

Omgevingsvergunning

Zaaknummer 1196903

1. Inleiding

Op 23 mei 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en garage en het maken van een uitweg naast Noordwijkerweg 41 in Rijnsburg bestaande uit de volgende onderdelen:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo)
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wabo
- Inrit /Uitweg (art. 2.2 lid 1e) van de Wabo

2. Procedureel

2.1. Bevoegd gezag

Gelet op de projectomschrijving en op artikel 2.4 van de Wabo zijn wij in dit geval het bevoegde gezag om op de aanvraag te beslissen.

2.2. Ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij bleek dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen. De aanvrager is daarop bij brief van 19 juni 2018 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze zijn op 22 november 2018 ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 156 dagen opgeschort. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk.

2.3. Voorbereidingsprocedure

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

2.4. Ter inzage legging

Wij hebben de aanvraag, het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken met ingang van 7 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Naar aanleiding van die terinzagelegging zijn wel zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen staan niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg, zie bijlage II.

2.5. Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aan waarin een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat de aanvraag betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, is op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Bor van de gemeenteraad van Katwijk een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Bij besluit van 29 juni 2017 heeft de gemeenteraad het realiseren van woningbouw (door nieuwbouw, verbouw of wijziging van gebruik) in bestaand stedelijk gebied, waarbij het aantal woningen per project met niet meer dan 20 toeneemt, met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daarbij behorende voorzieningen aangewezen als een categorie van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Het aangevraagde project valt in deze categorie, zodat gelet hierop voor het project een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

3. Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a) van de Wabo
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wabo
- Inrit / Uitweg (art. 2.2 lid 1e) van de Wabo

Wij verlenen de omgevingsvergunning overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken:

1. Aanvraagformulier;
2. Goede ruimtelijke onderbouwing;
3. Situatie;
4. Bestektekening woning;
5. Bestektekening garage;
6. Principedetails;
7. Bouwbesluit tekeningen;
8. EPC;
9. Constructieberekeningen woning;
10. Constructieberekeningen garage;
11. Bodemonderzoek;
12. Onderzoek milieuzonering;
13. Bodemonderzoek;
14. Akoestisch onderzoek.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens en bescheiden worden ingediend:

1. constructieberekeningen

In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage I zijn de op de activiteiten betrekking hebbende overwegingen opgenomen. In Bijlage II is de beantwoording van de zienswijzen opgenomen. Deze bijlagen maken deel uit van de omgevingsvergunning.

Eigen risico

Voor de goede orde wijzen wij u erop dat gebruik maken van de omgevingsvergunning voordat deze in rechte onaantastbaar is geworden voor eigen risico komt. Belanghebbenden kunnen immers binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit beroep instellen. Vervolgens hebben zij na behandeling van hun beroepschrift nog de mogelijkheid om in hoger beroep te gaan.

Katwijk, 24 juli 2019

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,



M.M.R. van den Heuvel
Teamleider vergunningen

Verweermogelijkheden

Indien een belanghebbende zich met het besluit niet kan verenigen, dan kan daartegen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep worden ingesteld bij de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voor het indienen van een beroepschrift wordt een griffierecht geheven.

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Ingeval van onverwijlde spoed kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het beroepschrift.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven.

Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Digitaal indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening is ook mogelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. De indiener moet wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

BIJLAGE I

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 1196903, voor het bouwen van een woning en garage en het maken van een uitweg naast Noordwijkerweg 41 in Rijsburg.

Het bouwen van een bouwwerk**1. Toetsingsgronden**

Op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheers verordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in de Welstandsnota Katwijk, tenzij burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. Overwegingen**2.1 Bouwbesluit**

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn getoetst aan en in overeenstemming bevonden met het Bouwbesluit.

2.2 Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn getoetst aan en in overeenstemming bevonden met de bouwverordening.

2.3 Bestemmingsplan, beheers verordening, exploitatieplan of regels gesteld door de provincie of het Rijk**Bestemmingsplan**

De aangevraagde activiteit is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Middelmors 2006", op grond waarvan op het perceel de bestemming "uit te werken woondoeleinden" rust. Gelet op artikel 13, derde lid, van voormeld bestemmingsplan mag uitsluitend worden gebouwd krachtens een onherroepelijk uitwerkingsplan. Dat (concept)uitwerkingsplan is er niet.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag in dat geval mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend, voor zover sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In de bij dit besluit bijgevoegde en daarvan deel uitmakende “Goede ruimtelijke onderbouwing” is uiteengezet dat voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning kan worden verleend. Verwezen wordt naar deze ruimtelijke onderbouwing. Wij hebben deze goede ruimtelijke onderbouwing beoordeeld en stemmen in met deze onderbouwing. Wij concluderen dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo omgevingsvergunning worden verleend.

Beheers verordening

Op het perceel is geen beheers verordening van kracht, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Exploitatieplan

Omtrent de aangevraagde activiteit zijn geen regels gesteld in een exploitatieplan, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Regels gesteld door provincie of Rijk

Er gelden ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Vorbereidingsbesluit

Er geldt ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen voorbereidingsbesluit.

2.4 Welstand

De aangevraagde activiteit is op 6 juni 2018 voor advies voorgelegd aan de Stadsbouwmeester.

De Stadsbouwmeester heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota. Betreffende aanvraag is gelegen in welstandsgebied 9. Lintbebouwing.

Motivering

Het bouwplan voldoet aan de criteria van het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de omgeving.

Conclusie

Akkoord, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Gelet op de positieve beoordeling van de aangevraagde activiteit volgt dat voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

2.5 Tunnelveiligheid

De aangevraagde activiteit betreft geen wegtunnel.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Toetsingsgronden.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts worden verleend:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
- c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
- d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

Bestemmingsplan

De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Middelmers 2006". Zie verder onder paragraaf 2.3.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend. De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen**Toetsingsgronden**

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Katwijk (hierna: de APV), gelezen in samenhang met artikel 2.18 van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts geweigerd:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Openbare veiligheid

Er is geen sprake van inbreuk op de openbare veiligheid.

Openbare ruimte

De uitweg komt er niet ten koste van een openbare parkeerplaats.

Groenvoorzieningen

Er is geen sprake van aantasting van groenvoorzieningen van de gemeente.

Aanleg tweede uitweg

Er is geen sprake van het aanleggen van een tweede uitweg.

Gelet op bovengenoemde regels kan voor deze activiteit omgevingsvergunning worden verleend.

BIJLAGE II**REACTIE OP ZIENSWIJZE OVER ONTWERPBESLUIT TOT VERLENING VAN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BOUWEN VAN EEN WONING EN GARAGE EN HET MAKEN VAN EEN UITWEG NAAST NOORDWIJKERWEG 41 TE RIJNSBURG****1. Betreft**

Het betreft het voornemen tot het verlenen van omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en garage en het maken van een uitweg naast Noordwijkerweg 41 te Rijnsburg (hierna: het perceel).

2. Publicatie

Een ontwerpbesluit tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken hebben met ingang van 7 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn kon een ieder bij burgemeester en wethouders een zienswijze naar voren brengen. Van deze mogelijkheid is tijdig gebruik gemaakt

BV (verder ook te noemen: gemachtigde), namens
(verder ook te noemen: indieners), beiden woonachtig aan

Nu gelet op artikel 3.12, vijfde lid, eerste volzin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) een ieder een zienswijze naar voren kon brengen, is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

3. Zienswijzen

De ingediende zienswijze wordt als volgt weergegeven.

