buitengebied (niet stedelijk) tussen de 7,8 en de 8,6 (gemiddeld 8,2). Hieruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen zoals vermeld in de ruimtelijke onderbouwing van 6 mvt/etm te laag is bevonden. Echter is zo dat aantal verkeersbewegingen van 8,2 mvt/etm per woning meer bedraagt dan in de huidige situatie maar nog steeds lager is dan ten tijde dat het bedrijf actueel was.

Conclusie

De naar voren gebracht zienswijze geeft aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen (zie punt 7 gemeentelijke beantwoording).

Zienswijze 3 - Vereniging van huiseigenaren “Woonpark Boonervliet” (ingekomen 15 juni 2017)

Samenvatting:

1. De vereniging is voorstander van het verwijderen van de oude en in onbruik geraakte kassen en bedrijfsopstanden op de betreffende locatie en zijn van mening dat het perceel zo veel mogelijk onderdeel moet worden van het polderlandschap Midden-Delfland.
Het Landschapsontwikkelingsperspectief Midden Delfland 2025 (LOP) is het kader voor bestemmingsplannen voor polders die onderdeel zijn van het Midden Delfland gebied. Het betreffende perceel is gelegen in dit onderhavige gebied. Volgens het LOP moeten zichtlijnen verstrekt worden. Daarnaast stelt het LOP dat bij verdwijning van agrarische bedrijfsvoering de vrijkomende grond moet worden opgekocht en in de grondbank geplaatst moeten worden.

In de “Visie Openbare ruimte Maassluis 2030” is verwoord dat de polderzijde van de Boonervliet een meer ecologische inrichting krijgt. Daarnaast is tevens aangegeven dat Maassluis wordt omgeven door recreatief aantrekkelijk gebied: cultuurhistorische waardevolle polderlandschap van Midden-Delfland, met recreatie- natuurgebieden als Aalkeetpolder Binnen- en Buitenpolder, de Vlietlanden en de Broekpolder;

2. De VVE is van mening dat verdichting met woningen of andere gebouwen of beplanting ongewenst is;
3. De “ruimte voor ruimte- regeling” voorzag in het uitgeven van bouwvergunning(-en) voor woningen ter compensatie van de te slopen glasopstanden. Uitgangspunt is/was hierbij nadrukkelijk het reconstrueren van het te saneren gebied en inpassing in het omliggende (polder-)landschap. Het college wordt verzocht zich hieraan te houden en vergunning af te geven voor nieuw te bouwen woningen buiten het te reconstrueren gebied, dus langs de Zuidbuurt zelf of elders. De oppervlakte van de aanwezige bebouwing op het betreffende perceel is en was onvoldoende om aan de “ruimte voor ruimte regeling” te voldoen. De VVE is van mening dat het mogelijk maken van 3 extra woningen onterecht is. Uit informatie blijkt dat de gemeente gezocht heeft naar andere percelen enkel op de Zuidbuurt, wat niet gelukt is. Het zoekgebied zou uitgebreid moeten worden tot de gehele gemeente en eventueel Vlaardingen. Daarnaast kan de gemeente de eigenaar van het betreffende perceel volledig uitkopen waardoor alle opstanden gesloopt kunnen worden en ingepast kan worden in de rest van de polder;
4. Woningen en bijbehorende bouwwerken e.d. mogen de doorzichten niet belemmeren. De in het Beeldkwaliteitsplan genoemde geriefbosjes en knotwilgen passen niet in het gebied. Ook moet elke mogelijkheid om extra gebouwen of bouwwerken te realiseren worden beperkt. Te denken valt aan bouwwerken waar formeel geen vergunning voor nodig is zoals tuinhuizen, stallen, afdaken en dergelijke;
5. De toegang tot de locatie Zuidbuurt 4c is nu al problematisch. Indien het extra verkeer gebruik moet maken van het huidige fietspad naar de Vermeerlaan of naar de Korte Buurt dan maakt de VVE dan op voorhand bezwaar tegen;
6. Het beeldkwaliteitsplan stelt dat er een terp zal worden gerealiseerd waarop de woningen zullen worden gebouwd. Dit lijkt er op gericht dat de maaiveld hoogte t.o.v. de omgeving te verhogen met één meter, waardoor de nok hoogte mogelijk op 11 meter boven de omliggende polder zou komen, ook dit is een onacceptabele aantasting van de open ruimte en beperking van visuele impact die uitgangspunt zou moeten zijn. DE VVE verzoekt op de beoogde woningen niet te laten bouwen op een terp en het huidige maaiveld als referentie

hoogte te hanteren. De maximale bouwvolume (inclusief andere bouwwerken) niet meer dan 600 m³ bedragen zoals aangeven in een brief van de gemeente op 24 mei 2005. De voorgestelde nok hoogte van 9,5 meter is veel te hoog, in samenstel van vier van dergelijke woningen ontstaat er een enorm volume en daarmee een in negatieve zin beeldbepalend buurtschap in een verder open landschap;

