



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam-Voorburg

Zienswijzennota

Projectafwijkingsbesluit

“Oostvlietweg 26a en 26b”

(ID-nr: NL.IMRO.1916.Oostvlietweg26ab-VGO1)

Collegevergadering d.d. 24 september 2024
Behorende bij collegebesluit 3958

Behoort bij besluit van B & W
van Leidschendam-Voorburg



ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT “OOSTVLIETWEG 26A EN 26B”

1. INLEIDING

Op 22 september 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van vier eengezinswoningen met parkeervoorzieningen en bijbehorende bouwwerken aan de Oostvlietweg 26a en 26b in Leidschendam.

De geplande nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan (het perceel heeft geen woonbestemming maar de bestemming “Groen”) en kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingsbesluit. Ingevolge artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan alleen meegewerkt worden aan een projectafwijkingsbesluit als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie *“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”* op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag voor het oprichten van vier woningen valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf maandag 8 juli 2024 t/m zondag 18 augustus 2024. In de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

In deze zienswijzennota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven of deze aanleiding heeft gegeven het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Projectafwijkingsbesluit “Oostvlietweg 26a en 26b” 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.	1083905 Documentnr. 1753834	Indiener zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	26-2-2024
2.	1083905 Documentnr. 1831102	Indiener Zienswijze 2	Anoniem	Anoniem	10-6-2024

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingsbesluit “Oostvlietweg 26a en 26b” heeft ter inzage gelegen vanaf maandag 8 juli 2024 t/m zondag 18 augustus 2024. De zienswijzen, die schriftelijk zijn ingediend, zijn bij ons ingekomen op 26 februari 2024 en 10 juni 2024 (aangevuld op 25 juli 2024).

Beide zienswijzen waren ingediend voor de officiële terinzagelegging van het ontwerpbesluit. Wij hebben de indieners van de zienswijzen daarom een brief gestuurd waarin is aangegeven dat het ontwerpbesluit ter inzage zou worden gelegd en dat er de mogelijkheid bestond om hierover zienswijzen in te dienen. Aangegeven is dat de al eerder ingediende zienswijzen konden worden aangevuld, aangepast dan wel konden worden ingetrokken. Ook is aangegeven dat als wij geen reactie zouden ontvangen wij de reeds ingediende zienswijzen bij de definitieve beoordeling zouden betrekken. Van indiener 1 hebben wij geen reactie meer ontvangen, indiener 2 heeft in de periode van terinzagelegging aangegeven zijn zienswijzen niet te willen intrekken en heeft hier nog een korte motivering voor gegeven.

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 zienswijze projectafwijkingsbesluit “Oostvlietweg 26a en 26b” 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 of het projectafwijkingsbesluit “Oostvlietweg 26a en 26b”.

3.1. Indiener(s) zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze:

Reclamant geeft aan op zich niet tegen de bouw van deze woningen te zijn. De bestaande bebouwing en vervuiling van de grond en sloten moet volgens reclamant opgeruimd worden, zodat er weer een mooie plek ontstaat. De te verlenen goedkeuring voor het realiseren van deze 4 woningen moet volgens reclamant verleend worden onder de voorwaarde dat de toekomstige bewoners geen bezwaar kunnen maken tegen de agrarische werkzaamheden en geuren van aanpalend agrarisch bedrijf (nr. 24A) met

aangrenzende weilanden, nu er gebouwd wordt in agrarisch gebied. Reclamant is van mening dat deze voorwaarde moet worden opgenomen in de koopaktes van de toekomstige eigenaren.

Reactie:

De door reclamant voorgestelde voorwaarde in de koopaktes van toekomstige eigenaren is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de kopers en de verkoper waar wij als gemeente geen partij in zijn. Wij kunnen dit niet als voorwaarden aan de omgevingsvergunning (een publiekrechtelijke aangelegenheid) verbinden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij de aanvrager verzocht de toekomstige kopers te informeren en er is inmiddels toegezegd dat aan kopers bekend gemaakt zal worden dat bij het kopen van een huis in de polder er risico bestaat dat er af en toe een mestgeur hangt.

