



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit

“Park Vronesteyn 24 Voorburg”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.ParkVronesteyn24-VG01)

Collegevergadering d.d. 24 oktober 2023
Behorende bij collegebesluit 3458

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT “PARK VRONESTEYN 24 VOORBURG”

1. INLEIDING

Op 13 februari 2020 is een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van een vrijstaande woning met berging, met parkeervoorzieningen, met bijbehorende bouwwerken, werken, geen bouwwerk zijnde, en aanlegwerkzaamheden dan wel gebruik aan het perceel Park Vronesteyn 24 in Voorburg.

De aanvraag is in strijd met het op het moment van indienen van de aanvraag ter plaatse geldende bestemmingsplan "Oosteinde - Parkweg" en met het huidige geldende bestemmingsplan "Herstelbesluit bestemmingsplan Stedelijk" en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingbesluit als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven.

Op 7 juli 2020 heeft de raad een ontwerp vvgb (raadsbesluit nr. 1676) afgegeven. Hierbij is aangegeven dat, indien er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp vvgb als definitieve vvgb kan worden beschouwd. De ontwerp vvgb heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ingevolge artikel 3.10 Wabo juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) ter inzage gelegen vanaf donderdag 30 juli 2020 t/m woensdag 9 september 2020. In de periode van terinzagelegging zijn er in totaal vier zienswijzen ingediend. In deze zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of deze aanleiding hebben gegeven het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Vervolg behandeling aanvraag

Op 1 februari 2021 heeft het college besloten in te stemmen met de Zienswijzennota Projectafwijkingbesluit "Park Vronesteyn 24 Voorburg" en de raad voorgesteld deze zienswijzennota vast te stellen en een definitieve verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven, zodat de omgevingsvergunning verleend kon gaan worden.

Op 11 mei 2021 heeft de raad besloten de definitieve vvgb te weigeren. In vervolg hierop is op 10 juni 2021 de gevraagde omgevingsvergunning voor het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel Park Vronesteyn 24 in Voorburg geweigerd. De rechtbank heeft in haar uitspraak van 25 mei 2023 (zaaknummer SGR 21/4486) geconcludeerd dat het besluit van de gemeenteraad om geen vvgb af te geven, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en niet berust op een draagkrachtige motivering en dat het college zijn besluit om de omgevingsvergunning te weigeren, niet zonder meer op dit besluit van de gemeenteraad had mogen baseren. De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard en het bestreden besluit (de weigering omgevingsvergunning) vernietigd.

De rechtbank heeft het college opgedragen een nieuw besluit te nemen op de aanvraag en heeft erop gewezen dat hierbij rekening dient te worden gehouden met het raadsbesluit waarin categorieën van gevallen zijn aangewezen waarin geen vvgb meer vereist is. Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) een lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist vast te stellen. Eén van deze categorieën

betreft: *“Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is”.*

De voorliggende aanvraag voor het oprichten van een vrijstaande woning met berging valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. De rechtbank heeft in haar uitspraak aangegeven dat als voor het bouwplan niet langer een vvgb van de gemeenteraad is vereist, het college zelf een oordeel zal moeten vormen over de vraag of het bouwplan strijd oplevert met de goede ruimtelijke ordening.

Het bouwplan is inhoudelijk niet gewijzigd ten opzichte van de eerder door het college genomen positieve besluiten op de aanvraag. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt voldoende waarom het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en in deze zienswijzennota is gemotiveerd waarom de ingediende zienswijzen geen reden zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit “Park Vronesteyn 24” omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld. De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van het college tot verlening van de omgevingsvergunning.

2. ZIENSWIJZEN

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

2.1 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Nr.	KCS nummer	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	669519	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	7 september 2020
2.	670162	Indiener(s) zienswijze	Anoniem	Anoniem	7 september 2020
3.	670163	Indiener(s) zienswijze	Anoniem	Anoniem	7 september 2020
4.	670143	Indiener(s) zienswijze	Anoniem	Anoniem	9 september 2020

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingsbesluit "Park Vronesteyn 24" heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 30 juli 2020 t/m woensdag 9 september 2020. Alle vier de zienswijzen, die schriftelijk zijn ingediend, zijn binnen de wettelijke termijn van zes weken (de termijn van terinzagelegging van de ontwerpbesluiten) en daarmee tijdig ingediend. Een zienswijze is in een vreemde taal ingediend. Volgens artikel 6:5 lid 3 Awb dient een bezwaar- of beroepschrift welke in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede behandeling van het bezwaar of beroep noodzakelijk is, de indiener zorg te dragen voor een vertaling. Op 24 september is de indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld om voor 9 oktober 2020 een vertaling van de zienswijze in te dienen, zodat deze alsnog in behandeling kan worden genomen. Tot op heden is geen reactie vernomen. De zienswijze is daarom inhoudelijk niet in behandeling genomen.

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 indiener van de zienswijze wordt daarom niet met naam en toenaam genoemd. Om te kunnen herleiden wie een zienswijze heeft ingediend, is een afzonderlijk document "Overzicht indiener zienswijzen Projectafwijkingsbesluit "Park Vronesteyn 24" 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.

Het betreft hier een gefaseerde procedure, waarbij de 1e fase alleen ziet op de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan. Onderdelen zoals in- en uitrit en het kappen van bomen komen in de 2e fase aan de orde. In de zienswijzen wordt eveneens verwezen naar de 1^e woning, dit betreft een andere aanvraag omgevingsvergunning, welke inmiddels onherroepelijk is.

01. Indiener(s) zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijzen:

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de argumentatie voor het afwijken van het bestemmingsplan volledig ontbreekt.

Reactie:

De argumentatie, op grond waarvan geconcludeerd is dat voor dit bouwplan kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) die ten behoeve van het bouwplan is opgesteld. Hierin zijn de bestaande situatie ter plaatse van het bouwplan, de visie op de locatie en de effecten van bouwplan op de omgeving beschreven en afgewogen. Verwezen wordt naar de betreffende GRO. De stelling, dat de argumentatie voor het afwijken van het bestemmingsplan volledig ontbreekt, is als feitelijk onjuist aan te merken.

2. Volgens de indiener is er sprake van onbehoorlijk bestuur en ontbreekt een goede ruimtelijke onderbouwing.

Reactie:

Uit de zienswijze blijkt niet in welke zin er sprake zou zijn van onbehoorlijk bestuur. Het enkele feit, dat het bevoegd gezag bij het beoordelen van een bouwplan, op basis van een beoordeling van de relevante feiten en omstandigheden en een afweging van de betrokken belangen, tot conclusies komt die niet overeenkomen met de mening van de indiener is in elk geval onvoldoende om te stellen dat sprake is van onbehoorlijk bestuur.

Ten behoeve van het bouwplan is opgesteld de 'Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. realisatie grondgebonden vrijstaande eengezinswoning aan Park Vronesteyn 24 te Voorburg' (Legalexion, oktober 2023). Dit document voldoet aan alle vorm- en overige vereisten om als goede ruimtelijke onderbouwing in de zin van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te kunnen worden aangemerkt. De stelling, dat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt is als feitelijk onjuist aan te merken.

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:

Ontbreken van valide argumenten voor het wijzigen van het bestemmingsplan

1. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat steekhoudende argumenten voor het afwijken van het bestemmingsplan ontbreken. Volgens indieners maakt de gemeente in dit geval op geen enkele manier duidelijk waarom dit ingrijpende afwijken van het bestemmingsplan, waar omwonenden zoveel last van hebben, in maatschappelijk of sociaal opzicht nodig is.

Reactie:

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning voor een bouwplan, dat in strijd is met een vigerend bestemmingsplan, kan worden verleend indien dat bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van dat besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het systeem van de Wabo schrijft voor dat het bevoegd gezag dient te onderbouwen dat een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening. De wetssystematiek voorziet echter, evenals de jurisprudentie, niet in het vereiste dat ook de noodzaak voor een afwijking van het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd.

Ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing

2. De ruimtelijke onderbouwing die als bijlage 1 bij het ontwerpbesluit is gevoegd zou onjuist zijn. Het betreft volgens indieners niet de sloop van een oude woning en de bouw van een nieuwe woning met garage, maar zou gaan over de oude en eerste woning die op het perceel staat. Deze onderbouwing kan volgens indiener niet gebruikt worden bij het ontwerpbesluit betreffende de bouw van een volledig nieuwe en tweede woning op het perceel.

Reactie:

De ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan beschrijft duidelijk dat het bouwplan voorziet in de bouw van een nieuwe vrijstaande woning naast de eerder gerealiseerde woning op het perceel Park Vronesteyn 24, welke ter vervanging van de bestaande gesloopte woning is opgericht. Verwezen wordt naar onder meer paragraaf 1.1 en 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing heeft, in tegenstelling tot wat indiener stelt, wel degelijk betrekking op het hier voorliggende bouwplan.

3. De Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO), opgesteld door Legalexion, zou onjuistheden en clichématige overwegingen bevatten, die veelal onjuist of tegenstrijdig zijn. Het gaat dan om de volgende punten:

3.1 Bouw 2e woning in context van ontwikkeling gehele kavel;

In de GRO wordt gesteld dat de bouw van de 2e woning gezien moet worden in de context van de ontwikkeling van de gehele kavel. De 1e nieuwe woning (1100 m³) zou in volume, nok en goothoogte groter zijn dan de oude woning (875 m³) en de omliggende woningen. Met het volume van de 2e woning (800 m³) erbij zou er volgens indieners geen verbetering zoals in de GRO opgenomen zijn, maar juist een verslechtering. Daarbij is het volgens indiener strijdig met veel gemeentelijk beleid, wat ook onderbouwd wordt door raadsleden van vier partijen.

Reactie:

In de beoogde nieuwe situatie, na sloop van de oorspronkelijke bebouwing en nieuwbouw van twee nieuwe woningen, resteert een oppervlakte aan bebouwing van in totaal circa 283,3 m². Hier is de inmiddels gerealiseerde vergunningsvrije garage bij de 1^e nieuwe woning (van 48 m²)

in meegenomen. Rekening houdend met de bebouwde oppervlakte van deze vergunningsvrije garage en de bijbehorende verhardingen blijft er uiteindelijk een geringe afname van 1m² aan verhard oppervlak over (zie bijlage V – Rapportage terreinverharding, d.d. 24-08-2023).

Zowel stedenbouwkundig als met het oog op mogelijkheden voor klimaatadaptatie is een geringe afname van de verharde oppervlakte als een verbetering te beschouwen. Immers, bij een afname van de hoeveelheid bebouwing is meer wateropname mogelijk op het terrein zelf. Dat een vermindering van de bebouwde oppervlakte niet automatisch ook een afname van het totale bouwvolume op de kavel betekent, doet daar niet aan af.

3.2 Naast het volume zou er ook geen sprake zijn van ‘ingetogen voegen’ zoals de welstandsnota voorschrijft. Eveneens zouden de identiteitskenmerken van de wijk zoals erkers, loggia’s, balkons, verspringende gevels of dakgoten ontbreken en de lichte kleurstelling van de steen zou sterk afsteken. Het verslag van de welstand betreft slechts één zin: ‘*akkoord, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.*’ Terwijl indiener in haar zienswijze tegen de 1^e woning heeft gevraagd de woning qua welstand aan te passen, wat niet terug is te vinden in het verslag van de welstandscommissie.

Reactie:

Het voorliggende bouwplan is diverse keren, ook als vooroverlegplan, voorgelegd aan de welstandscommissie. Het is niet duidelijk naar welk ‘verslag van de welstand’ indiener hier verwijst omdat, zoals hieronder uiteengezet, de definitieve welstandsbeoordeling van het bouwplan nog niet heeft plaatsgevonden.

Het is van belang op te merken dat het hier een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning betreft. In de eerste, hier aan de orde zijnde, fase is de planologische strijdigheid van het bouwplan onderwerp van de beoordeling en besluitvorming. Het centrale criterium is hierbij het belang van een goede ruimtelijke ordening. De bouwtechnische aspecten, zoals de constructieve veiligheid, brandveiligheid en ook de toets aan redelijke eisen van welstand komen formeel eerst bij de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase aan bod. In zoverre kunnen de argumenten van indiener over de welstandbeoordeling in dit deel van de procedure geen doel treffen.

Voor het overige wordt nog verwezen naar paragraaf 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing.

3.3 Ruimtelijke inpassing 2e woning;

Indieners geven aan dat op pagina 14 van de GRO wordt verwezen naar de ‘Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040. Samen met het ‘Groen structuurplan’ uit 2009 vormt dit mede de basis voor het vigerende bestemmingsplan Oosteinde Parkweg van mei 2013. De indieners geven aan dat raad met het vaststellen van dit bestemmingsplan blijf heeft gegeven om de kwaliteiten van een wijk als Park Vronesteyn met klem te willen borgen. Volgens indieners wordt er met het voorgenomen bouwplan in strijd met veel van de richtlijnen gehandeld (paragraaf 4.3.1, 4.3.7., 3.2.2.3 en 4.3.7).

Reactie:

Indiener lijkt van mening dat het feit, dat het bestemmingsplan “Oosteinde – Parkweg” als een conserverend of consoliderend bestemmingsplan wordt aangemerkt, betekent dat geen enkele wijziging in ten tijde van de vaststelling van dit plan bestaande situatie mag plaatsvinden. Dat is geen juiste opvatting. Uit het begrip ‘conserverend bestemmingsplan’ volgt niet dat alle

bestemmingen gelijk moeten blijven aan de bestaande situatie en dat het plan geen enkele ruime voor nieuwe ontwikkelingen mag bieden¹. Het betekent slechts, dat het plan niet op voorhand voorziet in meer grootschalige ruimtelijke ingrepen die de karakteristiek van het plangebied als geheel raken.