7. De VVE verwacht dat zowel de huidige eigenaar als mogelijk toekomstige bewoners van eventueel te realiseren nieuwe woningen, paardenbakken e.d. willen realiseren, al dan niet voorzien van verlichtingsinstallaties. Gezien de negatieve impact op de uitstraling en hinder (licht, stof, mest, transporten e.d.) zou een eventuele bouwvergunning nadrukkelijk moeten verbieden dat paardenbakken e.d. worden gerealiseerd;
8. De VVE stelt dat de toetsing op de flora en faunawet te beperkt is. In lijn met de bezwaren van de VVE tegen het bestemmingsplan indertijd is de VVE ook nu van mening dat het mogelijk maken van een buurtschap en van het aantal voertuigbewegingen een nadelig effect zal hebben op de omliggende graslanden (weidevogels) en andere natuur. In het gebied (buiten de locatie Zuidbuurt 4c zelf) leven groot aantal dieren die op de rode lijst staan en daardoor beschermd zijn. De toetsing aan de Flora en Faunawet is onvoldoende.

Gemeentelijke beantwoording

Om als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt dient ingevolge artikel 1:2 Awb sprake te zijn van een belang dat rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Daarbij dient te worden gekeken naar het zicht- en nabijheidscriterium en de ruimtelijke uitstraling die het bouwplan heeft voor belanghebbende.

Een VvE is een rechtspersoon. Ingevolge artikel 1:2 lid 3 Awb worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Van belang daarbij is dat het belang van de VvE los moet kunnen worden gezien van de belangen van individuele leden en waarvan de behartiging de trekken dient te vertonen van behartiging van boven-individuele belangen.

Of een VvE als belanghebbende in de zin van de Awb kan worden aangemerkt, hangt dus af van de aard van het besluit en de doelstellingen van de VvE in de akte van splitsing.

Doelstelling en feitelijke werkzaamheden van de VvE

In het geval van de zienswijze van Woonpark Boonervliet gaat het om een VvE die op basis van hun statuten tot doelstelling heeft “het behartigen van de belangen van de leden” (artikel 2). Dit is een algemeen en collectief belang.

De vereniging tracht dit doel te bereiken langs wettige weg en wel door (artikel 3):

- a. Het verstrekken van informatie aan de leden
- b. Het coördinerend optreden bij onder andere het gezamenlijk inkopen en het doen verrichten van gezamenlijk onderhoud, na toestemming van de algemene ledenvergadering
- c. Het samenwerken met andere verenigingen
- d. Andere activiteiten de gemeenschappelijke belangen van de leden dienend, om zo een bijdrage te leveren aan de sociaal-culturele sfeer en ter verhoging van de leefbaarheid in de wijk.

Dit zijn de feitelijke werkzaamheden van de VvE.

De aard van het besluit ziet op het gebruik van gronden. Er is strijdigheid met het bestemmingsplan voor het aantal toegestane woningen (van nu 1 naar 4). De aard van het besluit ziet niet op het bouwen.

Daarvoor zal t.z.t. een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

De zienswijze van de VvE ziet op de volgende punten:

- Grootte en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen (volume, goothoogte en nokhoogte)
- Vorm van de bebossing in het bij de aanvraag behorende beeldkwaliteitplan
- Beperken van het aantal woningen, alsmede de mogelijkheid tot het bouwen van extra gebouwen of bouwwerken zoals tuinhuisjes, stallen, afdaken, e.d.
- De toegang tot de Zuidbuurt 4c evenals het fietspad naar de Vermeerlaan of Kortebuurt
- Brug over de Boonervliet
- Mogelijke toekomstige paardenbakken al dan niet met verlichting
- Beperkte toetsing Flora en faunawet

De VvE heeft een collectief belang, namelijk het behartigen van de belangen van haar leden. Dit wordt o.a. bereikt door (d) andere activiteiten die een bijdrage leveren aan de sociaal-culturele sfeer en de verhoging van de leefbaarheid in de wijk.