Feiten en omstandigheden:

- De heer is eigenaar van
- Het woonhuis aan de Noordwijkerweg 41 is het dichtstbijzijnde buurpand.
- Aan de achterzijde van de woning van indieners aan de Noorderweg 49 ligt het voetbalstadion met recreatieve functies, en aan de voorzijde kijkt hij uit op de Noordwijkerweg en een daarnaast gelegen parkeerplaats dat aan de wegzijde grenst aan een tankstation.
- In 2005 heeft de gemeente een voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht Gemeenten gevestigd op het perceel van indieners, dit met het voornemen, in samenwerking met de 'Ontwikkelingsmaatschappij Floris V', ter plaatse een stedenbouwkundige plan te realiseren. Het perceel van indieners diende daartoe te wijken, daar op het perceel de ontsluitingsweg was ingetekend voor de nieuwe woonwijk in het gebied.
- Indieners werden kort daarop benaderd door 'Advies- en ingenieursbureau Arcadis, die namens Floris V een taxatie kwamen verrichten met de bedoeling het eigendom tegen onteigeningswaarde te verwerven. Om die reden schakelden indieners gemachtigde in, om hun belangen te behartigen.
- Tot een aanbieding kwam het echter niet, waarna indiener besloot zijn eigendom ingevolge de WvG (januari 2009) aan de gemeente te koop aan te bieden. De gemeente was bereid tot aankoop en er werd een taxatie uitgevoerd. Partijen kwamen echter niet tot overeenstemming, zodat indiener besloot het verdere planvervolg af te wachten.
- In de tussentijd werd bij besluit van 30 november 2006 het bestemmingsplan 'Middelmors' vastgesteld, dat op 14 mei 2008 onherroepelijk werd. Ter plaste van het perceel is van toepassing artikel 13 van de planregels geregelde bestemming 'Uit te werken woondoeleinden, Kantoren, Recreatiedoeleinden'(UWKR).
- Als gevolg van de economische crises in 2008 kwam het plan echter nooit van de grond. Desondanks werd de WvG telkenmale verlengd, met als gevolg dat indieners geen kant op konden.

- Om die reden heeft indiener in 2013 ingevolge de WvG zijn perceel opnieuw aan de gemeente te koop aangeboden. Ditmaal zag de gemeente af van aankoop, daar zij in het ongewisse was over de planstatus. Conform de wettelijke bepalingen heeft de eigenaar dan het recht om het perceel 3 jaar op de markt te verkopen, onder dien verstande dat het voorkeursrecht van toepassing blijft, doch verkoop aan derden is toegestaan vanwege deze vrijstellingsregel.
- Verkoop op de vrije markt bleek naar verwachte een utopie, daar iedere gegadigde afzag van aankoop, laat staan bereid was een aanbod te doen, vanwege de negatieve bestemming (ontsluitingsweg) in het bestemmingsplan 'Middelmers' en het op het perceel rustende voorkeursrecht ingevolge de WvG.
- Mede om die reden maakte gemachtigde in 2013 namens indiener een planschadeverzoek aanhangig, om te bewerkstelligen dat in ieder geval de schade in de vorm van waardevermindering zou worden vergoed. De planschadecommissie kwam echter tot de conclusie dat er weliswaar een forse waardevermindering zou gaan optreden, doch dat er (nog) geen sprake was van een schadeoorzaak als bedoeld in artikel 6.1, lid 2 WRO. Daarvan was pas sprake als aan de uitwerkingsopdracht ter zake van de bestemming 'Uit te werken Woondoeleinden, Kantoren, Recreatiedoeleinden (UWKR), toepassing zou worden gegeven door de vaststelling van een uitwerkingsplan, hetgeen nu niet het geval is.
- Na lang aandringen besloot de gemeente bij besluit van 3 februari 2015 het voorkeursrecht ingevolge de WvG in te trekken.
- Indiener zette zijn woning in 2015 vervolgens te koop, doch dit leidde niet tot een verkoop, laat staan een aanbod, omdat potentiële kopers zich lieten afschrikken door de negatieve tendens rondom de bestemming op diens perceel.
- Thans maakt de gemeente bekend dat zij voornemens is een omgevingsvergunning af te geven voor het bouwen van een woning met garage en het maken van een uitweg naast het perceel Noordwijkerweg 41, waarbij wordt afgeweken van het geldende globale bestemmingsplan.

Bezwaren:

A.

De bezwaren van indiener richten zich enerzijds tegen de locatie en omvang van het bouwwerk en anderzijds dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Middelmers', alsook dat de gemeente gezien bovenstaande geschiedenis, in strijd handelt met de beginselen van behoorlijk bestuur.

B.

Voor de projectlocatie geldt het bestemmingsplan "Middelmers" waar indiener al jaren nadeel van ondervindt en van in afwachting is, of de gemeente uiteindelijk de vastgestelde en geldende bestemmingen alsnog gaat realiseren (met onteigening van zijn woonhuis tot gevolg) of een alternatief planologisch regime vaststelt, wat dan naar alle waarschijnlijkheid voor dit deel van het plangebied conserverend van karakter is, waardoor het perceel van cliënt weer positief bestemd wordt in die zin dat het weer een volwaardige woonbestemming verkrijgt. De omstandigheid dat de gemeente dan vervolgens besluit in te stemmen met een "postzegelplan", is in bestuurlijk en juridisch, alsook in planologisch en ruimtelijk opzicht niet alleen inconsequent, maar tart nog meer de menselijke maat, die gezien de voorgaande geschiedenis al is overschreden. Naast het morele aspect, toont de gemeente hiermee bepaald geen visie, integendeel zelfs, haar jarenlange besluiteloosheid leidt er nu zelfs toe, dat particuliere aanvragen als onderhavige, in goede aarde kunnen vallen. Vraag is dan ook welke planologische en ruimtelijke visie hieraan ten grondslag ligt, gezien de geschetste geschiedenis, het vigerende bestemmingsplan 'Middelmers' en de toekomstige visie van de gemeente.

C.

Niet wordt ingezien wat de noodzaak is om een woning te realiseren, die door de aanvrager vermoedelijk voor eigen bewoning (of speculatie en verrijking?) zal worden gebruikt en waarbij, gezien de voorgenomen kadastrale splitsing, de oude woning aan derden zal worden verkocht.

Betekent dit nu ook dat andere aanvragen kansrijk zijn en particulieren met grote kavels grond in het gebied, hun percelen kadastraal kunnen afsplitsen en benutten als bouwgrond, laat staan dat die eigenaren kunnen gaan speculeren en hun erf/tuin, als dure bouwgrond te gelde kunnen gaan maken?

D.

Het meewerken aan het verzoek tot de bouwactiviteit om de simpele reden dat in het bestemmingsplan 'Middelmors' woningbouw in het gebied is toegestaan, is volstrekt onvoldoende als motivering van het besluit, dat namelijk geheel in strijd is met de planologische visie van indertijd en de gronden waarop de gemeente het bestemmingsplan indertijd heeft vastgesteld. De bedoeling was immers in samenwerking met Ontwikkelmaatschappij Floris V, een nieuwe woonwijk in het gebied te realiseren. Een samenhangend plan, wat uit diverse onderdelen bestond, terwijl het nu voorliggende ruimtelijke initiatief daar op geen enkele wijze op lijkt aan te sluiten. Niet voor niets is het begrip "Postzegelplan" gebruikt, een plan wat op zichzelf staat en geen achtergrond, laat staan cohesie heeft met het totale plangebied, waarin de beoogde bouwka-vel is gelegen.