3.4 Aansluiten op en verbeteren van de stedenbouwkundige omgeving;

In de GRO wordt aangegeven dat de 2^e woning 'zoveel mogelijk aansluit op de bestaande stedenbouwkundige omgeving' en een bijdrage levert aan 'de versterking van de (woon)kwaliteit van de Vlietzone'. Bovendien zou de bouw van de 2 woningen een 'verbetering van de stedenbouwkundige omgeving' betekenen. Volgens indieners is hier geen sprake van nu blijkt dat de 2^e woning niet aan het straatpatroon en straatprofiel voldoet. De 2^e woning is namelijk afwijkend van de rooilijn en heeft de zijkant naar de straat gekeerd en de voorkant naar Park Vronesteyn 22. Indieners geven aan dat dit geheel haaks is op de stedenbouwkundige structuur de wijk én strijdig met beleid.

Reactie:

Opgemerkt wordt dat de bestaande woningen minder strak 'in de rooilijn' zijn gebouwd dan wordt gesuggereerd. Zowel de woningen Park Vronesteyn 2 t/m 22 als 24a t/m 34 kennen enige mate van verspringing in het gevelbeeld resp. in de afstand van de voorgevel tot aan de straat. Eenzelfde licht verspringend beeld is ook zichtbaar in de gevels van de woningen Park Vronesteyn 5 t/m 27 terwijl met name bij bijvoorbeeld de hoekwoning Park Vronesteyn 15 de oriëntatie van de woning op de weg niet eenduidig is.

De hier aan de orde zijnde nieuwe woning wordt in de lijn van de bestaande woningen Park Vronesteyn 24 t/m 34 gebouwd, de verspringing ten opzichte van 'de rooilijn' is niet afwijkend ten opzichte van de mate waarin de gevels van de bestaande woningen ten opzichte van elkaar verspringen. In zoverre heeft de beoogde positionering van de nieuwe woning geen wezenlijke invloed op het straatpatroon of het straatprofiel. Van een te grote afwijking van de stedenbouwkundige structuur van de wijk of strijd met gemeentelijk beleid is dan ook geen sprake.

Voor zover indiener stelt dat de nieuwe woning de voorkant naar de woning Park Vronesteyn 22 heeft gekeerd wordt op het volgende gewezen. De voorheen op het perceel aanwezige, inmiddels gesloopte woning was eveneens met de voorgevel voor een belangrijk deel gericht op de woning Park Vronesteyn 22. Weliswaar is de situering van de nieuwe woning op het perceel ten opzichte van de gesloopte woning anders, maar de mate waarin de voorgevel zich richt op de naastgelegen woning is niet wezenlijk anders.

3.5 Bijdragen aan versterking woonkwaliteit;

In de GRO wordt aangegeven dat de 2^e woning een bijdrage levert aan 'de versterking van de (woon)kwaliteit van de Vlietzone'. Indieners geven aan dat de nu gekozen stedenbouwkundige structuur garant staat voor grove inbreuk op licht, zichtlijnen en bezonning. Ook geven indieners aan dat de privacy ernstig wordt ontnomen. De belangen van de indieners zouden in het geheel niet zijn meegenomen.

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS, 4 september 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:1047)

Reactie:

De stellingen van indiener over een grove inbreuk op licht, zichtlijnen en bezonning alsmede het ontnemen van privacy worden niet onderschreven. Park Vronesteyn is een woonstraat in een stedelijke omgeving. De bebouwing bestaat deels uit vrijstaande, deels uit aaneen gebouwde woningen. De straat is ter plaatse van de betrokken percelen ca. 7,5 - 8,0 meter breed. De woning Park Vronesteyn 22 is een twee-onder-een-kap woning. De afstand van de zijgevel van de woning tot aan de perceelsgrens met Park Vronesteyn 24 bedraagt circa 2,5 meter. Een dergelijke maat is in deze wijk niet ongebruikelijk. In een dergelijke stedelijke setting zijn aspecten als vrij uitzicht en privacy per definitie relatief. Een recht op bijvoorbeeld behoud van vrij uitzicht kan niet blijvend geclaimd worden, dat is een onvermijdelijke consequentie van het wonen in een stedelijke omgeving.

De effecten van de beoogde nieuwe woning op het perceel Park Vronesteyn 24 op licht, zichtlijnen en bezonning zijn objectief gezien voor indiener niet significant nadeliger te achten dan het effect van de eerdere, inmiddels gesloopte woning met bijgebouw op het perceel of (waar het specifiek de privacy betreft) van de woning Park Vronesteyn 20 die direct tegen de woning van indieners is aangebouwd en daarmee uiteraard ook direct uitkijkt op hun perceel. Ten aanzien van de bezonning kan nog het volgende worden opgemerkt. Ten behoeve van het bouwplan is een bezonningsstudie ingediend. Uit deze studie blijkt dat het bouwplan in overeenstemming is met de (strengere) landelijke TNO-norm van minimaal 3 uur per dag zonuren. Na realisatie zal de nieuwe woning op enige moment meer schaduw werpen op de omliggende bebouwing dan dat dit in de oude situatie het geval was, maar op andere momenten is dit weer minder waardoor de bezonning in balans is.

Voor wat betreft de gestelde grove inbreuk op zichtlijnen wordt opgemerkt dat indiener niet nader preciseert welke zichtlijnen in welke mate zouden worden aangetast. De zichtlijnen vanaf de voor- en achtergevel van Park Vronesteyn 22 wijzigen niet als gevolg van het bouwplan. Wanneer indiener hier specifiek de zichtlijn vanaf diens perceel richting de Vliet bedoelt, dan moet worden vastgesteld dat deze zichtlijn in de oude situatie, voor de sloop van de oorspronkelijke woning, door de positie en maat van de bebouwing maar zeker ook door het aanwezige groen zeer beperkt was. Van een significante verslechtering als gevolg van het nu voorliggende bouwplan kan dan ook redelijkerwijs geen sprake zijn. Voorts wordt de bestaande garage op de erfgrans met Park Vronesteyn 22 als onderdeel van het voorliggende bouwplan gesloopt. Dit is een bouwvolume van aanzienlijke omvang met een forse kaphoogte. Het verdwijnen van dit bijgebouw leidt op de erfgrans tot minder verdichting en meer lucht en ruimte in het bebouwingsbeeld, tot een verbetering van de zichtlijnen vanaf Park Vronesteyn 22 (die nu deels gedomineerd worden door de blinde muur van deze garage), tot meer bezonning op verschillende tijdstippen op de dag, etc. Daarmee is objectief gezien zelfs sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in plaats van een verslechtering zoals indiener stelt.

3.6 Versterken van de groene woonstad;

In de GRO wordt aangegeven dat de gemeente inzet op behoud en versterking van het groene karakter van de stad. Indiener geeft aan dat de bouw van de 2^e woning juist strijdig is met het beleid Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 ten aanzien van groen en buitenruimte. Met de bouw van een 2^e woning zou de groene zone langs de Vliet juist aanzienlijk worden versteend door de bouw van de 2^e woning in plaats van een ruime tuin. Bovendien geeft indiener aan dat er geen sprake is van 'borging van onbebouwde ruimte en groene kwaliteit', maar van het toevoegen van vele strekkende meters versterking aan de Vlietzone, wat strijdig zou zijn met het beleid.

Reactie:

Het punt van de verstening versus de versterking van de groene kwaliteit van de Vlietzone kan vanuit meerdere invalshoeken worden gezien. Indiener meent dat het toevoegen van een tweede woning resulteert in meer (streckende meters) verstening en dus afbreuk doet aan de bedoelde groene kwaliteit. Per saldo echter leidt de sloop van de oorspronkelijke woning met bijgebouw en vervangende nieuwbouw van twee woningen tot een (beperkte) afname van het aantal m2 bebouwd oppervlak ter plaatse. Dat rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan niet leidt tot een aantasting van de groene kwaliteit van de Vlietzone en dus ook niet in strijd is met het gemeentelijk beleid waarnaar indiener verwijst.

3.7 Park Vronesteyn behoort tot de 'statische wijken';

In het bestemmingsplan is opgenomen dat de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen in de voorraad niet groot zijn en dit feitelijk alleen kan na sloop van de aanwezige bebouwing. Volgens indieners staat de bouwvlek van de 2^e woning geheel los van de bouwvlek van de oorspronkelijke woning. De sloop van de oorspronkelijke woning zou géén randvoorwaarde zijn, maar een excuus voor de 2^e woning. De beoogde 2^e woning wordt gewoon in de achtertuin gezet. Een goede inpassing van twee woningen was mogelijk geweest indien vooraf met rooilijnen, straatprofiel en identiteitskenmerken (welstand) rekening was gehouden. Maar de focus bij deze ontwikkeling was volgens indiener op volume.

Reactie:

De hier door indiener naar voren gebrachte stelling wordt niet onderschreven. In de eerste plaats is ook hier van belang om te benadrukken dat de kwalificatie 'statische wijken' niet inhoudt dat er geen enkele ingreep mogelijk zou zijn. Hiervoor geldt in feite hetzelfde als wat hiervoor al is opgemerkt ten aanzien van de term 'conserverend/consoliderend' bestemmingsplan. Deze kwalificaties maken duidelijk dat grootschalige ingrepen op het niveau van de wijkstructuur niet worden voorzien. Dat laat echter onverlet dat individuele ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gefaciliteerd wanneer die de structuur en kwaliteit van de wijk niet aantasten en daarom in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kunnen worden geacht. Dat geldt te meer daar een van de nadrukkelijke kwantitatieve ambities uit de structuurvisie is om 80% van de woningbouwopgave in Leidschendam-Voorburg te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

In het bestemmingsplan, waarnaar indiener verwijst, wordt gesteld dat wijzigingen in de woningvoorraad feitelijk slechts mogelijk zijn wanneer sloop van aanwezige bebouwing plaatsvindt. De oorspronkelijke woning Park Vronesteyn 24 is gesloopt. De kavel heeft een oppervlakte van ruim 1.550 m2 en is daarmee in vergelijking met vrijwel alle andere kavels in de wijk uitzonderlijk ruim bemeten. Bij een dergelijke maat is het realiseren van twee woningen in plaats van één op de kavel, zeker in een stedelijke omgeving, objectief gezien aan te merken als een meer efficiënt gebruik van schaarse beschikbare ruimte. Gelet op de zeer moeilijke situatie op de woningmarkt in de regio wordt een dergelijke toevoeging aan de woningvoorraad op zichzelf als een positieve ontwikkeling gezien. Een ontwikkeling die bovendien in lijn is met de uitgangspunten van het bestemmingsplan, waarnaar indiener zelf verwijst.

Indiener stelt dat de tweede nieuwe woning op de kavel geen relatie heeft met de bouwvlek van de oorspronkelijke, gesloopte woning. Dat is ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen eis. Van belang is dat in de nieuwe (eind)situatie sprake is van een goede inpassing van de beoogde twee woningen op het perceel en een goede verkaveling. In de gekozen opzet is sprake van een efficiënte en evenwichtige verkaveling die recht doet aan de stedenbouwkundige structuur van de wijk en goed voldoet aan de ambitie om het groene karakter van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Wanneer, zoals kennelijk de voorkeur van indiener zou

hebben, in de nieuwe situatie de bebouwing geconcentreerd zou zijn op de bouwvlek van de oorspronkelijke woning, dan zou een onlogische en onevenwichtige ruimtelijke verdeling van de bebouwing op de kavel zijn ontstaan die juist afbreuk zou doen aan het karakter en de kwaliteiten van de locatie.

3.8 De grote volumes onttrekken kwaliteit aan de Vliet en de 'groene woonstad'; Indieners geven aan dat de twee nieuwe woningen samen ruim tweemaal groter zijn dan de oorspronkelijke woning. De grote volumes van deze herontwikkeling van Park Vronesteyn 24 zouden zorgen voor een forse inbreuk op het versterken van de 'groene woonstad' en het 'excellent wonen'. Daarbij voegt de 2^e woning 15 strekkende meter vlakke gevels/versterking toe aan de bebouwing langs de Vliet. Dit is strijdig met het beoogde open en groen houden van de Vliet. Door de versterking langs de zuidoostelijk zijde van de erfgrans van de indiener worden zichtlijnen, licht en zon geblokkeerd. Ook voor de wijk worden zichtlijnen weggenomen.

Reactie:

Zoals ook eerder al aangegeven kan er op verschillende manieren tegen de beoogde nieuwe situatie worden aangekeken. Niet weersproken wordt dat het totale bouwvolume ten opzichte van de oorspronkelijke situatie toeneemt. De inpassing van de beide woningen op de kavel is zodanig, dat voldoende 'lucht' op de kavel overblijft. Het behoud van de groene kwaliteit en de groene, open uitstraling van het gebied wordt met deze inpassing afdoende geborgd. Op het verlies van licht en zicht voor indiener is hiervoor al ingegaan. Van het wegnemen van zichtlijnen voor de wijk is, kijkend naar zowel luchtfoto's van de oorspronkelijke situatie als de tekeningen van de beoogde nieuwe situatie in redelijkheid geen sprake.

3.9 Eén van de pijlers van het beleid Structuurvisie Ruimte voor Wensen 2040 is het versterken van de 'groene woonstad', door het behoud en ontwikkeling van excellente woonmilieus op de westelijke Vlietoever zoals wonen aan het water, buitenplaatsen en andere hoogwaardige woonmilieus. De indieners geven aan dat het beoogde bouwplan in strijd is met dit beleid.

Reactie:

Verwezen wordt naar hetgeen over het bouwplan in relatie tot de Structuurvisie in de voorgaande reacties al is opgemerkt.