De algemene doelstelling die in de zienswijze wordt nagestreefd ziet op de ontwikkeling van de Aalkeetpolder op zichzelf en als onderdeel van het groene gebied Midden Delfland. Dit is niet de doelstelling als genoemd in de statuten van de vereniging.

Ook de gronden die worden aangevoerd in de zienswijze van de VvE zien niet op de feitelijke werkzaamheden van de VvE. In de zienswijze wordt niet ingegaan op de belangen van de VvE noch op de sociaal-culturele sfeer en de leefbaarheid in de wijk.

Het is ook maar zeer de vraag of hier sprake is van boven-individuele belangen.

Zicht- en afstandscriterium en ruimtelijke uitstraling

Het afstandscriterium wordt vaak als basis gezien voor de beoordeling van belanghebbendheid. Het zichtcriterium wordt veelal als hulpmiddel gehanteerd om de kring van belanghebbende uit te breiden dan wel te beperken, evenals het criterium van de ruimtelijke uitstraling.

Uit jurisprudentie van de Afdeling is een lijn te trekken met betrekking tot het afstandscriterium.

Tot 100 meter is er altijd sprake van een belanghebbende. Tussen de 100 en 300 meter kan er sprake zijn van een belanghebbende gelet op de ruimtelijke uitstraling (zoals verkeersbewegingen en parkeerdruk) van de activiteit. Tussen de 300 en 900 meter is een grijs gebied en daarvan zegt de Afdeling dat dit per concreet geval dient te worden beoordeeld.

Het Woonpark Boonervliet is hemelsbreed 291 meter tot 593 meter gelegen van de activiteit en er is vanuit Woonpark Boonervliet geen dan wel beperkt zijdelings zicht op de activiteit.

Voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling het volgende.

Het besluit ziet, zoals eerder gesteld, op het wijzigen van het gebruik van de grond zodat het mogelijk is om (na vergunningverlening voor de activiteit bouwen) 4 woningen te realiseren in plaats van nu 1 woning. Zoals ook uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt, zal er geen toename plaatsvinden

van het aantal verkeersbewegingen door deze wijk, noch zal er sprake zijn van een toename van de parkeerdruk die op deze wijk zal worden afgewenteld. Wij zijn daarom van mening dat de ruimtelijke uitstraling van de activiteit geen invloed heeft op de wijk Boonervliet. De VvE heeft dit in haar zienswijze ook niet aannemelijk gemaakt.

Gelet hierop, alsmede op de aard van het besluit, de afstand van het Woonpark ten opzichte van het plan en het feit dat er geen dan wel beperkt zijdelings zicht is op de activiteit, kan de VvE niet worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 lid 3 van de Awb.

Bovendien zijn op grond van de statuten alle bestuurders gezamenlijk, alsmede de voorzitter en de secretaris gezamenlijk bevoegd de vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen.

De zienswijze is ingediend en ondertekend door de voorzitter, niet door de secretaris. Ook blijkt niet van goedkeuring van de algemene vergadering.

De voorzitter niet bevoegd de vereniging in rechte te vertegenwoordigen en derhalve niet bevoegd de zienswijze namens de vereniging in te dienen.

Conclusie

De VvE is niet-ontvankelijk in de ingediende zienswijze.

Zienswijze 4 - Midden-Delfland Vereniging (ingekomen 13 juni 2017)

Samenvatting:

Betrokkene komt namens bijna 3000 leden (waarvan 68% uit het stedelijk gebied rondom Midden-Delfland) op voor het open, groen en recreatief aantrekkelijk houden van het Midden-Delfland voor de inwoners van de metropool Rotterdam-Den Haag. Daarbij hoort ook het beschermen van het open cultuurhistorisch veenweideschap met veehouderijen (de koe in de wei), aantrekkelijke natuur en bescherming van de (weide-)vogelstand in het gebied.

Betrokkene staat zonder meer positief tegenover de sloop van de oude kassen met bijbehorende bedrijfsgebouwen. De vereniging is terughoudender ten aanzien van de bouw van 3 extra woningen in het open gebied van Midden-Delfland aldaar.