Immers tot de dag van vandaag heeft de gemeente geen duidelijkheid verschaft over haar planvoornemens in het gebied, die reeds in 2005 kenbaar zijn gemaakt. Alleen bij een allesomvattende planaanpak, kan het ruimtelijk initiatief handen en voeten krijgen en ingepast worden in een groter geheel, zo als dat te doen gebruikelijk is. Echter iedere motivering daarover ontbreekt in het ontwerpbesluit.

Artikel 13 van de bestemmingsomschrijving onderschrijft dit:

Een tweetal gebieden is aangewezen voor het ontwikkelen van nieuwbouw van vrijstaande en blokken van twee aaneengesloten woningen, een achter de woningen langs de Noordwijkerweg en een langs het Oegstgeesterkanaal. Dit is heel duidelijk iets anders dan een individueel belang dienen, dat voorziet in de bouw van en grote woning met garage in een duur koopsegment. Bovendien staat er dat er achter de woningen langs de Noordwijkerweg gebouwd mag worden, terwijl de aanvraag voorziet in de bouw van een woning met garage, voor de bestaande woningen langs de Noordwijkerweg.

De plankaart spreekt voor zich, omdat het stedenbouwkundig plan, uitgewerkt in het bestemmingsplan, voorzag in een bouwstrook voor woningen (oranje UW) even verderop gelegen, en inderdaad achter de lintbebouwing (paars UWKR). De omgevingsvergunning is aangevraagd voor een perceel dat gelegen is in de paarse (UWKR) zone en vermoedelijk deels lichtoranje zone (bestaande lintbebouwing vrijstaande woningen). Het perceel van indiener was bedoeld om onteigend te worden, om een ontsluitingsweg te maken van en naar de zone UW (uit te werken woongebied). De ontsluitingsweg was in dat geval dan achter de Noordwijkerweg 41 komen te liggen.

Gezien het nabijgelegen voetbalstadion, verklaart de keuze voor de paarse zone, die in hoofdzaak was bestemd om te worden bebouwd als recreatie, sport en kantoordoeleinden met mogelijk een bedrijfswoning of iets dergelijks. In de toelichting van het ontwerpbesluit wordt daar in het geheel niet op ingegaan. Alleen de woonbestemming wordt er uitgelicht, wat natuurlijk volstrekt onvoldoende is voor een goede ruimtelijke onderbouwing, omdat de gemeente indertijd niet zonder reden een gemengde bestemming aan dit deel van het plangebied toekende, waarbij ook nog een deel van de woning van de her Wiesmeijer geamoveerd diende te worden. De aanvraag tot het bouwen van een groot luxueus huis met aparte garage, staat daarmee op gespannen voet en voldoet geheel niet aan de intenties van de globale bestemmingen in dit deel van het bestemmingsplan. En vermoedelijk valt een deel van de beoogde bouwka-vel zelfs onder het conserverende gedeelte van het bestemmingsplan 'Middelmors' namelijk de bestaande lintbebouwing langs de Noordwijkerweg. Een lint waar feitelijk de woning van indieners deel van uitmaakt en door de voorgenomen bebouwing, dan achter dat lint komt te liggen. Een zeer onwenselijke situatie.

Dit klemmt des te meer, als in ogenschouw wordt genomen, dat het bestemmingsplan meer dan 10 jaar geleden is vastgesteld en de gemeente na ommekomst van 10 jaar verplicht is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De gemeente dient daarom eerst een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De gemeente dient daarom eerst een nieuw ontwerp bestemmingsplan vast te stellen, alvorens op grond van het vigerende plan met het daaronder gelegen stedenbouwkundige plan van Ontwikkelingsmaatschappij Floris V, kleine op zich staande planontwikkelingen toe te staan. Een ontwikkeling die geheel los staat van een overkoepelende visie, die aansluit bij het gebied en de regio waarin het plan is gelegen.

E.

Volgens indieners komt de nieuw te bouwen woning met garage veel te dicht op het perceel van indieners te staan, wat de landelijkheid van en het uitzicht vanaf de Noordwijkerweg 49 zal inperken, met mogelijke waardevermindering tot gevolg en wat in ieder geval leidt tot minder woongenot. De uitweg van de nieuwe woning komt pal langs het perceel van indieners te liggen, waarbij ook nog eens aan zijn kant geparkeerd gaat worden. Waar nu een mooie en rustieke siertuin is gelegen, rijden en parkeren in de toekomst de auto's van de buurman van indieners.

Kortom de gemeente dient eerst een overstijgende planologische en ruimtelijke visie op het gehele gebied te geven, alvorens op individuele aanvragen in te gaan, laat staan dat de gemeente besluit een omgevingsvergunning te verlenen. Dat klemmt des te meer, daar in de oorspronkelijke planopzet de woning van cliënt moest wijken en hij daarmee geen hinder/schade/aantasting woongenot had ondervonden van de bouw van een nieuwe woning naast zijn perceel. Het ontwerpbesluit schiet dan ook te kort en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, nee nog erger, het is er mee in strijd, als de achtergrond van het bestemmingsplan Middelmors in ogenschouw wordt genomen.

Ook de noodzaak ontbreekt van het bouwplan. Er zijn binnen de gemeente namelijk voldoende woonkavels te koop, die ingebed zijn in een plan- en ontwikkelingsvisie en niet zoals in dit geval op zichzelf staan, zonder een goede bestuurlijke, ruimtelijke, juridische en planologische onderbouwing.

Het aanhalen van het rijksbeleid in punt 3.1 van de Ruimtelijke onderbouwing maakt het ontwerpbesluit des te discutabeler, daar het hier om een luxueuze koopwoning gaat in een hoger prijssegment, terwijl de behoefte aan nieuwe woningen zich vooral aan de onderkant van de markt doet voelen. Het argument dat hier wordt gebruikt werkt juist omgekeerd, het is een argument wat juist tegen het ontwerpbesluit spreekt.

Ook de argumentatie onder punt 3.2 van de Ruimtelijke onderbouwing wordt niet gevolgd, omdat de ruimtelijke locatie nu dreigt te worden volgebouwd, waarbij indieners worden gedupeerd, omdat hun uitzicht wordt weggenomen. En dat is iets anders dan ruimte geven aan initiatieven en duurzame groei, met als uitgangspunt een – architectonische- kwaliteitsimpuls.

F.

Volgens indieners behoort ten aanzien van het aangevraagde bouwplan, uitgaande van het oorspronkelijke aan het bestemmingsplan “Middelmors” ten grondslag gelegde stedenbouwkundig plan, de “Ladder voor duurzame verstedelijking” te worden doorlopen. Omdat het hier om de bouw van slechts 1 woning gaat, hoeft de gemeente daaraan niet te voldoen stelt men, wat zou pleiten voor het ontwerpbesluit, maar niets is minder waar. De gemeente doet nu namelijk net alsof het altijd de bedoeling is geweest, dat er kleinschalige ontwikkelingen in het gebied mochten plaatsvinden en dat het een stedelijk gebied betrof. Van oudsher is het een gebied waar met name tuinbouw met deels kassen plaatsvond, met bijbehorende bedrijfswoningen. Woningen die later tot burgerwoning zijn gemaakt of gesloopt werden en vervangen door nieuwbouw. In essentie is het nog steeds een semi-landelijk gebied, waar de gemeente in samenwerking met Ontwikkelingsmaatschappij Floris V een stedenbouwkundige visie voor had ontwikkeld, wat geheel iets anders is dan de individuele ad-hoc plannen die daar los van staan, nu de gemeente nog altijd geen voornemen lijkt te maken, de plannen uit 2005 ook daadwerkelijk te gaan realiseren. Het is in ieder geval

nooit de bedoeling geweest van de gemeente in 2006 bij de vaststelling van het bestemmingsplan Middelmors, dergelijke op zichzelf staande ruimtelijke initiatieven te faciliteren.