Ontbreken belangenafweging

4. Indieners geven aan dat steekhoudende argumenten voor het afwijken van het bestemmingsplan ontbreken en dat geen belangenafweging zou hebben plaatsgevonden, wat de schijn van vooringenomenheid zou wekken. Indieners en betrokken omwonenden hebben aan het college en de raad al eerder kenbaar gemaakt dat de onderhavige ontwikkeling de kwaliteit van de wijk schaadt. Volgens indieners kan het belang van één extra woning voor de initiatiefnemers niet opwegen tegen de nadelen voor de wijk en de omwonenden. Bij een omgevingsvergunning die met een afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend, dient volgens vaste rechtspraak acht geslagen te worden op de belangen van derden. Zie ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NLRVS:2019:1628. Indieners geven aan dat in het bij het Ontwerpbesluit behorende document van Legalexion van juli 2020, de 'Goede Ruimtelijke Onderbouwing' (GRO) aan het punt van de belangenafweging niet veel woorden worden gewijd.

Reactie:

Het college merkt op dat in de GRO de gemaakte afweging van betrokken belangen in eerste

instantie onvoldoende concreet en expliciet is opgenomen. De GRO is op dit punt naar aanleiding van de zienswijze van indieners aangevuld.

Niet geraadpleegd en gehoord

5. Indieners zouden niet geraadpleegd en gehoord zijn en geven aan door de gemeente verkeerd geïnformeerd te zijn. Indieners zijn van mening dat in de lange aanloop naar planvorming voor de ontwikkeling van het perceel informatie is onthouden. Terwijl de gemeente heeft aangegeven dat zij de richtlijnen van de Omgevingswet volgt, waarin plannen zoals die aan de orde zijn op Park Vronesteyn 24 met de omwonenden afgestemd dienen te worden. Ook initiatiefnemers stelden dat zij omwonenden uitgebreid hadden geïnformeerd, dit is niet juist. In de GRO is opgenomen dat de gemeente beide bouwvlekken al vanaf het begin heeft afgestemd. Indieners geven aan dat zij slechts geïnformeerd zijn over een reeds ingediende vergunningaanvraag. Dit staakt haaks op de uitspraken dat de gemeente handelt in de geest van de nieuwe omgevingswet.

Reactie:

Het college merkt in de eerste plaats op dat de nieuwe Omgevingswet nog niet in werking is getreden. De wet zal op 1 januari 2024 in werking treden. Nu het gaat om een aanvraag van voor 1 januari 2024 heeft de toekomstige Omgevingswet formeel voor de beoordeling van het voorliggende bouwplan nog geen betekenis en wordt het toetsingskader bepaald voor de vigerende wet- en regelgeving, zoals de Wabo, het Bor en de Wro.

Het college is bij het openbaar verstrekken van informatie omtrent ingediende bouwvoorvragen gehouden zich te beperken tot informatie, die begrepen is in dan wel betrekking heeft op de aanvraag zoals die is ingediend. Initiatiefnemers hebben in eerste instantie een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van één woning ingediend. Deze aanvraag betrof de inmiddels gerealiseerde woning. Vervolgens hebben zij separaat een tweede aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de nu aan de orde zijnde tweede woning op het perceel. Initiatiefnemers hebben het recht om de bouw van beide woningen op deze wijze te 'knippen', geen enkele rechtsregel verzet zich hiertegen. Het college dient vervolgens elk van beide aanvragen op de grondslag van de betreffende aanvraag in behandeling te nemen. Dat is hier ook gebeurd. Het college heeft echter bij de behandeling van beide aanvragen geen informatie aan de omgeving onthouden of onjuiste dan wel onvolledige informatie verstrekt.

Het college heeft voorts, in tegenstelling tot wat indieners lijken te veronderstellen, wel degelijk aan de initiatiefnemers het dringende advies gegeven hun plannen tijdig en volledig te delen met omwonenden. Onder de geldende wetgeving bestaat er echter voor initiatiefnemers geen wettelijke verplichting een dergelijk advies van het college in acht te nemen. Daaruit volgt tevens, dat het door initiatiefnemers niet of onvoldoende betrekken van omwonenden voor het college niet resulteert in een juridisch houdbare grond om medewerking aan het bouwplan te onthouden. Uit de jurisprudentie volgt ook dat een initiatiefnemer van een bouwplan er weliswaar doorgaans goed aan doet om omwonenden bij zijn bouwplan te betrekken voordat (formeel) om planologische medewerking van het gemeentebestuur wordt gevraagd, maar dat de aanwezigheid van maatschappelijk draagvlak door dat gemeentebestuur uiteindelijk niet als voorwaarde mag worden gesteld om toestemming voor de realisatie van het bouwplan te geven. Onder meer in zijn uitspraak van 21 juni 2017² heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit bevestigd.

² ECLI:NL:RVS:2017:1542

Welstand

6. Indieners geven aan dat zowel de welstandsnota als bestemmingsplan uitgangspunten bevatten die strijdig zouden zijn met het bouwplan voor de 2e woning. Het verslag van de welstands- en monumentencommissie zou aantonen dat er vrijwel alleen beoordeeld is op basis van het zicht vanaf de Vlietweg, niet vanaf de wijk. Indieners geven aan dat de volgende punten strijdig zijn met de welstandsnota en het bestemmingsplan: - De woongebieden in het plangebied met elk hun eigen kenmerken en kwaliteiten zijn identiteitsdragers deze worden dus beschermd (paragraaf 4.3.7 bestemmingsplan). - De woningen in Park Vronesteyn hebben "specifieke architectonische kenmerken en daarmee belangrijke beeldwaarde. Het gaat om kapvormen, de vele erkers, loggia's, luifels, gevelindeling, kleur en materiaalgebruik" (3.2.2.3 ad1). - Het bestemmingsplan noemt de welstandsnota, die onder meer stelt dat bouwplannen zich ingetogen voegen naar het geheel, verwantschap tonen in volumeopbouw, kapvorming, geleding en overige stijkenmerken en dat deze zich verhouden tot de weefselkenmerken van het villapark als geheel. Daarbij begrijpen indieners niet de opgenomen zin in het welstandsadvies: 'de rechter pui zal een soortgelijke invulling moeten krijgen als de linker pui', en zien dit punt niet terug op de tekeningen. Het voorgaande was ook de reden waarom raadsleden van 3 partijen in Leidschendam-Voorburg op 13 juli 2020 erop hebben aangedrongen om een second opinion onderzoek naar welstand en ruimtelijke inpassing van de 2e woning plaats te laten vinden. De initiatiefnemers van de 2e woning waren aanvankelijk akkoord, maar trokken hun steun de dag daarna via een mail aan de wethouder in.

Reactie:

Zoals ook bij de reactie onder 3 al is aangegeven gaat het hier om een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning. In de hier aan de orde zijnde eerste fase komt de planologische procedure aan bod. De formele welstandsbeoordeling van het bouwplan vindt eerst bij de aanvraag om een tweede fase vergunning plaats. Weliswaar wordt in de ruimtelijke onderbouwing de verwachting uitgesproken dat het bouwplan, gelet op het verloop van de vooroverleggen met de welstandscommissie, uiteindelijk door de welstandscommissie positief zal worden beoordeeld, maar formeel heeft deze verwachting voor de planologische besluitvorming geen betekenis. Wanneer indiener het niet eens is met de uitkomst op een later moment plaatsvindende toetsing door de welstandscommissie, dan kan indiener daartegen in de procedure voor de tweede fase-omgevingsvergunning opkomen.

Wonen

7. Het ontwerpbesluit is tevens niet in lijn met de Woonvisie 2016-2020. Volgens indieners is één van de doelstellingen van deze woonvisie dat de doorstroming voor starters en jonge gezinnen wordt bevorderd. In de ruimtelijke onderbouwing staat vermeld dat het onderhavige bouwplan hieraan voldoet. Echter de initiatiefnemers laten één woning achter vlakbij de gemeente Delft en niet in de gemeente Voorburg, er is dan ook volgens indieners geen sprake van doorstroming binnen de gemeente, waarop de woonvisie juist is gericht.

Reactie:

Indiener is van mening dat het bouwplan niet in overeenstemming is met de Woonvisie. Eén van de doelstellingen van de woonvisie is het bevorderen van de doorstroming, onder andere voor starters en jonge gezinnen. Deze doelstelling is echter niet sec lokaal maar juist regionaal geformuleerd. Het voorzien in voldoende en passende woonruimte voor alle woningzoekenden is immers bij uitstek een regionale opgave en geen uitsluitend lokale aangelegenheid. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de verdeling resp. toewijzing van sociale huurwoningen. Deze geschiedt regionaal binnen het gebied Haaglanden, bestaande uit 9 gemeenten waaronder Leidschendam-

Voorburg maar ook Delft. Ook de doorstroming op de markt voor koopwoningen moet regionaal worden beschouwd. Van strijd met de Woonvisie is daarom op dit punt geen sprake.

Voor wat betreft de stelling dat het bouwplan niet bijdraagt aan de volgens de Woonvisie nagestreefde variatie in woonmilieus wordt het volgende opgemerkt. Van variatie in woonmilieus is sprake, wanneer de verschillende wijken van de gemeente zich in voldoende mate van elkaar onderscheiden. Dat onderscheid kan bestaan uit de ruimtelijke opzet, de woningtypologie, specifieke doelgroepen waarvoor woningen gebouwd worden, etc. Park Vronesteyn is een woongebied met een eigen stedenbouwkundige opzet, die zich kenmerkt door de aanwezigheid van relatief grote woningen op voor een stedelijke omgeving ruime kavels in een groene setting. Het slopen of toevoegen van een of twee woningen is een ingreep van dusdanig beperkte omvang, dat dit geen invloed heeft op het karakter van een woonwijk. Variatie in woonmilieus kan niet worden beschouwd op kavelniveau, maar moet tot uitdrukking komen op gebieds- c.q. wijkniveau. Het bouwplan is daarom voor de in de Woonvisie beschreven ambitie te komen tot variatie in woonmilieus niet relevant en dus, in tegenstelling tot wat indiener meent, ook op dit punt niet in strijd met de Woonvisie.

7.1 In de Nota Parkeernormen uit 2012 wordt vermeld dat een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie geen parkeerproblemen in de openbare ruimte mag veroorzaken of vergroten. Door het plaatsen van twee inritten op het perceel vervalt parkeerruimte op de openbare weg. Dit terwijl reeds sprake is van een parkeerprobleem in de wijk.

Reactie:

De parkeercapaciteit en de bezettingsgraad zijn het afgelopen jaar door de gemeente in beeld gebracht. Hieronder een plaatje van het aantal parkeerplaatsen, waarbij al is uitgegaan van het vervallen van 1 openbare parkeerplaats.



De parkeerdruk op meerdere momenten gemeten. In sectie 1923 (met een maximale loopafstand van ca. 100 meter vanaf nummer 24) kunnen 23 auto's geparkeerd worden.

- Donderdagmiddag waren er 19 bezet, bezettingsgraad 3%.
- Donderdagavond waren er 13 bezet, bezettingsgraad 57%.
- Zaterdagmiddag waren er 15 bezet, bezettingsgraad 65%.
- Vrijdag nacht waren er 15 bezet, bezettingsgraad 65%.

Deze bezettingsgraad is dusdanig (namelijk onder de 85%), dat de uitrit van 5,7 meter breed

acceptabel is en niet zorgt voor een te hoge parkeerdruk in de straat.

7.2 Daarnaast wordt in de Woonvisie 2016-2020 gestreefd naar variatie in gewenste woonmilieus. Ook daar is volgens indieners met het onderhavige bouwplan geen sprake van. Het gaat hier om één zeer forse, vrijstaande woning in het topsegment van de markt. Deze draagt niet bij aan de in de Woonvisie gewenste woonvariatie en kan geen maatschappelijke reden zijn voor het afwijken van het bestemmingsplan en het gemeentelijk beleid.

Reactie:

In de eerste plaats moet worden opgemerkt dat het centrale criterium, waaraan een verzoek tot afwijking van het vigerende bestemmingsplan moet worden getoetst, niet is of er een maatschappelijke noodzaak of reden bestaat voor het afwijken van het bestemmingsplan maar of er als gevolg van die afwijking strijd ontstaat met het algemene belang van een goede ruimtelijke ordening. Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) dient te worden gemotiveerd waarom door een concrete voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan geen strijd met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

Voor wat betreft de stelling dat het bouwplan niet bijdraagt aan de volgens de Woonvisie nagestreefde variatie in woonmilieus wordt het volgende opgemerkt. Van variatie in woonmilieus is sprake, wanneer de verschillende wijken van de gemeente zich in voldoende mate van elkaar onderscheiden. Dat onderscheid kan bestaan uit de ruimtelijke opzet, de woningtypologie, specifieke doelgroepen waarvoor woningen gebouwd worden, etc. Park Vronesteyn is een woongebied met een eigen stedenbouwkundige opzet, die zich kenmerkt door de aanwezigheid van relatief grote woningen op voor een stedelijke omgeving ruime kavels in een groene setting. Het slopen of toevoegen van een of twee woningen is een ingreep van dusdanig beperkte omvang, dat dit geen invloed heeft op het karakter van een woonwijk. Variatie in woonmilieus kan niet worden beschouwd op kavelniveau, maar moet tot uitdrukking komen op gebieds- c.q. wijkniveau. Het bouwplan is daarom voor de in de Woonvisie beschreven ambitie te komen tot variatie in woonmilieus niet relevant en dus, in tegenstelling tot wat indiener meent, op dit punt niet in strijd met de Woonvisie.