Betrokkene geeft aan dat zij er vanuit ging dat de bestemming "Recreatieve doeleinden" zou zijn met betrekking tot de uitspraak van de Raad van State. Echter blijkt nu dat de vigerende bestemming "woondoeleinden" is, waarbij op het perceel 1 woning is voorzien (de bestaande woning). Gezien de geldende bestemming "Woondoeleinden" en vanuit het belang van de vereniging is de inzet nu gericht op een met het plan zo goed mogelijke verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Dit betekent met het slopen van de kassen met bedrijfsgebouwen en het bouwen van 3 woningen, het zoveel mogelijk vergroten van de openheid van het landschap.

De vereniging verzoekt dan ook nadrukkelijk aandacht te besteden aan die openheid en goede landschappelijke inpassing. De vereniging onderschrijft de ruimtelijke onderbouwing als het gaat om de aansluiting bij de bouwmassa en grondvlak van bestaande boerderijen in de omgeving, die als vrijstaande clusters zijn te typeren. Ook het 'creëren van een kreekrug' spreekt aan, temeer daar het bebouwingsvlak niet op een kreekrug is gesitueerd.

Met het oog op het realiseren van een open polder met een cluster bebouwing, verzoekt betrokkene om rondom de nieuwe woningen bomen te plaatsen en het achterliggende perceel, waar de kassen en bedrijfsgebouwen worden gesloopt, juist te vrijwaren van bomen.

Gemeentelijke beantwoording

De Stichting is een rechtspersoon. Zoals eerder al is aangegeven dient bij een rechtspersoon in het kader van de beoordeling of er sprake is van een belanghebbende te worden gekeken naar de doelstellingen en de feitelijke werkzaamheden van de rechtspersoon. De Stichting heeft als doelstellingen:

- Groen en open houden van het Midden-Delflandgebied
- Bewaken van het unieke landschap en de natuur
- Ondersteuning bieden aan duurzame veehouderij
- Bevorderen van verantwoorde 'stille' recreatie
- Dichterbij elkaar brengen van stad en platteland

Om deze doelstellingen te bereiken hebben zij verschillende werkzaamheden, te weten:

- Informatie geven over al het mooie en bijzondere dat het Midden-Delflandgebied te bieden heeft
- Samenwerken met organisaties en bevorderen van initiatieven die bijdrage aan de duurzame ontwikkeling van het Midden-Delflandgebied
- Actief meedenken over ruimtelijke plannen en landschapsontwikkelingen over het Midden-Delflandgebied

Gelet op deze doelstellingen en de werkzaamheden die zij uitvoeren om deze doelstellingen te bereiken, kan de Stichting als belanghebbend worden aangemerkt. De gemeente deelt de mening van het recreatieschap omtrent de openheid en een goede inpassing in het landschap. Het verzoek van het recreatieschap om rondom de nieuwe woningen bomen te plaatsen en het achterliggend perceel te vrijwaren van bomen wordt ingewilligd.

Conclusie

In de omgevingsvergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat er geen bomen rondom het achterliggende perceel geplant mogen worden.

Zienswijze 5 - Fam. Van der Meijs (ingekomen 14 juni 2017)

Samenvatting:

1. De genoemde particulier ontsluitingsweg als toegang van de locatie is geen weg maar een onverhard pad. Het onverharde pad is absoluut niet geschikt voor veel verkeer. Het pad is zodanig uitgevoerd dat tijdens droogte heel veel stof en stofwolken ontstaan door motorvoertuigen. De stofgeneratie is in de huidige situatie al zeer hinderlijk vaak versterkt door te hard rijden door de bewoners en bezoekers en ander verkeer, echter met de zeer significante toename veroorzaakt door drie extra woningen zal de overlast door de stofvorming onacceptabel zijn (o.a. gezondheidsrisico's en overlast);
2. De veiligheid rondom de woning van betrokkene en die van de burens zal onacceptabel verslechteren. De erven en toegang (inclusief toegang van de garage van onze burens) zijn direct aangrenzend aan het pad en de stroom additionele motorvoertuigen zal de veiligheid voor ons als bewoners, onze kinderen / kleinkinderen en bezoekers ernstig in gevaar brengen want de situatie ter plekke is zeer onoverzichtelijk voor motorvoertuigen op het pad en absoluut niet berekend op veel verkeer. Het pad wordt tevens gebruikt door fietsers en wandelaars. De fietsende groepen scholieren die als onderdeel van hun schoolopleiding praktijklessen volgen op het land naast het pad lopen extra gevaar door de vele extra motorvoertuigen op het pad.
3. De aansluiting van het pad op de Zuidbuurt is niet geschikt voor al het additionele motorvoertuigen van bewoners en bezoekers. Het pad loopt bijvoorbeeld vrij steil omhoog / omlaag met een haakse bocht die onoverzichtelijk is waardoor auto's en vrachtwagens moeilijkheden hebben om van het pad naar de Zuidbuurt of andersom te komen. Dit effect wordt versterkt bij slecht weer en gladheid en ter plaatse geparkeerde auto's, busjes etc. Daarnaast is de Zuidbuurt aangewezen als verkeersluwe weg dus toegestaan van een significant aantal extra autobewegingen is in strijd met het verkeersluwe karakter.
4. Betrokkene maakt tevens bezwaar tegen het significant vergroten van het aantal autobewegingen langs zijn / haar huis en tuin op basis van aantasting van de leefbaarheid, privacy en ons woongenot.
5. Betrokkene merkt tevens op dat zijn / haar woning (nr 4B) en de woning gelegen aan de Zuidbuurt 4A niet onderheid zijn gebouwd. Betrokkene vreest dat door het toenemende aantal verkeersbewegingen aanzienlijke schade aan de panden zal opleveren.
6. Betrokkene is van mening dat de gemeente een alternatieve toegangsweg aan moet wijzen, bijvoorbeeld via de brug over de Boonervliet ter hoogte van de Vermeerlaan want dat is de meest directe aansluiting. Een ander alternatief kan het bestaande asfaltpad zijn dat leidt van de Zuidbuurt langs de Boonerlucht.
7. Betrokkene is van mening dat de verkeersgeneratie gemiddeld veel hoger zal zijn dan het genoemde aantal. Zes mvt/etmaal zou bij drie auto's per woning betekenen dat er per dag een keer heen en weer wordt gereden, dat cijfer zal in de praktijk veel hoger zijn door verkeer van bewoners zelf, bezoekers, leveranciers etc. In de huidige situatie met een woning is de verkeersgeneratie al veel hoger dan 6 mvt/etmaal, mede door het ter plaatse houden van paarden zijn er veel extra voertuigbewegingen voor onder andere het vervoer van de paarden en het mestvervoer.
8. Betrokkene stelt dat de erfdienstbaarheden waarover gesproken worden in de Ruimtelijke Onderbouwing niet zijn berekend op drie extra woningen en het bijbehorende extra verkeer

over het pad. De notarieel gevestigde erfdienstbaarheden zijn er allen gevestigd t.b.v. de bestaande woning Zuidbuurt 4C. De passage is in strijd met de notariële stukken.

9. Betrokkene stelt dat er een artikel 461 Wetboek van strafrecht regime geldt voor het betreffende pad.

Gemeentelijke beantwoording

1. Het recht van overpad is gevestigd op 28 maart 1963 ten behoeve van aanvrager met auto, wagen of ander voertuig. Uit archiefstukken is gebleken dat voor het laatst in 1979 door de gemeente Maassluis een bouwvergunning is verleend voor het vernieuwen van een bestaand warenhuis. Nu het bedrijf niet meer rendabel is, is ook het aantal verkeersbewegingen afgenomen. Door het realiseren van drie extra woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen dan in de huidige situatie. Echter zal het aantal verkeersbewegingen bij lange na niet het aantal zijn ten tijde van de bedrijvigheid. Dit woningbouwproject draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging en fijnstofnorm. Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM-projecten) zijn ruimtelijke projecten, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging beperkt is. Om die reden is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. De netto toename van de woningbouw is drie stuks. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluiting. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Het betreft hier weg (onverhard pad) die in privaat rechtelijk eigendom is. De gemeente kan enkel handhaven indien er gevaar dreigt voor de volksgezondheid.
2. Het pad is geen formeel fietspad, het betreft hier een eigen weg, waarbij is aangegeven dat toegang verboden is. Behalve bewoners die gebruik maken van het pad hoeven er geen fietsers te rijden. Andere fietsers hebben beschikking over een goed alternatief. Afgezien daarvan is de situatie niet gevaarlijk vanwege de lage snelheden, goed zicht en lage aantal auto's.
3. De aansluiting van het onverharde pad is vanuit verkeersveiligheid geen probleem. Er is goed zicht naar beide kanten en de Zuidbuurt is een 30km zone. Er is geen sprake van een te steile aansluiting. Tegenliggers (voor zover dat voorkomt omdat de kans daarop zeer klein is) kunnen elkaar over de gehele lengte van het pad zien en eventueel op elkaar wachten. Het pad is ook op de meeste plaatsen voldoende breed voor twee auto's om eventueel te passeren.
4. In het verleden (ten tijde van het bedrijf) lag het aantal verkeersbewegingen hoger dan in de huidige situatie (1 woning). In de toekomst (na het realiseren van de 3 extra woningen) vinden meer verkeersbewegingen plaats dan in de huidige situatie, maar niet meer dan in de oorspronkelijke situatie. Bovendien reed ten tijde van de bedrijfsvoering relatief veel zwaar vrachtverkeer over het pad. Doordat er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden (nu en in de toekomst) zal het pad enkel gebruikt worden door bestemmingsverkeer (bereikbaarheid van woningen). Het pad wordt daarmee minder zwaar belast dan in het verleden het geval was. Voor het pad geldt een maximale snelheid van 15km/uur, hiervoor gelden geen regels vanuit de wet geluidshinder.
5. De ontsluitingsweg heeft altijd dienst gedaan voor toegang naar het kassencomplex. Het is aannemelijk dat destijds ook (zwaar) vrachtverkeer gebruik maakte van deze ontsluiting.