G.

In artikel 3.3.1 wordt gesteld dat het ruimtelijk initiatief voldoet aan de Omgevingsvisie Katwijk. Deze stelling wordt echter niet onderbouwd. In algemene zin wordt gesproken over energie- en klimaatneutraal bouwen, zonder toe te lichten in hoeverre de beoogde woning aan de kwalificatie voldoet. De gemeente maakt zich er dan ook veel te gemakkelijk van. Allereerst zoals eerder beoogd door geen uitleg te geven, waarom men afwijkt van de in het bestemmingsplan vastgestelde planologische visie op het gebied en men nu opteert voor een dergelijk postzegelplan, maar ook door argumenten aan te dragen die zo breed zijn, zoals in de conclusie onder 3.3.2, dat ieder plan daar wel op is in te passen. Het ontbreekt de gemeente aan visie.

H.

De gemeente waagt het zelfs door te opperen dat het ruimtelijk initiatief past in de Woonvisie Katwijk uit juli 2015, zie artikel 3.3.3., waarbij men aanhaalt dat het in de bedoeling lag 80 woningen in het gebied te realiseren, maar omdat die plannen vertraging oplopen (ruim 10 jaar!) is de gemeente blij dat met dit initiatief uitwerking wordt gegeven om op deze locatie woningbouw te realiseren. Een kromme redenatie, omdat het nooit de bedoeling is geweest om op deze specifieke locatie woningbouw toe te staan. De gemeente suggereert als het ware, dat met dit initiatief 1 van de 3 luxe woningen van de in totaal 80 woningen gerealiseerd zal gaan worden. Het aanhalen van het Project Middelmors toont juist aan, dat de gemeente een overkoepelende planologische en stedenbouwkundige visie heeft, die voorziet in het ontwikkelen van woningbouwlocaties in diverse prijssegmenten. Wat iets anders is dan een postzegelplan toestaan tegen oneigenlijk een vanuit cliënt gezien uiterst pijnlijke argumenten, gezien dat cliënt sinds 2005 in "gijzeling" wordt gehouden door de planvorming en geen kant op kon en nu als klap op de vuurpijl moet toezien dat er naast hem een dure koopwoning gebouwd zou gaan worden? Een onverteerbare zaak en onbegrijpelijk dat de gemeente hiermee heeft ingestemd.

I.

In artikel 4.2 wordt gesteld dat het stedenbouwkundig gewenst is om de nieuwe woning in het lint langs de Noordwijkerweg te realiseren. Dat is een vergissing, omdat de bungalow van indieners in het lint is gelegen en als gevolg van de nieuwbouw, daarmee achter de lintbebouwing terecht zou komen. Daarenboven lag het in het bestemmingsplan opgesloten, dat de woning van indieners geamoveerd zou moeten worden vanwege de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg in het gebied, wat een te verkiezen optie is, dan nu geconfronteerd te worden met een ruimtelijk initiatief onder gewijzigde omstandigheden, waardoor er een nieuwe woning pal op de grens met de woning van indieners komt te staan, waardoor het uitzicht vermindert en de privacy vermindert en aldus het woongenot wordt aangetast.

In de toelichting van het bestemmingsplan Middelmors wordt gesproken over een versterking van de recreatieve functies in het gebied en dat deze beter zichtbaar moeten worden gemaakt vanaf de Noordwijkerweg. Door het lint dicht te bouwen, ontstaat er juist minder zicht op het voetbalstadion en recreatieve functies in het gebied.

Het is een open en landelijk gebied. De meeste woningen zijn gelegen op ruimte kavels. Het toestaan van een dergelijke ontwikkeling op deze locatie, werkt in de hand dat ook andere eigenaren een aanvraag gaan doen. Ontwikkelingen die vooral gevoed zullen worden door een winstoogmerk en dat is onwenselijk, nog losstaande van de bestuurlijke, juridische, planologische en ruimtelijke consequenties van het besluit. Het roept onder andere de vraag op, welk ruimtelijk initiatief wel en welk ruimtelijk initiatief niet in het gebied wenselijk is?

J.

Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten in en kader van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Nabij het plangebied is namelijk een benzinestation gevestigd. De milieuzone rond dit station is 30 meter vanwege de aspecten geur, geluid en gevaar. De beoogde planontwikkeling valt gedeeltelijk binnen deze zone. De gemeente kan dan door middel van een nader onderzoek en motivering aantonen, dat afwijking van de normafstand aanvaardbaar is. Vraag is echter of dit gewenst is, mede gezien de andere hierboven genoemde bezwaren tegen het ruimtelijk initiatief. Hoe het ook zij, de nieuwbouw komt te dicht op het naastgelegen tankstation te staan, wat in strijd is met de milieuwetgeving. De woning komt binnen de hindercirkel te liggen, wat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en zelfs gevaarlijk is gezien het explosiegevaar. Waarom dan toch dit plan doorzetten? Wat is de noodzaak en het belang om nu juist op deze locatie een dergelijk initiatief toe te staan? Wat is de visie daarachter? En de motivering?

Overigens is het de vraag of de veronderstelde 30 meter zone wel correct is. In de toelichting van het bestemmingsplan Middelmors wordt gesproken over respectievelijk 30, 50 en 100 meter afstand, wat afhankelijk is van de milieucategorie waaronder de inrichting valt. Is de 30 meter zone een juiste veronderstelling en zo ja, waaruit blijkt dit?

K.

Daar komt bij, dat de planlocatie ook nog eens gelegen is binnen de milieucontour van een afvalwaterzuiveringsinstallatie (milieucategorie 4.2, contour 300 m). Die contour wordt bepaald door het aspect geur. De geurconcentratie binnen het plangebied blijft onder de geurnorm, maar dat betekent niet dat op deze kavel geen geurhinder zal worden ondervonden. De gemeente stelt vervolgens dat door de revitalisering van het bedrijventerrein 't Heen waar deze afvalwaterzuiveringsinstallatie deel van uit maakt, de zonering naar de huidige wetgeving en gelet op de milieutechnische voorwaarden gemaximaliseerd gaat worden, echter zonder aan te geven hoe en wanneer. Er zou naar zeggen van de gemeente rekening worden gehouden met de beoogde ontwikkelingen door middel van een nader onderzoek, zonder aan te geven welk onderzoek, wanneer dat wordt uitgevoerd en hou dat zich verhoudt tot de geconstateerde milieucontour. De gemeente draait hiermee de zaken om. Men dient eerst de onderzoeken uit te voeren, eventuele maatregelen te nemen tot vermindering van geur- en geluidsoverlast, alvorens op vage gronden een omgevingsvergunning te verlenen, die daarop vooruit loopt, zonder daartoe garanties te bieden en/of dat te verankeren in een nieuw bestemmingsplan.

L.

Artikel 5 van de ruimtelijke onderbouwing, voorziet in een goed waterbeheer. Watercompenserende maatregelen zijn in onderhavig geval niet vereist volgens de gemeente, omdat de beoogde nieuwbouw en verhardingen geen invloed zouden hebben op het huidige grondwatersysteem. Dat geeft te denken, want nu de vijver wordt gedempt op het perceel, losstaande of het Hoogheemraadschap daar wel mee akkoord gaat, neemt het wateroppervlak dus af, terwijl de verharding juist toeneemt. Volgens de gemeente dient in het algemeen een initiatiefnemer namelijk een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water.

M.