Voor wat betreft de stelling dat het toevoegen van één woning in het topsegment van de markt niet past in de doelstellingen van de Woonvisie wordt het volgende opgemerkt. Eén van de doelstellingen van de woonvisie is het bevorderen van de doorstroming, onder andere voor starters en jonge gezinnen. Voor de doorstroming op de woningmarkt is niet slechts het realiseren van goedkope(re) woningen van belang. Ook het toevoegen van passende aantallen middel dure en dure woningen is noodzakelijk voor het in beweging houden van de woningmarkt. Het bouwplan levert daarom, zij het op bescheiden schaal, wel degelijk een bijdrage aan het bevorderen van de doorstroming.

Deze doelstelling is overigens niet lokaal, maar juist regionaal geformuleerd. Het voorzien in voldoende en passende woonruimte voor alle woningzoekenden is immers bij uitstek een regionale opgave en geen uitsluitend lokale aangelegenheid. Van strijd met de Woonvisie is daarom ook op dit punt geen sprake.

Parkeren

8. Uit de Nota Parkeernormen 2012 volgt dat sprake kan zijn van valide argumenten om uit te gaan van de maximale parkeernorm die wordt vermeld in het Nota Parkeernormen-overzicht. Indieners zijn van mening dat hiervan sprake is en van de maximale parkeernorm van 2,5 in plaats van 2,1.

Reactie:

Het normale uitgangspunt bij de toepassing van de normen uit de Nota Parkeernormen 2012 is dat wordt gerekend met de gemiddelde norm die op grond van de nota geldt voor een bepaald type

ruimtelijke ontwikkeling. Er kan echter in bijzondere gevallen een concrete aanleiding bestaan om niet met de gemiddelde, maar met de maximale (of minimale) norm voor dat specifieke type ontwikkeling te rekenen.

Indieners menen dat van een dergelijke bijzondere situatie, die aanleiding geeft te rekenen met de maximale parkeernorm, sprake is. Zij voeren hiertoe primair aan dat vanwege het duurdere segment van de markt, waartoe de woningen in de wijk behoren, veelal sprake is van het bezit van meerdere auto's per huishouding. Het toepassen van de gemiddelde in plaats van de maximale parkeernorm zou daarmee onvoldoende rekening houden, zodat de parkeerdruk in de wijk onevenredig zal stijgen, zo menen indieners.

In de parkeernormen, die in de Nota zijn vastgelegd, is al rekening gehouden met woningtypen, ligging van woningen al of niet binnen het centrum en de mate van verstedelijking van het deel van de gemeente waar een woning is gesitueerd. De effecten van het relatief hoge autobezit in de wijk, die indieners noemen als argument voor het toepassen van de maximale in plaats van de gemiddelde parkeernorm, zijn dus in de normen reeds verwerkt en werken ook bij de reguliere toepassing van de gemiddelde parkeernorm op adequate wijze door in de beoordeling van de parkeereffecten van het bouwplan. Van een bijzondere situatie, die het afwijken van de reguliere wijze van beoordelen rechtvaardigt, is hier dan ook geenszins sprake. De woning is groot, maar niet uitzonderlijk van omvang voor de wijk. Van een bijzondere functie of bijzonder beoogd gebruik van de woning is eveneens niet gebleken. Toepassing van de gemiddelde parkeernorm is daarom voor dit bouwplan volledig in overeenstemming met de Nota en resulteert in een juiste beoordeling van de parkeereffecten. Een onevenredige toename van de parkeerdruk als gevolg van het bouwplan is, mede gelet op de mogelijkheden voor het realiseren van adequate parkeervoorzieningen op eigen terrein en de gunstige ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen van openbaar vervoer, redelijkerwijs niet te verwachten.

8.1 In de Nota Parkeernormen uit 2012 wordt vermeld dat een bouwinitiatief of wijziging van functie van een locatie geen parkeerproblemen in de openbare ruimte mag veroorzaken of vergroten. Indieners geven aan dat door het plaatsen van twee inritten op het perceel parkeerruimte vervalt op de openbare weg. Volgens indieners is er geen inritvergunning voor de eerste woning verleend.

Reactie:

Op 5 oktober 2020 is er, onder meer door indieners, bij het college een handhavingsverzoek ingediend vanwege een vermeend zonder vergunning aangelegde in-/uitrit bij de (herbouwde) woning Park Vronesteyn 24. Naar aanleiding van dit handhavingsverzoek is onderzoek gedaan naar de mogelijk illegale situatie. Daarbij is geconcludeerd dat de in-/uitrit en de op het perceel aangelegde parkeerplaatsen bij de totale belangenafweging behorende bij de verleende omgevingsvergunning zijn betrokken. Op grond van de vigerende tuinbestemming zijn in-/uitritten ook toegestaan, zodat in elk geval geen sprake is van een met het bestemmingsplan strijdige situatie.

De aanleg van parkeerplaatsen is binnen de tuinbestemming niet rechtstreeks toegestaan. Echter, de hiervoor vereiste omgevingsvergunning is op 17 oktober 2020 verleend.

Geconstateerd is dat de in-/uitrit met een breedte van 5,70 meter smaller is gerealiseerd dan de maatvoering die is vergund. Stedenbouwkundig en verkeerskundig gezien ontstaat daarmee echter nog een gunstiger situatie dan wanneer de in-/uitrit de vergunde maat zou hebben.

Ten slotte blijkt uit de gemaakte parkeerberekeningen dat het vanwege de aanleg van in-/uitritten wegvallen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk dan wel het ontstaan van een vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare parkeersituatie.

8.2 In de GRO is opgenomen dat het verhard oppervlak zal afnemen met 46 m² en er dus voor deze ontwikkeling geen watercompensatie behoeft plaats te vinden. Volgens indieners is deze berekening niet juist aangezien de nieuwe situatie 2 woningen betreft en hierdoor veel relevante m² verharding niet in de tekening is opgenomen. Evenals de verharding van de inritten is niet meegenomen in de berekening en gaat ten koste van de groenvoorziening. Daarbij zijn er in de wijk al problemen met de waterafvoer.

Reactie:

Volgens de rapportage terreinverharding klopt de berekening dat er geen toename is van de hoeveelheid verharding. De aanvrager heeft nadere informatie verstrekt (tekening) met opgave verharding van de bestaande en nieuwe situatie. Er behoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

Op 1 juli 2020 heeft er een beleidsverandering plaatsgevonden van het Hoogheemraadschap Delfland waardoor het watercompensatiemodel is aangepast vanwege klimaatontwikkelingen. Voor wat betreft problemen met de waterafvoer in de wijk, deze worden niet verergerd door dit plan. De wijk ligt pal langs de vliet, wanneer er waterproblemen zijn is de oorzaak te vinden bij slechte ontwatering of een te dicht gedrukte bodem. Dat kan eventueel opgelost worden door de bodem luchtiger te maken (losgraven) of drainage aan te leggen.

Verharding en water

9. Volgens de GRO hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden aangezien het aantal m² verhard oppervlak zal afnemen met 46 m². Indieners geven aan dat deze conclusie strijdig is met de werkelijkheid, omdat in de nieuwe situatie met 2 woningen veel relevante m² verharding niet in de tekening en de berekening is meegenomen. In de vorige versie van de GRO (februari 2020) werd nog gesteld dat het aantal vierkante verhard oppervlak zal afnemen met 90,80 m². Hierbij werd gekeken naar de oppervlakte van (1) de gesloopte woning, (2) de te slopen dubbele garage en (3) de twee nieuwe woningen. Indieners geven aan dat de gemeente een foutieve oppervlakte heeft gebruikt en de beweerdde 265 m² moet volgens de door de gemeente geaccordeerde tekening van de nieuwe en oude woning namelijk 154,7 m² zijn. In de wijk is er sprake van problemen met de waterafvoer, het regenwater kan nu al moeilijk worden afgevoerd en bij forse regelval in de wijk overspoelen toiletten. Ook de aanleg van de inritten resulteert in een toename van de verstening en gaat ten koste van de groenvoorziening. De volgende mogelijke verhardingen zijn niet meegenomen in de berekening:

- De 1e nieuwe woning heeft achter de parkeerruimte met grind een groot verhard oppervlak van betonplaten (globale schatting 40 m²). Wordt nu als terras gebruikt;
- Ondenkbaar dat voor de 1e nieuwe woning géén berging of garage komt voor zaken als tuinmeubilair, (tuin)gereedschap, fietsen etc.;
- De 1e nieuwe woning heeft geen terras aan de Vlietzijde, c.q. zonzijde. Niet voorstelbaar dat deze woning zonder terras verder gaat;
- De 2e nieuwe woning heeft een berging/garage. Niet aannemelijk dat er géén verharde oprit of verhard looppad naartoe komt;
- De 2e nieuwe woning heeft eveneens geen terras aan de Vlietzijde, c.q. zonzijde. Niet voorstelbaar dat deze woning zonder terras verder gaat.

Reactie:

De huidige watersleutel berekent de benodigde waterberging, zowel voor het compenseren van verharding als om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Omdat Delfland in februari 2020 al heeft ingestemd met het plan geldt de overgangsregeling. Voorheen werd namelijk alleen gekeken naar de toename/afname van de verhardingsgraad. Voor het plan is een nieuwe watersleutelberekening uitgevoerd op basis van de huidige situatie. Hierbij is vast komen te staan dat een beperkte watercompensatie nodig is van 0,3 m2. Deze watercompensatie wordt opgevangen door waterdoorlatende terreinverharding en heeft de instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland.

De nieuwe maar ook de oude watersleutel berekent niet automatisch een aanname voor de verhardingspercentage in tuinen. Dit dient in de verhardingsbalans meegerekend te worden welke dient als input voor de invoer van de watersleutel. Dit omdat het bij particuliere tuinen vaak lastig inschatten is hoeveel verhard gaat worden. Daarom houden we als algemene richtlijn nu 50m2 verharding aan voor tuinen. En bij kleine (kleiner dan 50m2) particuliere tuinen 100% verharding van de tuin.

In het geval van de Park Vronesteyn 24 is de verharding specifiek bepaald voor de woning, garage en overige verharding. En zijn deze percentages gebruikt als uitgangspunt voor de invoer van de watersleutel. De watersleutel gaat hier dus niet zelf vanuit.

Voor een overzicht van de totale berekening verharding (oude en nieuwe situatie) wordt verwezen naar bijlage V – Rapportage terreinverharding, d.d. 24-08-2023. Dit overzicht maakt deel uit van de verleende omgevingsvergunning.

Provinciaal beleid

10. In de GRO wordt onder meer verwezen naar de Provinciale Omgevingsverordening. Blijkens die verordening is het provinciaal omgevingsbeleid gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit oftewel, ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Daar is volgens indieners in dit geval geen sprake van. Want de ruimtelijke kwaliteit wordt door het onderhavige bouwplan niet behouden, laat staan versterkt. Bovendien is deze conclusie niet te volgen in het licht van wat er in de GRO is vermeld: *de bebouwde ruimte wordt beter benut door verdichting*. Indieners geven aan dat een extra woning op de beoogde locatie afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en met name van de woonomgeving van de indieners.

Reactie:

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat de beschrijving van voor het voorliggende bouwplan relevante aspecten uit de verordening juist en volledig is. Ook de toetsing van het bouwplan aan deze aspecten vertoont geen gebreken.

Aanvullend is daarbij voor het specifieke aspect 'ruimtelijke kwaliteit' nog het volgende te vermelden. De provincie acht het van belang dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig plaatsvinden met aandacht voor de omgeving. Met haar beleid over ruimtelijke kwaliteit stimuleert de provincie dat initiatiefnemers zoveel mogelijk voortbouwen op bestaande kwaliteiten en daarmee op de identiteit van Zuid-Holland. Daarom tracht de provincie te borgen dat de juiste ontwikkeling op de juiste plek plaatsvindt. Waar de verordening spreekt over ruimtelijke kwaliteit gaat het daarom niet over een 'mooie' maar over de voor een specifieke ontwikkeling 'beste'

oplossing. Een plan past in de omgeving, voegt iets toe en kan lange tijd mee. Er wordt rekening gehouden met het gebruik, de beleving en het beheer en onderhoud. Op die manier tracht de provincie de infrastructuur, groengebieden en het stedelijk gebied te versterken. Het spreekt voor zich dat waar de provincie spreekt over ruimtelijke kwaliteit dit betrekking heeft op een hoger schaalniveau dan het belang van individuele burgers.

Het provinciale beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit is juridisch vertaald in de provinciale Omgevingsverordening. Artikel 6.9 van de verordening bevat de regels voor ruimtelijke kwaliteit. Er wordt in deze bepaling onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

- 1. Inpassen: De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.*
- 2. Aanpassen: Als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging voorziet op structuurniveau, wordt deze alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door (1) zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en (2) het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.*
- 3. Transformeren: Als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit, wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door (1) een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en (2) het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.*

Bij het voorliggende bouwplan is sprake van inpassen, zo blijkt ook uit de beschrijving van e.e.a. in de GRO. In het geval van inpassing is de rol van de provincie beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit. Park Vronesteyn behoort daar op grond van de verordening niet toe, zodat er vanuit het provinciaal beleid geen sprake is van bijzondere eisen of voorwaarden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is met de verordening in overeenstemming.