In de omgevingsvergunning activiteit bouwen (is nog niet aangevraagd) zullen voorwaarden worden opgenomen ten aanzien van het bouwen en het aanvoeren van bouw materiaal. Eventuele schade dient verhaald te worden bij de ontwikkelaar.

6. Het college dient te beslissen op de aanvraag zoals die is ingediend. Indien een project op zichzelf voor het college aanvaardbaar kan besloten worden dat alternatieven niet noodzakelijk zijn. Het betreffende perceel heeft momenteel een ontsluiting. De gemeente heeft altijd aangegeven dat gebruik moet worden gemaakt van deze ontsluiting. De gemeente ziet geen reden waarom van deze ontsluiting geen gebruik kan worden gemaakt. Het perceel kan niet worden ontsloten via het fietspad / fietsbrug in het verlengde van de Vermeerlaan. De brug is niet berekend op autoverkeer (te smal en onoverzichtelijk doordat de brug te hoog is). Het fietspad naar de Zuidbuurt is niet geschikt vanwege de beperkte breedte (2,5 m). Tevens is er geen zicht op potentiële tegenliggers doordat er een haakse bocht in zit en de bomenrij dicht op het fietspad staat en over de rijbaan hangt.
7. Na kennis te hebben genomen van deze zienswijze is nogmaals gekeken naar het aantal motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) per woning. Volgens het CROW ASVV 2012 bedraagt het aantal verkeersgeneratie (per woning) in het buitengebied (niet stedelijk) tussen de 7,8 en de 8,6 (gemiddeld 8,2). Hieruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen zoals vermeld in de ruimtelijke onderbouwing van 6 mvt/etm te laag is bevonden. Echter is zo dat aantal verkeersbewegingen van 8,2 mvt/etm per woning meer bedraagt dan in de huidige situatie maar nog steeds lager is dan ten tijde dat het bedrijf actueel was.
8. Bij een aanvraag omgevingsvergunning kunnen privaatrechtelijke afspraken van belang zijn. Deze afspraken zijn echter in beginsel niet doorslaggevend. Er moet sprake zijn van het feit dat het evident is dat deze afspraken aan de verwezenlijking van de ontwikkeling in de weg staat. Vast staat dat de eigenaar van de gronden waarop het recht van overpad rust enige intensivering van het gebruik moet dulden. Er mag echter geen sprake zijn van onevenredige verzwaring. In casu gaat het om een toename van drie woningen. Derhalve kan niet worden gesteld dat er sprake is van een onevenredige verzwaring. Het is niet dat hier, zoals in de uitspraak van ECLI:NL:GHARL:2016:7561 het geval was, sprake is van de vestiging van een (agrarisch) bedrijf met een enorme toename van het gebruik door landbouw- en grondmachines. Echter de burgerlijke rechter is de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.
9. De gemeente heeft kennisgenomen van deze stelling.

Conclusie

De naar voren gebracht zienswijze geeft aanleiding om de omgevingsvergunning aan te passen (zie punt 7 gemeentelijke beantwoording).