Ten slotte is het ontwerpbesluit in bestuurlijke zin onverantwoord. Er heeft geen deugdelijke besluitvorming plaatsgevonden. De gemeente handelt daarmee in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

- Het besluit is niet op zorgvuldige wijze tot stand gekomen, nu er op geen enkele wijze rekening is gehouden met de sinds 2005 ingeperkte rechten van indieners, waardoor deze enerzijds op kosten zijn gejaagd (adviseurs en leges) en anderzijds hun woongenot is aangetast, door de dreiging van

onteigening en de vestiging van een voorkeursrecht op zijn perceel. Dit alles vanwege een op hun perceel geprojecteerde ontsluitingsweg, voor de ingevolge het stedenbouwkundigplan ontwikkelde verderop gelegen nieuw te realiseren woonwijk Middelmors.

- Daarnaast is het ontwerpbesluit ondeugdelijk gemotiveerd. Op geen enkele wijze is toegelicht waarom het stedenbouwkundig plan uit 2005 terzijde is geschoven, de gemeente zich is gaan richten op andere ontwikkelingslocaties binnen de gemeente en nu plotseling een individueel postzegelplan wil faciliteren.
- Daarmee heeft de gemeente het rechtszekerheidsbeginsel geschonden, omdat indieners erop mochten vertrouwen dat de gemeente of het plan uitvoert of anders een nieuw plan maakt. Wat iets anders is dan een postzegelplan, wat in heel algemene zin probeert mee te liften op het in 2005 ontwikkelde stedenbouwkundig plan en daar een ruime uitleg aan geeft, die voorbijgaat aan de doelstellingen van destijds.
- Daarmee is het vertrouwensbeginsel geschonden, mede ook omdat er geen overleg is gevoerd met indieners over de gewijzigde voornemens van de gemeente. Vandaar dat ik eerder het woord pijnlijk heb gebruikt. Door de projectleider van de gemeente voor het desbetreffende gebied is meerdere keren benadrukt, dat er in 2018 een nieuwe stedenbouwkundige visie en een ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding zou worden genomen, zodat cliënt tegen die tijd eindelijk duidelijkheid zou verkrijgen.
- De gemeente lijkt een lichtere procedure te volgen, wat in strijd is met het verbod van détournement de procédure. Mocht de gemeente van mening zijn, dat individuele eigenaren in het gebied, nieuwe woningen mogen gaan bouwen, dient zij dat te regelen in een nieuw bestemmingsplan, wat met meer waarborgen omkleed is. Niet dat cliënt dan wel zal instemmen met de bouw van een belende woning naast zijn perceel, maar het is wel een rechtvaardige procedure, met meer Waarborgen omkleedt, die de gemeente er toe noodzaakt een nieuwe visie op het gehele gebied te ontwikkelen, on plaat van nu af te wijken van de visie neergelegd in het vigerende bestemmingsplan Middelmors en onverhoeds tot een postzegelplan te besluiten, dat rechtsongelijkheid in de hand zal werken, want de weg staat daarmee open voor nog meer aanvragen. Immers het is een landelijk ogend gebied met deels lintbebouwing en deels een open gebied langs de Noordwijkerweg, wat eigenaren van grote kavels, speculanten, et cetera, er toe zal aanzetten ook een aanvraag te gaan doen.
- Het gelijkheidsbeginsel komt hiermee in het geding. Zouden indieners bijvoorbeeld ook een aanvraag kunnen doen, tot de bouw van woningen op zijn perceel, nu de gemeente het blijkbaar wenselijk acht dat er vrijstaande woningen in het gebied mogen worden gerealiseerd? Dit klemmt des te meer, als in ogenschouw wordt genomen dat de houdbaarheidsdatum van het vigerende bestemmingsplan is verstreken en de gemeente gehouden is een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen.
- Tenslotte haal ik het evenredigheidsbeginsel aan, omdat indieners buitenproportioneel worden getroffen door het nieuwe ruimtelijke initiatief. Werd hij eerst zwaar in zijn belangen getroffen door het in samenwerking met de gemeente ontwikkelde stedenbouwkundig plan van Ontwikkelingsmaatschappij Floris V, het daaruit voortkomende voorkeursrecht, de afwijzing van de planschadeclaim en naast aantasting van het woongenot en kosten voor adviseurs, heeft moeten ondervinden dat zijn woning als gevolg van het bestemmingsplan Middelmors onverkoopbaar bleek te zijn. En dan nu nog eens zou moeten gedogen dat er naast hem een luxe koopwoning wordt opgetrokken, met alle gevolgen van dien. Het lijkt me evident dat indieners daarmee meer dan normaal in hun belangen en rechten worden getroffen, wat op zich al voldoende reden is, het ontwerpbesluit in te trekken en geen nieuwe bebouwing toe te staan en duidelijkheid aan hem te verschaffen wat er in de nabije toekomst met zijn perceel gaat gebeuren.

Resumerend verzoeken indieners de gemeente om geen definitieve omgevingsvergunning te verlenen. Met dit postzegelplan wijkt de gemeente namelijk af van het stedenbouwkundigplan uit 2005 en het daaruit voortkomende bestemmingsplan Middelmors uit 2006/2008. Alleen in heel algemene zin is het ruimtelijk

initiatief in te passen in het globale bestemmingsplan, wat nader had moeten worden uitgewerkt, maar nooit is gebeurd vanwege de economische crises, waarna de gemeente aan andere ontwikkelingslocaties de voorkeur heeft gegeven. Bovendien zijn er 10 jaar verstreken en dient de gemeente het bestemmingsplan zo wie zo te herzien. Waarom dan nu een dergelijk ruimtelijk initiatief toestaan? Een initiatief dat op zichzelf staat en niet is ingebed in een allesomvattend stedenbouwkundig plan, waarin het gehele plangebied is betrokken. Een initiatief dat het uitzicht op de weg en het achterliggende gebied grotendeel wegneemt, waardoor het woongenot van indieners ernstig wordt aangetast.

Is de gemeente en aanvrager zich er ten slotte van bewust, dat nu zij besloten heeft een uitwerkingsplan toe te staan, zij gehouden is tot vergoeding van planschade, ingevolge het advies van de planschadecommissie van 09-01-2014, op grond waarvan de gemeente het planschade verzoek afwees? Er is geen exploitatie- of anterieure overeenkomst met de eigenaar van het beoogde bouwperceel bij de stukken overgelegd.

4. Reactie op zienswijzen

Inleidende reactie

Voor het betreffende gebied geldt het onherroepelijke bestemmingsplan “Middelmors”, met uitwerkingsplicht (uit te werken wonen). De ruimtelijke-planologische en stedenbouwkundige afweging heeft in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Op de projectlocatie rust de vigerende bestemming: “Uit te werken Woondoeleinden, Kantoren en Recreatiedoeleinden (UWKR)” (artikel 13 van de voorschriften). Op de gronden met de bestemming UWKR is naast woningbouw, bestaande uit de mogelijkheid tot het realiseren van vrijstaande woningen en blokken van twee aangesloten woningen, nog de mogelijkheid opgenomen om een uitbreiding van de sporthal, functie-ondersteunende horeca, fitnessfuncties, alsmede kantoren te realiseren.

Ingevolge artikel 13, lid 3, onder 1 van de voorschriften geldt een uitwerkingsverplichting voor burgemeester en wethouders. Dit betekent dat er volgens het geldende bestemmingsplan enkel op de projectlocatie mag worden gebouwd krachtens een onherroepelijk goedgekeurd uitwerkingsplan. Voor het geldende bestemmingsplan “Middelmors” is echter tot op heden niet een zodanig uitwerkingsplan vastgesteld.