Bezinning

11. Indieners geven aan dat de bezonningsstudie onjuist is om de volgende redenen:

- De studie gaat uit van een vergelijking tussen het effect van de 'oude' en de 'nieuwe' situatie op vier verschillende data in het jaar. Hierbij valt op dat als oude situatie is weergegeven, de situatie met de oorspronkelijke, gesloopte woning uit 1923 (rechts op de verbeelding). Dat is niet juist. De 'oude' situatie is de situatie zoals die thans is. Dat is de situatie met de huidige, nieuwe 1e woning uit 2019 en de schuur die er nog staat;
- De (hoogte) maten waarvan wordt uitgegaan zijn niet benoemd. Dat is dus niet controleerbaar;
- De geplande ophoging van de grond op de bouwvlek dient bij de hoogte opgeteld te worden. Conform de gegevens uit de GRO is de voorgenomen ophoging van de bouwvlek ca 40 cm. Dit volgt uit de berekening van het huidige maaiveld conform de landelijke site 'Actueel Hoogtebestand NL' en de beoogde ophoging tot 0,75 + NAP. Derhalve dient uitgegaan te worden van een hoogtemaat van 10 meter en 67 cm;
- Op 21 januari om 11.00, 12.00 en 13.00 uur is de schaduwwerking op het pand en het perceel van indieners een stuk slechter, dan nu het geval is;
- Op 19 februari om 10.00, 11.00 en 12.00 uur is de schaduwwerking op het pand en het perceel van indieners een stuk slechter, dan nu het geval is;
- Op 21 oktober om 11.00 en 12.00 uur is de schaduwwerking op het pand en het perceel van

indieners een stuk slechter, dan nu het geval is;

- Op 22 november om 10.00, 11.00, 12.00 en 13.00 uur is de is de schaduwwerking op het pand en het perceel van indieners een stuk slechter, dan nu het geval is.

De impact van de beoogde 2e woning op de bezonning van de woning is dus zeer groot (en wordt nog wat groter na aanpassing tot een deugdelijke studie). Grote delen van de achter- en zijtuin en van de woning zelf, liggen door het beoogde bouwplan in de schaduw. Daarmee is geen sprake meer van een acceptabel woon- en leefklimaat. De bezonningsstudie mist een deugdelijke grondslag en kan niet dienen als een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook op dit punt is het Ontwerp niet juist en kan er volgens indieners geen omgevingsvergunning verleend worden.

Reactie:

Ten behoeve van het bouwplan is een bezonningsstudie ingediend. Uit deze studie blijkt dat het bouwplan in overeenstemming is met de (streng) landelijke TNO-norm van minimaal 3 uur per dag zonuren. Na realisatie zal de nieuwe woning op enige moment meer schaduw werpen op de omliggende bebouwing dan dat dit in de oude situatie het geval was, maar op andere momenten is dit weer minder waardoor de bezonning in balans is.

Door de oude situatie uit 1923 te gebruiken tegenover de nieuwe situatie met daarin de woning uit 2019 wordt juist heel duidelijk weergegeven wat de schaduwwerking is van de totale nieuwbouw ten opzichte van de vorige situatie. De schaduwwerking van de nieuwbouw uit 2019 met de nieuw te bouwen woning maakt de schaduwwerking ook duidelijk zichtbaar. De maten die voor de studie worden gebruikt, worden gewoonlijk uit de bouwtekening overgenomen. Het is gebruikelijk om alles op hetzelfde vlak te tekenen, tenzij er écht een enorm hoogte verschil is. Hiermee klopt de bezonningsstudie met de hoogte.*

*de situatie vanaf 1923 tot circa 2019 is nagenoeg ongewijzigd gebleven. De aanpassingen die zijn doorgevoerd aan de nu gesloopte woning waren vooral intern, dan wel enkele uitbreidingen op begane grondniveau. Deze uitbreidingen hebben geen invloed op de bezonningsstudie.

Geluid

12. Vanuit de Wet geluidshinder en het oogpunt van goede ruimtelijke ordening vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor het bouwplan. Het college heeft voor de hogere geluidswaarde een ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidshinder opgesteld. Dit ontwerpbesluit schetst als wettelijk kader dat in de Wgh (artikel 82) is bepaald dat de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen door wegverkeerslawaaï 48 dB is. Voor de nieuwe woning geldt 63 dB als maximaal vast te stellen hogere waarde. Indieners geven aan dat op grond van onderzoeksresultaten blijkt dat de maximaal toegestane grenswaarde van 63 dB niet wordt overschreden en dat vanuit stedenbouwkundige, financiële en/of verkeerskundige redenen geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting van de nieuw te bouwen woning terug te brengen tot 48 dB. De gemeente is derhalve voornemens voor de nieuw te bouwen woning een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 53 dB vast te stellen vanwege verkeer op de Westvlietweg. In het ontwerpbesluit wordt zonder motivering vermeld dat de geluidsbelasting met 5 dB zal afnemen, omdat het verkeer stiller zal worden. Indieners merken op dat juist reden bestaat om aan te nemen dat het aantal dB toe zal nemen in de nabije toekomst. Dit komt door een toename van verkeerintensiteit op verschillende momenten van de dag, zoals vermeld in de vele berichten (over onderzoeken) die een forse toename van de verkeersintensiteit voorspellen op de Westvlietweg tot uiting komend in een enorme verkeerstoename plus steeds groter wordende verscheidenheid in vervoersmodaliteiten. Eén van de redenen is de Mall of the Netherlands die miljoenen bezoekers meer zal trekken dan het oude Leidsenhage. Verder is de

geluidsbelasting van het NS-terrein (spoor) niet meegenomen. Indieners geven aan dat het onderzoek naar de geluidsbelasting niet volledig en onzorgvuldig is en daarom niet aan het ontwerpbesluit ten grondslag kan worden gelegd, de ruimtelijke onderbouwing is niet volledig.

Reactie:

Indiener stelt dat de conclusies uit het akoestisch onderzoek onvoldoende onderbouwd zijn en dat relevante geluidsbronnen buiten beschouwing zijn gelaten. Indiener komt daarom tot de conclusie dat het akoestisch onderzoek ondeugdelijk is. Los van de vraag welk belang indiener hierbij, nu het hogere waardenbesluit alleen betrekking heeft op de nieuw te bouwen woning en niet op bestaande woningen in de omgeving, heeft wordt het volgende opgemerkt.

De maximaal toegestane grenswaarde voor het bouwplan bedraagt 63 dB. De maximale geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning als gevolg van het verkeer op de Westvlietweg bedraagt 58 dB. Deze waarde ligt op zichzelf al ruimschoots onder de maximaal toegestane grenswaarde. Op grond van het bepaalde in artikel 110g van de Wet geluidhinder mag een correctie van de gemeten/berekende geluidsbelasting van 5 dB plaatsvinden. Deze correctie is, zoals gebruikelijk, ook voor dit bouwplan toegepast. De hogere waarde voor het bouwplan wordt daarom bepaald op 53 dB. De wettelijke grondslag voor bedoelde correctie is zowel in het (ontwerp van het) hogere waardenbesluit als in het rapport van het uitgevoerde akoestisch onderzoek expliciet vermeld. De stelling van indiener mist derhalve feitelijke grondslag.

Voor zover indiener stelt dat ten onrechte de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe te bouwen woning als gevolg van het NS-terrein en de scheepvaart op de Vliet niet zijn meegenomen wordt het volgende opgemerkt. Zoals in het akoestisch rapport vermeld is voor wat betreft spoorweglawaai voor dit bouwplan het Randstadrail-tracé over de Vliet de relevante geluidsbron. Het bouwplan bevindt zich buiten de geluidzone van de Randstadrail, zodat nader onderzoek op dit vlak achterwege kan blijven.

Voor scheepvaartlawaai is in Nederland geen wettelijk toetsingskader beschikbaar. De mate van geluidhinder die door de scheepvaart op gevoelige functies, zoals woningen, wordt veroorzaakt is namelijk niet zodanig dat de wetgever het nodig heeft geacht daarvoor grenswaarden te bepalen. Het ontbreken van een wettelijk toetsingskader voor scheepvaartlawaai betekent niet zonder meer dat er geen voorwaarden aan (kunnen) worden gesteld, zo blijkt uit de jurisprudentie. Indien redelijkerwijs aannemelijk is dat scheepvaartlawaai relevant is, dan moet de geluidsbelasting van de scheepvaart ter hoogte van geluidsgevoelige bestemmingen inzichtelijk worden gemaakt. Tot op heden is nimmer gebleken, dat de scheepvaart op de Vliet in de gemeente Leidschendam-Voorburg voor een relevante geluidsbelasting op gevels van woningen of andere gevoelige bestemmingen zorgt. Het aspect 'scheepvaartlawaai' kan daarom voor het voorliggende bouwplan buiten beschouwing worden gelaten.

Toetsing aan relevante Natura 2000-gebieden

13. "Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt zelf niet binnen een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied of in de directe omgeving daarvan. Op enige afstand van het plangebied liggen wel enkele Natura 2000-gebieden met voor stikstofdepositie gevoelige habitats, waarop het PAS van toepassing is, te weten: 'Gezien de aard van de werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) zal er sprake zijn van stikstofdepositie en kan niet worden uitgesloten dat er negatieve effecten plaats vinden op de doelstellingen van deze Natura-2000 gebieden. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk in de vorm van een Aerius berekening. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming met betrekking tot gebiedsbescherming is mogelijk

noodzakelijk". Deze passages zijn met elkaar in tegenspraak. De opsteller van de ruimtelijke onderbouwing meent dat significante effecten op het gebied van stikstofdepositie op voorhand kunnen worden uitgesloten en Ecoresult, ingeschakeld door de initiatiefnemers, meent dat negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten. Daarmee ontbeert het Ontwerp volgens indieners ook op dit punt een deugdelijke onderbouwing.

Reactie:

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS), waarnaar indiener hier verwijst, al sinds 29 mei 2019 niet meer van toepassing is. Voor het overige wordt opgemerkt dat lopende de procedure alsnog een AERIUS-berekening ten behoeve van het bouwplan is uitgevoerd. Daarbij is de toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats voor zowel de aanleg- en bouwfase als de gebruiksfase van het bouwplan onderzocht. De rekenresultaten van de AERIUS-berekening laten zien dat zowel in de aanleg- en bouwfase als in de gebruiksfase de depositie als gevolg van het bouwplan op stikstofgevoelige habitats of leefgebieden in Natura 2000-gebieden nergens hoger is dan de wettelijke norm van 0.00 mol/ha/jr.

De ruimtelijke onderbouwing wordt op deze punten aangevuld, de rapportages van de AERIUS-berekening worden als bijlagen toegevoegd.

Conclusie

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

03. Indiener(s) zienswijze 3

Deze zienswijze is in een vreemde taal ingediend. Volgens artikel 6:5 lid 3 Awb dient een bezwaar- of beroepschrift welke in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede behandeling van het bezwaar of beroep noodzakelijk is, de indiener zorg te dragen voor een vertaling. Op 24 september is de indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld om voor 9 oktober 2020 een vertaling van de zienswijze in te dienen, zodat deze alsnog in behandeling kan worden genomen. De indiener heeft hier geen gebruik van gemaakt en om die reden is de zienswijze inhoudelijk niet in behandeling genomen.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze is niet ontvankelijk op grond van artikel 6:5 lid 3 Awb.

04. Indiener(s)zienswijze 4 Samenvatting van de zienswijze:

De indieners van de zienswijze zijn van mening dat het oprichten van de 2^e woning in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het ontwerpbesluit geen goede ruimtelijke onderbouwing bevat vanwege onderstaande redenen. Daarnaast voldoet het ontwerpbesluit niet aan de basis vereisten van een besluit zoals neergelegd in afdeling 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht:

1. Indieners geven aan dat de specifieke architectonische kenmerken van de notariswoning en de bouwhoogte en kolossaliteit totaal afwijkt van het straatprofiel en de bestaande woningen in Park Vronesteyn.

Reactie:

De bestaande woning is gesloopt, daarvoor in de plaats is reeds een nieuwe woning gebouwd. Bij de situering van laatstbedoelde nieuwe woning is al rekening gehouden met de realisatie van een extra woning op het perceel. Met de realisatie van onderhavig bouwplan wordt een extra woning toegevoegd die voldoet aan de kwaliteitseisen van deze tijd en die zoveel mogelijk aansluit op de bestaande stedenbouwkundige omgeving. De realisatie van deze nieuwe woning, in combinatie met de sloop van de bestaande woning en de inmiddels gerealiseerde woning, betekent een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan Park Vronesteyn. De woning wordt gerealiseerd op een locatie welke als een aantrekkelijke woon- en leefomgeving mag worden beschouwd.

Wanneer wordt gekeken naar de bouwvolumes, dan is de stelling dat de schaal en maatvoering afwijkt van wat ter plaatse gebruikelijk is niet juist. Hieronder is een afbeelding weergegeven van het plangebied met daarin de al gerealiseerde eerste woning op het perceel Park Vronesteyn 24:



Naar het oordeel van het college kan in redelijkheid niet worden gesteld dat het bouwvolume van de reeds gerealiseerde nieuwe woning qua schaal en maatvoering detoneert ten opzichte van de individuele bouwvolumes op de omliggende percelen, noch dat de woningen niet passen in het

straatprofiel. Het volume van de nog te realiseren woning is vergelijkbaar (en zelfs iets kleiner) dan dat van de al gerealiseerde woning. Ten aanzien van de nog te bouwen woning kan daarom dezelfde conclusie worden getrokken wanneer het gaat om de passendheid in het ruimtelijk karakter en beeld van de wijk.

Met betrekking tot de architectonische kenmerken van het voorliggende bouwplan wordt het volgende opgemerkt. Het is aan de welstands- en monumentencommissie om over de architectuur van het bouwplan, in het kader van de toetsing aan redelijke eisen van welstand, een oordeel resp. advies te geven aan het college. Het voorliggende bouwplan is diverse keren, ook als vooroverlegplan, voorgelegd aan de welstandscommissie. Gelet op de uitkomsten daarvan is niet te verwachten dat de commissie tot een negatief oordeel over het plan zal komen. Echter, de definitieve welstandsbeoordeling heeft nog niet plaatsgevonden.

Het is daarbij van belang op te merken dat het hier een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning betreft. In de eerste, hier aan de orde zijnde, fase is de planologische strijdigheid van het bouwplan onderwerp van de beoordeling en besluitvorming. Het centrale criterium is hierbij het belang van een goede ruimtelijke ordening. De bouwtechnische aspecten, zoals de constructieve veiligheid, brandveiligheid en ook de toets aan redelijke eisen van welstand komen formeel eerst bij de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase aan bod. In zoverre kunnen de argumenten van indiener over de architectonische kenmerken in dit deel van de procedure geen doel treffen.