Conclusie

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

3.2 Indiener(s) zienswijze 2

Samenvatting van de zienswijze:

Reclamant is eigenaar van een groente- en fruithandel. De voorgenomen bouw zal significant nadelige gevolgen hebben voor het bedrijf van reclamant. De zorg zit hem vooral in het feit dat de geplande bouw de privacy zal verstoren en de operationele activiteiten van het bedrijf kunnen belemmeren. Bouwnummer 3 komt volgens de tekening binnen de 30 meter van het bedrijfspand te staan. Dit is naar de mening van reclamant niet de beste beslissing. Reclamant verwacht overlast voor de nieuwe bewoners, gezien het bedrijf 's ochtends om 2 uur begint met het laden en vertrekken van vrachtwagens. Het lijkt reclamant logisch dat de nieuw te bouwen huizen op minimaal 50 tot 100 meter van zijn pand gebouwd worden, mocht dit niet kunnen dan zou moeten worden heroverwogen dat in plaats van 4 huizen 2 huizen worden gebouwd.

In de aanvullende reactie is door reclamant aangegeven dat zij al 35 jaar in een landelijk gebied wonen en als deze plannen doorgaan ze ineens in een woonwijk zitten en tegen een huis van 8,9 meter hoog aankijken. Het landelijk gebied zoals de Oostvlietweg behoort te zijn en de flora en fauna worden hierdoor volgens reclamant ernstig verstoord. Reclamant ziet het plan graag 30 meter opgeschoven zodat door een groenstrook het landelijke en historische karakter gehandhaafd blijft.

Reactie:

In zowel het huidige als het daarvoor geldende bestemmingsplan heeft het perceel van reclamant een woonbestemming. Bij de Omgevingsdienst Haaglanden zijn er geen bedrijfsactiviteiten op deze locatie bekend. Om die reden is er geen rekening gehouden met het bedrijf van reclamant en is de genoemde afstand van 30 meter hier niet aan de orde. Een aan huis gebonden beroep is bij een woonbestemming toegestaan, maar dergelijke activiteiten mogen geen overlast voor omliggende percelen opleveren en zijn maar in een beperkt deel van de woning toegestaan. Wij gaan er op basis van de informatie van reclamant (laden en vertrekken van vrachtwagens) vanuit dat hier geen sprake is van een aan huis gebonden beroep. In onze brief over het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit en de mogelijkheid om de al ingediende zienswijzen waar nodig aan te vullen of aan te passen, hebben wij reclamant gevraagd aan te tonen dat zijn bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn toegestaan. Reclamant heeft wel gereageerd op deze brief, maar is hier niet ingegaan op de aanwezigheid van het bedrijf. Op basis van de bij ons beschikbare informatie gaan wij er dus vanuit dat er geen bedrijf op het naastgelegen perceel aanwezig mag zijn waar rekening mee gehouden had moeten worden bij de beoordeling van het bouwplan.

Privacy en uitzicht

Ter bescherming van de visuele privacy tussen burens is in artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek het volgende opgenomen: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven". De woningen worden op een grotere afstand dan 2,00 meter van de erfgrens gesitueerd. De afstand van de nieuwe woningen tot de perceelsgrens van reclamant bedraagt respectievelijk circa 24 en 9 meter. Er is dan ook objectief gezien geen sprake van onaanvaardbare aantasting van de privacy, nu er zich geen ramen binnen twee meter van de grenslijn van het naastgelegen erf bevinden. Verlies aan privacy is daarnaast een persoonlijke beleving, welke moeilijk objectief meetbaar is. Naar ons oordeel zal geen onevenredige aantasting van de privacy plaatsvinden.

Het uitzicht zal door het voorgestelde plan inderdaad veranderen. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. In de huidige situatie staat er ook bebouwing op het perceel, deze bebouwing zal verdwijnen. De bestaande bebouwing staat op de perceelsgrens tegen het perceel van reclamant en heeft een hoogte van circa 12 en 6 meter. In de nieuwe situatie zal de bebouwing op een grotere afstand (circa 9 meter) gerealiseerd worden, waardoor er juist meer uitzicht is dan in de bestaande situatie.

Het gevoel van vermindering van woongenot betreft een subjectieve omstandigheid, welke per individu kan verschillen. Van een onacceptabele aantasting van de leefomgeving is naar ons oordeel geen sprake.

Verstoring flora en fauna

In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft er onder andere een natuurtoets plaatsgevonden, waarbij onderzocht is of er beschermde natuurwaarden en/of flora en fauna op het perceel aanwezig zijn. Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten voorkomen waarvoor specifieke maatregelen nodig zijn. De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Conclusie

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