Nu niet aan het vereiste van een onherroepelijk uitwerkingsplan is voldaan, is het aangevraagde bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan, en is vervolgens beoordeeld of op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a., onder 3° van de Wabo, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, tot verlening van de omgevingsvergunning kan worden overgegaan. Met inachtneming van de wettelijk vereiste ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo, is vervolgens het ontwerpbesluit, met kenmerk 1196903 / 2018 – 11699, vastgesteld en met ingang van 7 december 2018 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd.

Tegen dit ontwerpbesluit zijn vervolgens bij schrijven van 16 januari 2018, ontvangen op 17 januari 2018, namens indieners tijdig zienswijzen ingediend.

In het navolgende wordt op deze zienswijzen gereageerd.

Ten aanzien van ad A.

Ten aanzien van de bezwaren tegen locatie en omvang van het aangevraagde bouwwerk wordt er eerst en vooral door ons op gewezen dat uit de aan het ontwerpbesluit ten grondslag gelegde ruimtelijke onderbouwing duidelijk naar voren komt, dat juist vanuit stedenbouwkundig opzicht en gezien de aanwezige bestaande bebouwing in de directe omgeving van de projectlocatie, het realiseren van één

(vrijstaande) woning met garage ruimtelijk passend behoort te worden geacht. Daarnaast vindt het realiseren van dit projectplan plaats binnen het lint van de bestaande lintbebouwing aan de Noordwijkerweg.

Verder laat het enkele feit dat het aangevraagde projectplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan onverlet, dat op grond van een adequate ruimtelijke onderbouwing juist op een deugdelijke juridische grondslag, te weten: artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo, kan worden afgeweken van dit vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is met name gelegen in het feit dat de activiteit bouwen met betrekking tot het aangevraagde projectplan niet is toegestaan wegens het ontbreken van een goedgekeurd onherroepelijk uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Daarnaast voldoet het aangevraagde projectplan aan het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de planologisch toegestane woonfunctie op de projectlocatie, meer in het bijzonder waar het betreft het realiseren van een vrijstaande woning (bestaande uit één bouwlaag en een schildkap) met garage. De bouwhoogte van de aangevraagde vrijstaande woning met bijgebouw voldoet aan de maximaal toegestane bouwhoogte op de vigerende bestemming UWKR van 12 meter, waarbij de bouwhoogte van de te realiseren vrijstaande woning evident lager is dan de dichtstbijzijnde afstand van deze vrijstaande woning tot de op de plankaart binnen de bestemming “woondoeleinden” gelegen bestaande woningen, zijnde de woningen welke zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Klei-Oost Zuid 2005” (artikel 13, lid 2, onder f van de voorschriften).

Verder valt niet in te zien van met de onderhavige omgevingsvergunning in strijd wordt gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waar het betreft het verlenen van medewerking aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo.

Reden waarom dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad B.

Van de zijde van indieners is gesteld dat zij al jaren nadeel ondervinden van het geldende bestemmingsplan “Middelmers”, en in afwachting zijn of de gemeente de vastgestelde en geldende bestemmingen alsnog gaat realiseren. Daarbij is in dit verband door indieners ten minste de suggestie gewekt, dat er met het verlenen van medewerking aan de onderhavige vergunningaanvraag geen sprake zou zijn van een “positieve bestemming” van het perceel van indieners, en dat dit perceel niet meer beschikt over een volwaardige woonbestemming. Voorts wordt met het verlenen van planologische medewerking ingestemd met een “postzegelplan”, wat in bestuurlijk en juridisch, alsook in planologisch en ruimtelijk opzicht niet alleen inconsequent is, maar nog meer de menselijke maat tart, die gezien de vorengaande geschiedenis al is overschreden.

In reactie op deze stelling van indieners wijzen wij erop dat met het oog op de verwezenlijking van de in het kader van het vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan geldende bestemmingen op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten voorkeursrechten op percelen van derden kunnen worden gevestigd. Dit is ook gebeurd bij indieners. Tegen een gevestigd voorkeursrecht staat dan vervolgens afzonderlijk het rechtsmiddel van bezwaar voor belanghebbenden open. Aangezien indieners als eigenaar van een dergelijk perceel als belanghebbenden hebben te gelden, staat aan hen dus ook de mogelijkheid open om tegen een gevestigd voorkeursrecht in rechte op te komen. In het kader van de uitoefening van deze afzonderlijke en aanvullende juridische procedure worden eventuele nadelige gevolgen van het vestigen van een voorkeursrecht afzonderlijk inhoudelijk beoordeeld, opdat langs die weg de gerechtvaardigde belangen van

indieners met betrekking tot het rechtmatig vestigen van een zodanig voorkeursrecht redelijkerwijze worden bewaakt.

Het enkele feit dat tegen het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wvg afzonderlijke rechtsbescherming voor indieners openstaat, betekent dat de mogelijke nadelen voor indieners als gevolg van het veiligstellen van de mogelijkheid van het realiseren van de conform het vigerende bestemmingsplan “Middelmors” geldende woonbestemming langs die weg inhoudelijk juridisch behoren te worden beoordeeld.

Daarom kan naar onze mening het mogelijk nadeel van indieners bij het realiseren van de geldende woonbestemming conform het vigerende bestemmingsplan als gevolg van het vestigen van een Wvg-voorkeursrecht, als zodanig niet een zelfstandige beroepsgrond kan opleveren om te betwisten, dat gerechtvaardigd medewerking kan worden verleend om planologisch af te wijken van het vigerende bestemmingsplan op dit punt.

Waar verder door indieners ten minste de suggestie gewekt, dat er met het verlenen van medewerking aan de onderhavige vergunningaanvraag geen sprake zou zijn van een “positieve bestemming” van het perceel van indieners, en dat dit perceel niet meer beschikt over een volwaardige woonbestemming, kan deze gedachtegang van de zijde van indieners niet door ons worden gevolgd.

Immers, redelijkerwijze valt niet in te zien dat als gevolg van het geldende bestemmingsplan “Middelmors”, het perceel van indieners niet langer zou beschikken over een volwaardige woonbestemming. De ruimtelijke mogelijkheden behorende bij de permanente woonbestemming op het perceel van indieners zijn immers als gevolg van het geldende bestemmingsplan niet gewijzigd, noch is deze ruimtelijke spanwijdte gewijzigd als gevolg van de planologische medewerking aan het onderhavige, aangevraagde bouwplan.

De omstandigheid dat indien en voorzover het vestigen van een WvG-voorkeursrecht en/of het ontstaan van een mogelijke planschadeclaim al een negatief effect zouden hebben op de geldende woonbestemming op het perceel van indieners, zulks onverlet laat dat de belangen van indieners met betrekking tot deze onderdelen behorende bij de geldende woonbestemming op het perceel van indieners geacht worden te zijn beschermd in het kader van de toetsing van een aanwijzingsbesluit ingevolge de WvG en/of de regeling afdeling 6.1 van de Wro (Tegemoetkoming in de schade (voorheen: planschade)), dan wel in het kader van de te voeren rechtsbeschermingsprocedures hiertegen.

Met andere woorden, de ruimtelijke spanwijdtes c.q. mogelijkheden welk rusten op de permanente woonbestemming op het perceel van indieners worden niet beperkt door het verlenen van de planologische medewerking om ten behoeve van het onderhavige, aangevraagde bouwplan af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Verder wordt de stelling van indieners, dat door het verlenen van planologische medewerking wordt ingestemd met een “postzegelplan”, wat in bestuurlijk en juridisch, alsook in planologisch en ruimtelijk opzicht niet alleen inconsequent is, maar nog meer de menselijke maat tart, die gezien de vorengaande geschiedenis al is overschreden, evenmin door ons onderschreven.