2. Indieners geven aan dat er voor het bouwen van de 2^e woning in de tuin in ieder geval één mooie boom gekapt dient te worden. Hiermee verdwijnt al het groen in de betreffende hoek.

Reactie:

Het plangebied bestaat uit een tuin met gras. Er is begroeiing aanwezig in de vorm van enkele bomen, struiken en gazon. Het betreft hier voornamelijk cultivar soorten. In het Quickscan flora en fauna rapport van Ecoresult is opgenomen dat er in principe geen bomen gerooid worden, deze blijven in de toekomstige situatie behouden.

3. Indieners geven aan dat er sprake is van verstening van de tuin, waar voorheen een huis met een volume van 875 m³ en een oppervlakte van 155 m² stond komen nu twee huizen te staan met een gezamenlijk volume van 1.900 m³ en een totale oppervlakte van 255 m². Volgens indieners wordt de huidige garage (oppervlakte 68 m²) weliswaar gesloopt, maar wordt er in de toekomst een nieuwe garage/schuur bij in ieder geval de 1^e woning gebouwd.

Reactie:

Indiener meent dat er sprake is van verstening van de tuin door het toevoegen van een tweede woning. Per saldo leidt echter de sloop van de oorspronkelijke woning met bijgebouw en vervangende nieuwbouw van twee woningen inclusief de inmiddels gerealiseerde vergunningvrije garage tot een (geringe) afname van het aantal m² verhard oppervlak ter plaatse. Dat rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan niet leidt tot een verstening van de tuin.

4. Volgens het bestemmingsplan dienen woningen ook strak in de rooilijn te staan, aangezien het straatprofiel bestaande uit weg, trottoir, voortuin, gebouw, een essentiële drager is van de ruimtelijke kwaliteit. Indieners geven aan dat hier geen sprake van is nu de woning zo wordt geplaatst dat de 15 meter lange voorzijde evenwijdig loopt met de achtertuin van Park Vronesteyn 22.

Reactie:

Opgemerkt wordt dat er geen sprake zou zijn van een “strakke rooilijn”, nu de voorzijde van de woning evenwijdig loopt met achtertuin van Park Vronesteyn 22. Zowel de woningen Park Vronesteyn 2 t/m 22 als 24a t/m 34 kennen enige mate van verspringing in het gevelbeeld resp. in de afstand van de voorgevel tot aan de straat. Eenzelfde licht verspringend beeld is ook zichtbaar in de gevels van de woningen Park Vronesteyn 5 t/m 27 terwijl met name bij bijvoorbeeld de hoekwoning Park Vronesteyn 15 de oriëntatie van de woning op de weg niet eenduidig is.

De hier aan de orde zijnde nieuwe woning wordt in de lijn van de bestaande woningen Park Vronesteyn 24 t/m 34 gebouwd, de verspringing ten opzichte van ‘de rooilijn’ is niet afwijkend ten opzichte van de mate waarin de gevels van de bestaande woningen ten opzichte van elkaar verspringen. In zoverre heeft de beoogde positionering van de nieuwe woning geen wezenlijke invloed op het straatpatroon of het straatprofiel. Van een te grote afwijking van de stedenbouwkundige structuur van de wijk of strijd met gemeentelijk beleid is dan ook geen sprake.

Voor zover indiener stelt dat de nieuwe woning de voorkant naar de woning Park Vronesteyn 22 heeft gekeerd wordt op het volgende gewezen. De voorheen op het perceel aanwezige, inmiddels gesloopte woning was eveneens met de voorgevel voor een belangrijk deel gericht op de woning Park Vronesteyn 22. Weliswaar is de situering van de nieuwe woning op het perceel ten opzichte van de gesloopte woning anders, maar de mate waarin de voorgevel zich richt op de naastgelegen woning is niet wezenlijk anders.

5. Indieners geven aan dat zowel de ruimtelijke onderbouwing van Legalexion van 1 juli 2020 met kenmerk 19407/1 als het advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling voor de besluitvorming over de oprichting van de 2^e woning aan Park Vronesteyn 24 de volgende essentiële onjuistheden bevat: In het rapport van Legalexion staat dat de realisatie van de 2^e woning, evenals de 1^e woning, zoveel mogelijk aansluit en zelfs een verbetering is op de bestaande stedenbouwkundige omgeving aan Park Vronesteyn. Volgens indieners is dit onjuist en past de woning totaal niet in de stedenbouwkundige omgeving van Park Vronesteyn, aangezien de stedenbouwkundige omgeving van Park Vronesteyn gekenmerkt wordt door de kapvormen, de vele erkers, loggia's, luifels, gevelindeling, kleur en materiaalgebruik van de woningen. Zowel de eerste als de 2^e woning is een notariswoning, een brede woning met vlakke gevels met van de omringende woningen afwijkende kleur en materiaal. Indiener geeft aan dat de woning niks positiefs aan de omgeving toevoegt.

Reactie:

Het is van belang op te merken dat het hier een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning betreft. In de eerste, hier aan de orde zijnde, fase is de planologische strijdigheid van het bouwplan onderwerp van de beoordeling en besluitvorming. Het centrale criterium is hierbij het belang van een goede ruimtelijke ordening. De bouwtechnische aspecten, zoals de constructieve veiligheid, brandveiligheid en ook de toets aan redelijke eisen van welstand, zoals kleur en materiaalgebruik komen formeel eerst bij de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase aan bod.

Qua positionering ten opzichte van de straat en gelet op de gevels van omliggende woningen is naar het oordeel van het college sprake van een passende ontwikkeling. Zowel de woningen Park Vronesteyn 2 t/m 22 als 24a t/m 34 kennen enige mate van verspringing in het gevelbeeld resp. in de afstand van de voorgevel tot aan de straat. Eenzelfde licht verspringend beeld is ook zichtbaar in de gevels van de woningen Park Vronesteyn 5 t/m 27 terwijl met name bij bijvoorbeeld de hoekwoning Park Vronesteyn 15 de oriëntatie van de woning op de weg niet eenduidig is.

De hier aan de orde zijnde nieuwe woning wordt in de lijn van de bestaande woningen Park

Vronesteyn 24 t/m 34 gebouwd, de verspringing ten opzichte van 'de rooilijn' is niet afwijkend ten opzichte van de mate waarin de gevels van de bestaande woningen ten opzichte van elkaar verspringen. In zoverre heeft de beoogde positionering van de nieuwe woning geen wezenlijke invloed op het straatpatroon of het straatprofiel. Van een te grote afwijking van de stedenbouwkundige structuur van de wijk of strijd met gemeentelijk beleid is dan ook geen sprake.

De enkele stelling van indieners dat de woning niets positiefs aan de omgeving toevoegt vertegenwoordigt de persoonlijke en daardoor per definitie niet objectieve mening van indieners. Voor een objectieve beoordeling van dergelijke aspecten laat het college zich adviseren door de onafhankelijke welstands- en monumentencommissie. Het resultaat van deze beoordeling zal in de tweede fase van de vergunningsprocedure aan de orde komen. In die fase kunnen indieners tegen deze aspecten ook opkomen. Deze eerste, planologische, vergunningsfase leent zich daar niet toe.

6. Volgens indieners is het onbegrijpelijk dat het bouwplan voor de 2^e woning aansluit op de doelstellingen van de Provinciale Omgevingsvisie voor wat betreft het opwaarderen van de woon- en leefomgeving en dat het college van burgemeester en wethouders dit onderschrijven.

Reactie:

De doelstellingen, die zijn geformuleerd in de provinciale Omgevingsvisie, richten zich op een hoger schaalniveau dan op perceelsniveau in een binnenstedelijke omgeving. De doelstellingen uit de Omgevingsvisie zijn in de GRO juist beschreven. Bezien vanuit die doelstellingen, die zoals gezegd in een binnenstedelijke omgeving nadrukkelijk het individuele perceelsniveau en belang overstijgen, kan het college niet anders dan de in de GRO getrokken conclusies voor wat betreft het bouwplan in relatie tot de Omgevingsvisie onderschrijven.

7. Volgens indieners is ten onrechte gesteld dat de 2^e woning aansluit op de bestaande stedenbouwkundige omgeving en in combinatie met de 1^e woning, een verbetering van de stedenbouwkundige omgeving aan Park Vronesteyn betekent. Indieners geven nogmaals aan dat twee dicht op elkaar staande zeer grote notariswoningen in het geheel niet bij de stedenbouwkundige omgeving aan Park Vronesteyn past en dat deze ontwikkeling ten koste gaat van het groene karakter van het perceel.

Reactie:

Het perceel Park Vronesteyn 24 ligt op één van de hoeken van de villabuurt, aan de groene Vlietoever. Door de hoekligging heeft het perceel met circa 1.556 m² een ruim grotere oppervlakte dan omliggende percelen. Daardoor biedt het perceel meer ruimte dan strikt voor één woning nodig is. Bij het bepalen van de locatie voor de extra villa is uitgegaan van inpassing binnen de bestaande bebouwingstructuur van Park Vronesteyn. Zodoende wordt zorggedragen voor een zo gering mogelijke aantasting van de groenstructuur en het groene beeldkarakter van de Vlietoever. In de beoogde situatie wordt zowel de groene zone als de zone van de Vlietoever vrijgehouden van bebouwing. De woonbuurt Park Vronesteyn bestaat veelal uit klassieke villabouw met een hoogte van twee lagen met kap. De voorgestelde nieuwbouw komt overeen met de al in de buurt aanwezige klassieke woningbouw.

Zoals eerder aangegeven leidt de sloop van de oorspronkelijke woning met bijgebouw en vervangende nieuwbouw van twee woningen (inclusief de inmiddels vergunningvrij gerealiseerde garage) tot een geringe afname van het aantal m² verhard oppervlak ter plaatse. Dat rechtvaardigt de conclusie dat het bouwplan niet ten koste gaat van het groene karakter van het perceel.

8. Volgens indieners is er geen grondslag voor de conclusie (bij ruimtelijk beleid- Structuurvisie Ruimte voor wensen 2040) dat het bouwplan voor Park Vronesteyn 24 aansluit op de uitgangspunten van de structuurvisie, aangezien de realisatie van de 2^e woning het groene karakter van de Vlietzone aantast en de (woon)kwaliteit van Park Vronesteyn vermindert.

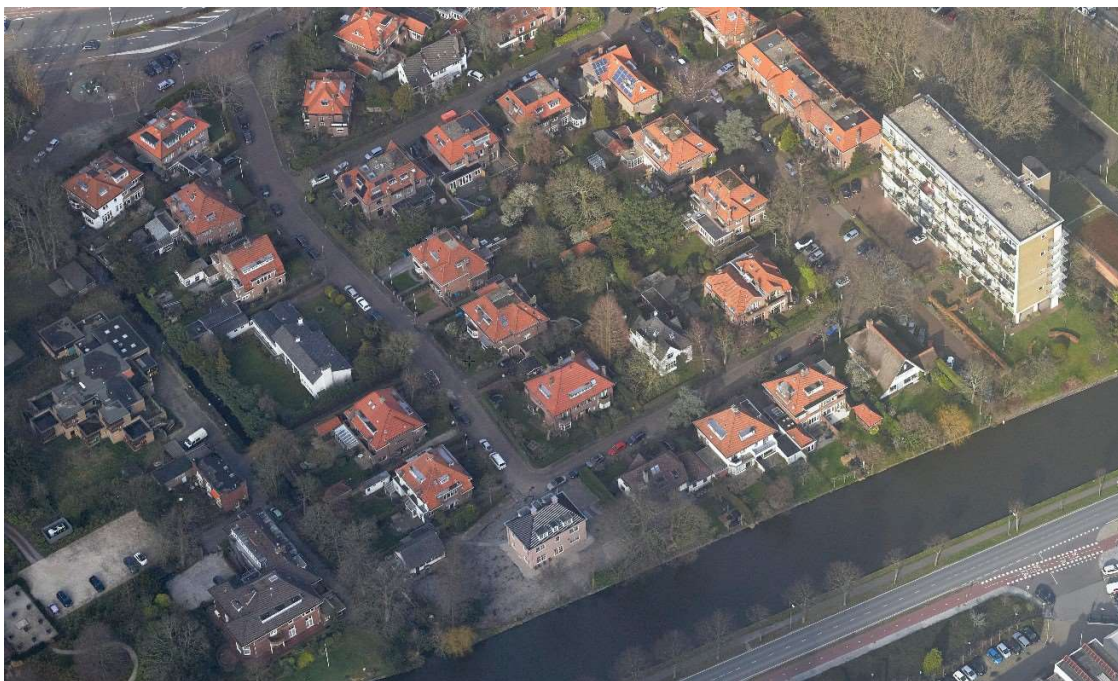
Reactie:

Zoals ook eerder al aangegeven kan er op verschillende manieren tegen de beoogde nieuwe situatie worden aangekeken. Niet weersproken wordt dat het totale bouwvolume ten opzichte van de oorspronkelijke situatie toeneemt. De inpassing van de beide woningen op de kavel is echter zodanig, dat voldoende 'lucht' op de kavel overblijft. Het behoud van de groene kwaliteit en de groene, open uitstraling van het gebied wordt met deze inpassing afdoende geborgd.

9. De voorgestelde nieuwbouw zou overeenkomen met de al in de buurt aanwezige klassieke woningbouw. Indieners geven aan, zoals al verschillende malen opgemerkt, past een notariswoning niet bij de al in Park Vronesteyn aanwezige klassieke woningbouw. In het bijzonder niet een 2e, dicht naast de 1e te plaatsen, notariswoning, die boven de reeds aanwezige woningen uit zal torenen.