Immers, door het op grond van artikel 2:12, lid 1 onder a, sub 3° Wabo verlenen van planologische medewerking aan de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning geldt voorts het wettelijke vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing van 5 oktober 2018 is van de zijde van aanvrager overgelegd en is aan het ontwerpbesluit ten grondslag gelegd. Deze ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de daaraan te stellen wettelijke vereisten, zoals bepaald bij of krachtens het Besluit omgevingsrecht (verder: Bor), en voorziet dus voorts in een planologische en ruimtelijke visie, als ook toekomstige visie die aan het verlenen van planologische medewerking aan de onderhavige

vergunningaanvraag ten grondslag ligt. Op grond van deze overgelegde ruimtelijke onderbouwing wordt dan ook op een deugdelijke grondslag afgeweken van het geldende bestemmingsplan “Middelmors”.

Reden waarom ook dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad C.

Door indieners is aangevoerd dat er geen onderhavige planologische medewerking oneigenlijke kansen biedt aan eigenaren van vergelijkbare percelen om grote percelen noodzaak is om een woning ter plaatse van de aangeduide locatie te realiseren, en dat deze woning vermoedelijk voor eigen bewoning, speculatie of persoonlijke verrijking zal worden gebruikt. Verder vragen indieners zich af of de kadastraal te splitsen en te gebruiken als bouwgrond ten behoeve van speculatie en/of persoonlijke verrijking.

Eerst en vooral zijn wij van mening dat iedere aanvraag om omgevingsvergunning op zijn eigen merites behoort te worden beoordeeld, waaraan in een geval als de onderhavige voorts conform wettelijk vereiste, een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag moet zijn gelegd. Een zodanige ruimtelijke onderbouwing is ook aan de aanvraag om omgevingsvergunning van 23 mei 2018 ten grondslag gelegd, als gevolg waarvan voorts een adequate stedenbouwkundige onderbouwing is gegeven voor de ruimtelijke inpasbaarheid van het aangevraagde bouwplan op de projectlocatie. Verder staat het indieners uiteraard vrij om, indien en voorzover het gebruik van de als gevolg van het onderhavige ontwerpbesluit gerealiseerde woning zou leiden tot een in het maatschappelijk verkeer onaanvaardbare gedraging van de zijde van de aanvrager, ter zake een civielrechtelijke procedure tegen de aanvrager/initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan aanhangig te maken.

Reden waarom dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad D.

In de zienswijze is verder aangevoerd dat het volstrekt onvoldoende is om medewerking aan het verzoek om de bouwactiviteit te verlenen om de simpele reden dat in het bestemmingsplan ‘Middelmors’ woningbouw in het gebied is toegestaan, te meer omdat deze medewerking geheel in strijd is met de planologische visie van indertijd en de gronden waarop de gemeente het bestemmingsplan indertijd heeft vastgesteld. De bedoeling was immers in samenwerking met Ontwikkelmaatschappij Floris V, een nieuwe woonwijk in het gebied te realiseren. Een samenhangend plan, wat uit diverse onderdelen bestond, terwijl het nu voorliggende ruimtelijke initiatief daar op geen enkele wijze op lijkt aan te sluiten. In dit verband wordt onder meer verwezen naar artikel 13 van de Regels van het geldende bestemmingsplan melding gemaakt van een tweetal aangewezen gebieden voor het ontwikkelen van nieuwbouw van vrijstaande en blokken van twee aaneengesloten woningen: één achter de woningen langs de Noordwijkerweg, en één langs het Oegstgeesterkanaal. Dit is volgens indieners heel duidelijk iets anders dan een individueel belang dienen, dat voorziet in de bouw van een grote woning met garage in een duur koopsegment.

De goede ruimtelijke onderbouwing, en in het bijzonder daarin opgenomen stedenbouwkundige onderbouwing, behelst naar onze mening een ruimere motivering dan de enkele reden dat op de projectlocatie woningbouw is toegestaan, zoals door indieners is aangevoerd. Ten einde op een zorgvuldige en deugdelijke grondslag te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het onderhavige bouwplan is juist het overleggen van een goede ruimtelijke onderbouwing vereist. Wij zijn van oordeel dat met het overleggen van de ruimtelijke onderbouwing van 5 oktober 2018 aan alle daaraan te stellen wettelijke vereisten bij of krachtens het Bor is voldaan. Daarmee is voorts sprake van een adequate grondslag om op een zorgvuldige en deugdelijke wijze te kunnen afwijken van een eerdere ruimtelijke visie,

welke ten grondslag is gelegd aan het geldende bestemmingsplan, waarvan met het verlenen van de planologische medewerking wordt afgeweken.

Ook deze zienswijze behoort ongegrond te worden geacht.

Met de verwijzing naar artikel 13 van de Regels, alsmede naar de verbeelding, van het vigerende globale bestemmingsplan “Middelmors”, alsook naar een mogelijke ontsluiting van het plangebied van dat bestemmingsplan, wordt naar onze mening door indieners ten onrechte voorbijgegaan aan de omstandigheid dat het onderhavige ontwerpbesluit is tot stand gekomen als gevolg van het doorlopen van de met waarborgen omklede planologisch- juridische procedure van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3° van de Wabo. Op grond hiervan kan nu juist op te rechtvaardigen ruimtelijk relevante gronden worden afgeweken van het ter plaatse van de projectlocatie geldende bestemmingsplan. Daarbij zijn wij van oordeel dat niet enkel op grond van wezenlijke, stedenbouwkundige argumenten, maar ook op grond van andere relevante omgevingsfactoren, gerechtvaardigd is afgeweken van het geldende bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag gelegde visies en/of standpunten.

Reden waarom dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad E.

In de zienswijze is voorts aangegeven dat de aangevraagde woning met garage veel te dicht op het perceel van indieners komt te staan, wat de landelijkheid van en het uitzicht vanaf de Noordwijkerweg 49 zal inperken, met mogelijke waardevermindering tot gevolg en wat in ieder geval leidt tot minder woongenot. De uitweg van de nieuwe woning komt pal langs het perceel van indieners te liggen, waarbij ook nog eens aan zijn kant geparkeerd gaat worden. Waar nu een mooie en rustieke siertuin is gelegen, rijden en parkeren in de toekomst de auto's van de buurman van indieners.

Verder is volgens het ontwerpbesluit in strijd is met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, omdat als gevolg van het vigerende bestemmingsplan, mede gezien de achtergrond van dit bestemmingsplan, de woning van indieners aan de Noordwijkerweg 49 zou worden geamoveerd, en zij daardoor geen hinder, schade en/of aantasting van het woongenot zouden ondervinden, terwijl dat nu als gevolg van het onderhavige ontwerpbesluit wel het geval is.

Ten aanzien van de stelling van indieners dat de situering van het aangevraagde bouwplan de landelijkheid en het uitzicht vanaf hun perceel aan de Noordwijkerweg 49 zal inperken zijn wij van oordeel dat, indien en voorzover van een dergelijke inperking sprake is, in casu zeker geen sprake is van een onaanvaardbare inperking, gezien de aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag gelegde stedenbouwkundige onderbouwing. Waar cliënten verder van mening zijn dat zij als gevolg van het ontwerpbesluit waardevermindering van hun perceel en de zich daarop bevindende opstallen, alsmede een inbreuk op hun woongenot zullen ervaren, staat voor indieners de mogelijkheid van het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1. van de Wro.