Reactie:

Kijkend naar de verschijningsvorm van de bebouwing rond de locatie van het bouwplan is het lastig te spreken van een eenduidige, klassieke hoofdvorm van de bebouwing. Veeleer is er in de directe omgeving van het bouwplan sprake van een divers bebouwingsbeeld, met uiteenlopende architectonische kenmerken, vormen, materiaalkleuren, dakbedekkingen, etc. De onderstaande afbeelding laat dat ook zien:



Het college blijft van mening dat de vormgeving, schaal en maatvoering die voor het voorliggende bouwplan is gekozen kwalitatief-ruimtelijk niet detoneert ten opzichte van de reeds bestaande bebouwing op omliggende percelen. In zoverre is van strijd met een goede ruimtelijke ordening geen sprake. De uiteindelijke beoordeling van het bouwplan aan de hand van redelijke eisen van

welstand zal plaatsvinden door de welstands- en monumentencommissie, in de tweede fase van de vergunningaanvraag. De vooroverleggen met de welstands- en monumentencommissie geven echter voldoende aanleiding om aan te nemen dat ook de commissie de passendheid van het bouwplan in deze vorm en op deze plaats onderschrijft.

10. Indieners geven aan dat er bij het opstellen van het ontwikkelingsplan voor Park Vronesteyn 24 totaal geen rekening is gehouden met omwonenden. Omwonenden zouden bewust door de gemeente Leidschendam-Voorburg en de eigenaren van Park Vronesteyn 24 in onwetendheid zijn gehouden, aangezien zij allen ontkenden dat er (concrete) plannen waren voor de bouw van een 2^e woning. Uit de ruimtelijke onderbouwing van Legalexion blijkt dat vanaf het begin het de bedoeling is geweest twee grote (notaris)woningen te bouwen op Park Vronesteyn 24. Echter in de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag om de omgevingsvergunning voor het oprichten van de 1^e woning wordt nergens een herontwikkeling van het perceel met een 1^e en een 2^e woning genoemd.

Reactie:

In de eerste plaats herkent het college zich niet in de stelling, dat van de zijde van de gemeente bewust en actief ontkend zou zijn dat op termijn de bedoeling was de gesloopte oorspronkelijke woning op het perceel te vervangen door twee nieuwe woningen. Vanaf de eerste vooroverleg-fase is het uiteindelijke voornemen van initiatiefnemers bij de gemeente bekend geweest. Noch van de zijde van het college noch ambtelijk bestond enige aanleiding voor dan wel belang bij het onthouden van deze informatie aan omwonenden.

Het college is echter bij het openbaar verstrekken van informatie omtrent ingediende bouwaanvragen wel gehouden zich te beperken tot informatie, die betrekking heeft op de aanvraag zoals die is ingediend. Initiatiefnemers hebben in eerste instantie een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van één woning ingediend. Deze aanvraag betrof de inmiddels gerealiseerde woning. Vervolgens hebben zij separaat een tweede aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de nu aan de orde zijnde tweede woning op het perceel. Initiatiefnemers hebben het recht om de bouw van beide woningen op deze wijze te 'knippen', geen enkele rechtsregel verzet zich hiertegen. Het college dient vervolgens elk van beide aanvragen op de grondslag van de betreffende aanvraag in behandeling te nemen. Dat is hier ook gebeurd. Het college heeft echter bij de behandeling van beide aanvragen geen informatie aan de omgeving onthouden of onjuiste dan wel onvolledige informatie verstrekt.

Verder is het volgende van belang. Het bouwplan voor de eerste woning was op een tweetal ondergeschikte onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan, te weten:

- *Gedeeltelijke situering van de woning buiten het vastgelegde bouwvlak;*
- *Geringe overschrijding van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte.*

Deze strijdigheden zijn deels weggenomen door middel van een in het vigerende bestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid³, deels door toepassing van de zogenoemde buitenplanse kruimelregeling⁴. Voor toepassing van zowel de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid als de buitenplanse kruimelafwijkingsbevoegdheid geldt dat de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is en dat de toetsing beperkt blijft tot de beoordeling of de beoogde afwijking van het bestemmingsplan al dan niet leidt tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. In tegenstelling tot de uitgebreide voorbereidingsprocedure, die op het nu voorliggende bouwplan van toepassing is, vindt bij de reguliere procedure geen terinzagelegging van een ontwerpbesluit plaats en is niet vereist dat de beoogde afwijking voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Er kan worden volstaan met een beoordeling van het bouwplan waarvoor de vergunning is aangevraagd

³ Artikel 31, lid 1, onder c., van de regels van het bestemmingsplan "Oosteinde-Parkweg".

⁴ Artikel 2.12, eerste lid, onder a2 van de Wabo in samenhang met artikel 4, eerste lid, van Bijlage II bij het Bor.
Zienswijzennota projectafwijkingsbesluit "Park Vronesteyn 24"

en de toetsing daarvan aan het algemene criterium van een goede ruimtelijke ordening. En aangezien die bouwaanvraag formeel betrekking had op uitsluitend de bouw van de eerste woning, concludeert het college dat bedoeld bouwplan op de juiste grondslag en wijze is beoordeeld. De nu voorliggende aanvraag heeft betrekking op de bouw van de tweede nieuwe woning op het perceel. Het spreekt voor zich dat in de ruimtelijke onderbouwing voor de ten behoeve van deze tweede woning te doorlopen uitgebreide Wabo-procedure wordt verwezen naar en ingegaan op de totale situatie zoals die na afronding van beide bouwplannen zal bestaan. Dat doet echter aan het vorenstaande niet af. Beide aanvragen dienen op hun eigen grondslag te worden beoordeeld. Het college is van mening dat hieraan op de juiste wijze uitvoering is gegeven.

11. Volgens indieners wordt de privacy van de bewoners van Park Vronesteyn 16 t/m 22 in ernstige mate aangetast, aangezien de 2^e woning parallel aan de achtertuinen van de even nummers (t/m nummer 22) van Park Vronesteyn gebouwd.

Reactie:

Park Vronesteyn is een woonstraat in een stedelijke omgeving, De bebouwing bestaat deels uit vrijstaande, deels uit aaneen gebouwde woningen. De straat is ter plaatse van de betrokken percelen ca. 7,5 - 8,0 meter breed, De woning Park Vronesteyn 22 is een twee-onder-een-kap woning. De afstand van de zijgevel van de woning tot aan de perceelsgrens met Park Vronesteyn 24 bedraagt circa 2,5 meter. Een dergelijke maat is in deze wijk niet ongebruikelijk. In een dergelijke stedelijke setting zijn aspecten als vrij uitzicht en privacy per definitie relatief. Een recht op bijvoorbeeld behoud van vrij uitzicht kan niet blijvend geclaimd worden, dat is een onvermijdelijke consequentie van het wonen in een stedelijke omgeving.

De effecten van de beoogde nieuwe woning op het perceel Park Vronesteyn 24 op de privacy zijn objectief bezien voor indieners bovendien niet significant nadeliger te achten dan het effect van de eerdere, inmiddels gesloopte woning met bijgebouw op het perceel. Bovendien zijn de effecten van de nieuwe woning op de privacy van indieners niet ingrijpender te achten dan de effecten op de privacy die de bestaande woningen Park Vronesteyn 16 t/m 22 onderling op elkaar hebben, nu vanuit elk van deze woningen een vergelijkbare mate van zicht op de aangrenzende percelen c.q. tuinen bestaat als het zicht vanuit de nieuw op te richten woning.

12. De woonkwaliteit rond Park Vronesteyn 24 zou volgens indieners worden verminderd vanwege de verstening door twee huizen die niet in het straatbeeld van Park Vronesteyn passen.

Reactie:

Indiener meent dat het toevoegen van een tweede woning resulteert in meer verstening, echter per saldo leidt de sloop van de oorspronkelijke woning met bijgebouw en vervangende nieuwbouw van twee woningen tot een afname van het aantal m2 verhard oppervlak ter plaatse.

13. Indieners geven aan dat de conclusie dat het bouwplan voor Park Vronesteyn 24 weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op de bestaande bebouwing, niet wordt gerechtvaardigd.

Reactie:

De hier aan de orde zijnde nieuwe woning wordt in de lijn van de bestaande woningen Park Vronesteyn 24 t/m 34 gebouwd, de verspringing ten opzichte van 'de rooilijn' is niet afwijkend ten opzichte van de mate waarin de gevels van de bestaande woningen ten opzichte van elkaar

verspringen. In zoverre heeft de beoogde positionering van de nieuwe woning geen wezenlijke invloed op het straatpatroon of het straatprofiel. Van een te grote afwijking van de stedenbouwkundige structuur van de wijk, strijd met gemeentelijk beleid of strijd met een goede ruimtelijke ordening is op het punt van de aansluiting op bestaande bebouwing dan redelijkerwijs ook geen sprake.

14. De welstands- en monumentencommissie is volgens de ruimtelijke onderbouwing in hoofdpopzet akkoord met het voorliggende bouwplan. Volgens indieners lijkt het erop dat de commissie slechts aandacht heeft geschonken aan de tekeningen van de Vlietgevel van de 2e woning en niet aan de gevolgen van de bouw van de 2e woning aan de Park Vronesteyn zijde. De commissie zal zich daar nog over moeten buigen. De conclusie dat er in welstand technische zin geen belemmeringen bestaan voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan is dan ook volgens indieners voorbarig.

Reactie:

Zoals eerder aangegeven betreft het een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning. In de eerste, hier aan de orde zijnde, fase is de planologische strijdigheid van het bouwplan onderwerp van de beoordeling en besluitvorming. Het centrale criterium is hierbij het belang van een goede ruimtelijke ordening. De bouwtechnische aspecten, zoals de constructieve veiligheid, brandveiligheid en ook de toets aan redelijke eisen van welstand, zoals kleur en materiaalgebruik komen formeel eerst bij de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase aan bod.

15. Indieners geven aan dat bouwplannen niet mogen leiden tot extra parkeerdruk in de directe omgeving, maar de herontwikkeling van Park Vronesteyn 24 leidt echter wel tot extra parkeerdruk in Park Vronesteyn om de volgende reden: één woning met garage/schuur met één inrit ter breedte van een auto wordt namelijk vervangen door twee woningen met ieder een eigen inrit waarvan de (zonder omgevingsvergunning aangelegde) inrit bij de 1^e woning een breedte heeft van ruim twee auto's. De herontwikkeling heeft tot gevolg dat voor het gehele perceel Park Vronesteyn 24 geen enkele auto, groter dan een fiat panda, meer geparkeerd kan worden.

Reactie:

Zoals eerder aangegeven is de parkeercapaciteit en de bezettingsgraad het afgelopen jaar door de gemeente in beeld gebracht. Deze bezettingsgraad is dusdanig (namelijk onder de 85%), dat de uitrit van 5,7 meter breed acceptabel is en niet zorgt voor een te hoge parkeerdruk in de straat. Voor toekomstige berekeningen van de parkeereis wordt, binnen de gegeven bandbreedte, de gemiddelde waarde als parkeernorm gehanteerd, tenzij er valide argumenten zijn om van andere waarden uit te gaan.

De parkeerruimte voor het perceel Park Vronesteyn 24 is wellicht aan de krappe kant, maar voldoet aan de richtlijn van ongeveer 5,50 meter. In de landelijke ontwerprichtlijnen (CROW) is opgenomen dat 95% van de personenauto's maximaal 4,88 meter lang is.

16. Volgens indieners gaat het (positieve) advies van de afdeling Ruimtelijke Ordening van een verkeerd uitgangspunt uit, waardoor dit advies niet gebruikt kan worden voor (mede)motivering van het ontwerpbesluit. De afdeling verkeert in de onjuiste veronderstelling dat een bestaande woning wordt gesloopt en op de plaats van deze bestaande woning een vrijstaande nieuwe woning met garage wordt opgericht. Dit is volgens indieners niet correct: wat betreft de oprichting van de 2^e woning, onderwerp van het ontwerpbesluit, is sprake van een vervanging van een schuur/garage door een nieuwe woning.

Reactie:

Het is niet duidelijk waarop indieners de veronderstelling baseren, dat het advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling gestoeld zou zijn op een onjuiste aanname over de aard van het plan. Medio 2016 is een eerste vooroverlegverzoek voor het kadastraal splitsen van het perceel Park Vronesteyn 24, het slopen van de bestaande woning met erfbebouwing en het terugbouwen van 2 woningen met bijbehorende erfbebouwing voor het uitbrengen van advies bij de afdeling RO voorgelegd. De plannen waren op dat moment nog in een vroeg stadium, waarbij werd overwogen deze twee woningen te integreren in één bouwvolume. Vanaf dat moment is de afdeling RO bekend met de aard van de beoogde plannen voor dit perceel. Hoewel de vorm en omvang van het plan sinds medio 2016, mede ter voldoening aan de door RO meegegeven stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden, is gewijzigd heeft er nooit enige onduidelijkheid bestaan over de bouwvoornemens van de initiatiefnemers. Van een onjuiste veronderstelling over het voorliggende bouwplan en een daaruit voortvloeiende onjuist beoordeling is dan ook geen sprake.

17. Indieners geven aan dat het ontwerpbesluit niet voldoet aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur aangezien de volgende algemene beginselen van behoorlijk bestuur door B&W zijn geschonden:
- a. artikel 2:4 lid 1 Awb: gebod van onpartijdigheid;
 - b. artikel 3:2 Awb: verplichting tot zorgvuldige voorbereiding;
 - c. artikel 3:4 lid 1 Awb: verplichting belangenafweging te maken;
 - d. artikel 3:4 lid 2 Awb: verplichting tot toepassing evenredigheidsbeginsel.

Reactie:

Uit de zienswijze blijkt niet in welke zin er sprake zou zijn van onbehoorlijk bestuur. Het enkele feit, dat het bevoegd gezag bij het beoordelen van een bouwplan, op basis van een beoordeling van de relevante feiten en omstandigheden en een afweging van de betrokken belangen, tot conclusies komt die niet overeenkomen met de mening van de indiener is in elk geval onvoldoende om te stellen dat sprake is van onbehoorlijk bestuur.

18. Volgens indieners heeft het er alle schijn van dat B&W, de eigenaren van Park Vronesteyn 24 bij de herontwikkeling van hun perceel, ter wille willen zijn, ten nadelen van de omwonenden en de woonkwaliteit in Park Vronesteyn. Het was bij de gemeente vanaf het begin bekend, dit is bevestigd aan de bewoners van Park Vronesteyn 22 pas nadat de gehele planvorming rond was, dat de eigenaren van Park Vronesteyn 24 voornemens waren twee nieuwe woningen op het perceel te plaatsen. Daarbij heeft volgens indieners B&W de omgevingsvergunning voor de 1^e woning verleend, zonder aan te geven dat dit de eerste stap in een relatief grootschalige herontwikkeling van de zuidoosthoek van Park Vronesteyn was. En zonder aan de eigenaren van Park Vronesteyn 24 te vragen dit bij de omwonenden bekend te maken en te bespreken. Daarnaast is volgens indieners, met instemming van de betrokken ambtenaren, een inrit bij de 1^e woning aangelegd zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Omwonenden hebben een klacht ingediend over de illegale inrit en zijn volgens indieners met “een kluitje in het riet gestuurd”.

Reactie:

Het college merkt in de eerste plaats op zich niet te herkennen in termen als ‘relatief grootschalige herontwikkeling’. Het voorliggende bouwplan voorziet in de nieuwbouw van één woning op een perceel waarop zich oorspronkelijk één woning met een relatief grote bebouwde oppervlakte bevond. Deze woning is gesloopt. Op het perceel is in eerste instantie één nieuwe woning gerealiseerd. Het nu voorliggende plan voorziet in de bouw van een tweede nieuwe woning op het perceel. Het college heeft in tegenstelling tot wat indieners stellen, wel degelijk aan de

initiatiefnemers het dringende advies gegeven hun plannen tijdig en volledig te delen met omwonenden. Onder de geldende wetgeving bestaat er echter voor initiatiefnemers geen wettelijke verplichting een dergelijk advies van het college in acht te nemen. Daaruit volgt tevens, dat het door initiatiefnemers niet of onvoldoende betrekken van omwonenden voor het college niet resulteert in een juridisch houdbare grond om medewerking aan het bouwplan te onthouden. Uit de jurisprudentie volgt ook dat een initiatiefnemer van een bouwplan er weliswaar doorgaans goed aan doet om omwonenden bij zijn bouwplan te betrekken voordat (formeel) om planologische medewerking van het gemeentebestuur wordt gevraagd, maar dat de aanwezigheid van maatschappelijk draagvlak door dat gemeentebestuur uiteindelijk niet als voorwaarde mag worden gesteld om toestemming voor de realisatie van het bouwplan te geven. Onder meer in zijn uitspraak van 21 juni 2017⁵ heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit bevestigd.

Voor wat betreft de beweerdelijk illegale in-/uitrit constateert het college het volgende. Op 5 oktober 2020 is er, onder meer door indieners, bij het college een handhavingsverzoek ingediend vanwege een vermeend zonder vergunning aangelegde in-/uitrit bij de (herbouwde) woning Park Vronesteyn 24. Naar aanleiding van dit handhavingsverzoek is onderzoek gedaan naar de mogelijk illegale situatie. Daarbij is geconcludeerd dat de in-/uitrit en de op het perceel aangelegde parkeerplaatsen bij de totale belangenafweging behorende bij de verleende omgevingsvergunning zijn betrokken. Op grond van de vigerende tuinbestemming zijn in-/uitritten ook toegestaan, zodat in elk geval geen sprake is van een met het bestemmingsplan strijdige situatie.

De aanleg van parkeerplaatsen is binnen de tuinbestemming niet rechtstreeks toegestaan. Echter, de hiervoor vereiste omgevingsvergunning is op 17 oktober 2020 verleend.

Geconstateerd is dat de in-/uitrit met een breedte van 5,70 m. smaller is gerealiseerd dan de maatvoering die is vergund. Stedenbouwkundig en verkeerskundig gezien ontstaat daarmee echter nog een gunstiger situatie dan wanneer de in-/uitrit de vergunde maat zou hebben.

Ten slotte blijkt uit de gemaakte parkeerberekeningen dat het vanwege de aanleg van in-/uitritten wegvallen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerdruk dan wel het ontstaan van een vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare parkeersituatie.

19. Indieners geven aan dat “bij de voorbereiding van een besluit het bestuursorgaan de nodige kennis vergaart omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen”, dit zou niet gebeurd zijn, het ontwerpbesluit zou onvoldoende zorgvuldig zijn voorbereid. Aangeleverde informatie zou alleen van de eigenaren van Park Vronesteyn 24 afkomstig zijn, informatie van overige omwonenden en Park Vronesteyn 22 is volgens indieners niet naar gekeken. Ook dat de omwonenden zijn geïnformeerd over de bouwplannen door de eigenaren van Park Vronesteyn 24 is door B&W aangenomen, ondanks de brief die de omwonenden in het kader van de afgifte van de vvgb aan de gemeenteraad hebben verstuurd en later nogmaals hebben bevestigd. Indieners geven aan dat uit niets blijkt dat B&W onderzoek heeft gedaan naar de impact die de oprichting van twee grote notariswoningen op het straatbeeld van Park Vronesteyn en de omwonenden kan hebben.

⁵ ECLI:NL:RVS:2017:1542

Reactie:

Indieners nemen aan dat het college bij het voorbereiden van het ontwerp van de eerste fase omgevingsvergunning uitsluitend zijn afgestaan op de door de initiatiefnemer verstrekte informatie. Dat is een onjuiste aanname. Uiteraard vormt bij het voorbereiden van een besluit op een aanvraag om omgevingsvergunning die aanvraag met de daarvan deel uitmakende stukken, waaronder de GRO met bijbehorende onderzoeken, de basis voor de beoordeling van een bouwplan.

Vervolgens dient het college aan de hand van objectieve, deels wettelijk vastgelegde criteria invulling te geven aan de op grond van de Wabo te beantwoorden kernvraag: leidt het bij omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan al of niet tot strijd met het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening? Het college laat zich bij het beantwoorden van deze vraag bijstaan door ambtelijke en overige adviseurs, die in hoge mate bekend zijn met onder meer de toepasselijke wet- en regelgeving, de situatie ter plaatse van een bouwplan, het gemeentelijk beleid, relevante jurisprudentie, etc. Deze adviseurs vormen zich op basis van alle relevante feiten en omstandigheden en objectief toetsbare criteria een beeld van de aard en omvang van een bouwplan, de gevolgen die de uitvoering van dat bouwplan heeft voor de omgeving en de belangen die daarbij meespelen. Informatie van betrokken partijen, zowel initiatiefnemers als derden-belanghebbenden, kan daarbij meegewogen worden maar zal nooit de enige grondslag voor het te nemen besluit vormen omdat direct betrokken partijen als regel onvoldoende objectief naar een bouwplan en zijn gevolgen kijken. Zij hebben immers een eigen belang en hun informatie zal er primair op gericht zijn juist dat belang te benadrukken. Op basis van het oordeel van de betrokken adviseurs neemt het college vervolgens een besluit.

In het voorliggende geval zijn adviseurs vanuit verschillende vakdisciplines al vanaf het vooroverlegstadium betrokken bij het beoordelen van het bouwplan. Op basis van hun adviezen hebben in de afgelopen jaren op meerdere onderdelen aanpassingen aan het plan plaatsgevonden, met als doel zowel de kwalitatief-ruimtelijke inpassing van het bouwplan te verbeteren als objectief gezien de mogelijke nadelige effecten van het bouwplan op de omgeving resp. voor omwonenden te beperken.

Hierbij zijn steeds alle betrokken belangen, zowel van omwonenden als ook van de initiatiefnemers, inzichtelijk gemaakt en afgewogen. Dat die beoordeling en belangenafweging uiteindelijk niet heeft geleid tot het resultaat dat indieners wensen, doet hier niet aan af. Het college verwerpt dan ook de stelling dat sprake zou zijn van een onvoldoende zorgvuldige voorbereiding van het (ontwerp)besluit over het voorliggende bouwplan.

20. Indieners geven aan dat B&W geen onderzoek heeft gedaan naar de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen. En dat de belangen van de eigenaren van Park Vronesteyn 24 niet zijn afgewogen tegen de belangen van de omwonenden, aangezien in de ruimtelijke onderbouwing van Legalexion, gemaakt in opdracht van de eigenaren van Park Vronesteyn 24, is opgenomen: *gelet op de aard en de omvang van het plan en de relatief ruime locatie, niet de verwachting is dat de ruimtelijke en functionele impact van het plan zodanig is dat de belangen van omwonenden omtrent woon- en leefklimaat onaanvaardbaar worden aangetast.*

Reactie:

Het college verwijst in de eerste plaats naar de reactie op het vorige onderdeel van de zienswijze van indieners. Wel merkt het college op dat in de GRO de gemaakte afweging van betrokken belangen onvoldoende concreet en expliciet is opgenomen. De GRO is op dit punt naar aanleiding van de zienswijze van indieners aangevuld.

21. Volgens indieners mogen “de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen”. B&W zou geen onderzoek hebben gedaan naar de nadelige gevolgen van het besluit voor de omwonenden van Park Vronesteyn 24 en de belangen van de omwonenden zouden volgens indieners geen rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van het ontwerpbesluit. Ook zou B&W niet gekeken hebben naar de evenredigheid tussen het belang van de eigenaren van Park Vronesteyn 24 bij een 2^e woning op hun perceel en de aanzienlijke derving van het woongenot van de omwonenden als gevolg van de oprichting van deze 2^e woning. Indieners geven aan dat B&W hiermee geen enkele aandacht heeft besteed aan het evenredigheidsbeginsel.

Reactie:

Zoals ook bij de reactie op andere onderdelen van de zienswijzen herhaaldelijk is gesteld, herkent het college zich niet in het verwijt van indieners dat de belangen van omwonenden onvoldoende zouden zijn meegewogen bij de voorbereiding van de besluitvorming over het voorliggende bouwplan. Het enkele feit dat de afweging van de betrokken belangen door het college niet leidt tot de door indieners gewenste uitkomst, rechtvaardigt immers niet het oordeel dat hun belangen onvoldoende in de gemaakte afweging zouden zijn betrokken. Het college heeft alle relevante feiten, omstandigheden en belangen beoordeeld en afgewogen, maar komt daarbij tot andere conclusies dan indieners.

Ook de stelling van indieners, dat het (ontwerp)besluit in strijd zou zijn met het evenredigheidsbeginsel, kan het college niet onderschrijven. Uiteraard heeft het realiseren van het voorliggende bouwplan gevolgen voor de omliggende percelen. En tot op zekere hoogte kunnen de effecten van het bouwplan voor omwonenden als nadelig worden aangemerkt. Echter, het betreft hier een locatie in dicht bevolkt stedelijk gebied binnen de agglomeratie Den Haag en omstreken. Ruimtelijke ontwikkelingen zoals de toevoeging van nieuwe woningen zijn binnen een dergelijke omgeving onvermijdelijk en bewoners kunnen als regel niet het recht op behoud van de bestaande situatie claimen, zelfs niet als een ruimtelijke ingreep tot een voor hen nadeliger situatie leidt. Dit wordt pas anders, wanneer de beoogde ingreep naar objectieve maatstaven zulke onevenredig nadelige gevolgen voor hen heeft dat daardoor strijd met een goede ruimtelijke ordening ontstaat. Daarvan is hier, naar objectieve maatstaven beoordeeld, geen sprake. De effecten van het bouwplan overstijgen niet datgene wat binnen een stedelijke omgeving redelijkerwijs als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden gezien. Schending van het evenredigheidsbeginsel is daarom niet aan de orde.

22. Indieners geven aan dat gelet op al het voorgaande van het verlenen van een omgevingsvergunning voor en het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen tegen de oprichting van de 2^e woning op Park Vronesteyn 24 geen sprake kan zijn. De besluitvorming zou in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, gelet op de geconstateerde onzorgvuldigheid en gebrekkige motivering waar daarnaast een goede ruimtelijke onderbouwing aan ontbreekt. Indieners verzoeken het college van burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg en de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg hun zienswijze te honoreren en geen omgevingsvergunning te verlenen respectievelijk geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de oprichting van de 2^e woning in de achter-zijtuin van Park Vronesteyn 24.

Indieners verzoeken tenslotte het college en de raad in overweging te nemen om de eigenaren van Park Vronesteyn 24 te adviseren hun plannen uit te stellen tot de komende wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan voor het “Oosteinde - Parkweg” gebied. Dit maakt het mogelijk om de randvoorwaarden voor de bouw van een 2^e woning in een achter-zijtuin in een breder kader te stellen en geeft indieners als omwonenden de gelegenheid daarover gefundeerd in overleg te treden. Alleen op deze wijze kunnen volgens indieners afgewogen keuzes worden gemaakt.

Reactie:

Het college verwijst naar de reacties op de voorgaande onderdelen van de zienswijze. Het (ontwerp)besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase is zorgvuldig voorbereid. Er zijn geen objectieve redenen om te oordelen dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom ziet het college geen grond de vergunning te weigeren dan wel de besluitvorming daarover uit te stellen.

Conclusie

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