Ook de opvatting van indieners dat het ontwerpbesluit in strijd is met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening, omdat als gevolg van het vigerende bestemmingsplan, mede gezien de achtergrond van dit bestemmingsplan, de woning van indieners aan de Noordwijkerweg 49 zou worden geamoveerd, en zij daardoor geen hinder, schade en/of aantasting van het woongenot zouden ondervinden, terwijl dat nu als gevolg van het onderhavige ontwerpbesluit wel het geval is, wordt evenmin door ons onderschreven. Hiertoe wijzen wij op het volgende.

Onder het vigerende bestemmingsplan zou er in geval van amovering van de woning van indieners wellicht sprake zijn geweest van onteigening, binnen welk kader ook hinder, schade en/of aantasting van het woongenot zouden zijn verdisconteerd. Als gevolg van het ontwerpbesluit zou door indieners kunnen

worden overwogen om een verzoek om tegemoetkoming in de schade ex artikel 6.1 van de Wro in te dienen, opdat in het kader van de behandeling van een zodanig verzoek de aspecten hinder, schade en/of aantasting van het woongenot als gevolg van het ontwerpbesluit kunnen worden beoordeeld. In het licht van deze motivering valt naar ons oordeel dan ook redelijkerwijze niet in te zien dat het ontwerpbesluit op dit punt in strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening behoort te worden geacht. Overigens laat het vereiste van een goede ruimtelijke ordening onverlet dat op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo op goede gronden planologisch medewerking kan worden verleend aan de afwijking van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van een bouwplan op één specifiek perceel, zonder dat er aan die planologische medewerking een “overstijgende planologische en ruimtelijke visie” ten grondslag moet liggen.

Reden waarom dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad F.

Voorts zijn indieners van mening dat het onderhavige, aangevraagde bouwplan ten onrechte niet is getoetst aan de “ladder voor duurzame verstedelijking”, als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro).

Wij zijn van mening dat deze opvatting van indieners niet juist is. Immers op grond van het geldende bestemmingsplan rust sinds de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in september 2007 een woonbestemming op het onderhavige perceel. Enkel vanwege de omstandigheid dat de gevestigde woonbestemming niet is uitgewerkt in een goedgekeurd uitwerkingsplan wordt ter verwezenlijking van deze woonbestemming ter plaatse de afwijkingsprocedure van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3° van de Wabo doorlopen. Tegen de achtergrond dat de op het onderhavige perceel gevestigde woonbestemming met ingang van 14 mei 2008 onherroepelijk is geworden en het onderhavige bouwplan voorziet in het realiseren van één woning, ziet het ontwerp op een kleinschalige ontwikkeling (minder dan 12 woningen) gelegen binnen stedelijk gebied. Reden waarom naar ons oordeel het onderhavige bouwplan niet behoeft te worden getoetst aan de “ladder voor duurzame verstedelijking”.

Reden waarom dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad G.

In artikel 3.3.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het ruimtelijk initiatief voldoet aan de Omgevingsvisie Katwijk. Deze stelling wordt echter niet onderbouwd. In algemene zin wordt gesproken over energie- en klimaatneutraal bouwen, zonder toe te lichten in hoeverre de beoogde woning aan de kwalificatie voldoet. De gemeente maakt zich er dan ook veel te gemakkelijk vanaf. Allereerst zoals eerder beoogd door geen uitleg te geven, waarom men afwijkt van de in het bestemmingsplan vastgestelde planologische visie op het gebied en men nu opteert voor een dergelijk postzegelplan, maar ook door argumenten aan te dragen die zo breed zijn, zoals in de conclusie onder 3.3.2, dat ieder plan daar wel op is in te passen. Het ontbreekt de gemeente aan visie.

Deze opvatting van de zijde van indieners is naar onze mening niet juist, omdat in de motivering juist een duidelijk verband is gelegd tussen enerzijds de inhoud van het ruimtelijk initiatief en anderzijds de doelstelling van deze omgevingsvisie op grond van het hiervan deel uitmakende milieuraapport, te weten: “energieneutraal in 2050”. Het gevolg hiervan is dat Katwijk vanaf nu energie- en klimaatneutraal gaat bouwen. Het aangevraagde bouwplan draagt bij aan het behalen van deze doelstelling.

Reden waarom dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad H.

Verder zijn indieners van mening dat de gemeente zich bedient van een “kromme redenatie” door te stellen dat het onderhavige ruimtelijk initiatief past in de Woonvisie Katwijk van juli 2015, door op de projectlocatie de bouw van één van de 3 luxe woningen van het oorspronkelijk geplande totaal van 80 woningen te realiseren. Het aanhalen van het project Middelmors toont juist aan, dat de gemeente een overkoepelende planologische en stedenbouwkundige visie heeft, die voorziet in het ontwikkelen van woningbouwlocaties in diverse prijssegmenten.

Deze zienswijze ziet naar onze mening niet op een correcte conclusie ten aanzien van de passendheid van dit ruimtelijk initiatief binnen de geldende woonvisie. Dit omdat er juist in deze woonvisie een aantal projecten worden genoemd, die niet in de planperiode van deze visie zullen kunnen worden ontwikkeld, omdat het huidige programma al vol zit, en dus in de periode vanaf 2020 kunnen worden ontwikkeld. Eén van deze projecten is project Middelmors, waarin de realisatie van 80 woningen, voornamelijk in het dure segment, zijn voorzien. Het onderhavige ruimtelijk initiatief ziet evenwel op de realisatie van één van de drie voorziene woningen in het dure segment in Middelmors. Met het onderhavige ruimtelijke initiatief wordt er derhalve uitvoering gegeven aan de wens van de gemeente om op de projectlocatie woningbouw te realiseren.

Reden waarom dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad I.

Door de indieners wordt in twijfel getrokken dat als gevolg van de nieuw te bouwen woning, zowel de woning van indieners als deze nieuwe woning in de stedenbouwkundig gewenste lintbebouwing worden gesitueerd. Verder wordt erop gewezen dat in het geldende bestemmingsplan Middelmors zou zijn opgesloten dat het huis van indieners zou behoren te worden geamoveerd in verband met de aanleg van een nieuwe ontsluitingsroute, terwijl zij nu door het onderhavige bouwplan worden geconfronteerd met de realisatie van een nieuwe woning op het naburige perceel waardoor het woongenot wordt aangetast, omdat het uitzicht en de privacy voor indieners vermindert. Verder ontstaat er als gevolg van dit bouwplan minder zicht op het voetbalstadion en de recreatieve functies in het gebied, wat in strijd is met de toelichting op het geldende bestemmingsplan. Daarnaast werkt het planologisch medewerking verlenen aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het onderhavige bouwplan in de hand dat ook andere eigenaren een vergelijkbare vergunningaanvraag vanuit wingstoogmerk als deze zullen gaan indienen. Dit zou volgens indieners de vraag opwerpen welk ruimtelijk initiatief wel, en welk ruimtelijk initiatief niet, wenselijk zou zijn in de directe omgeving van de projectlocatie.

In de ruimtelijke onderbouwing is uiteengezet dat de nieuw te bouwen woning in de stedenbouwkundige wenselijke lintbebouwing wordt gesitueerd. De opvatting dat als gevolg hiervan de woning van indieners niet (meer) in deze lintbebouwing zou zijn gelegen delen wij dan ook niet. De omstandigheid dat als gevolg van het onderhavige bouwplan de woning van indieners niet geamoveerd hoeft te worden, en zij juist door het onderhavige bouwplan geconfronteerd worden met verminderd uitzicht en privacy, laat onverlet dat aan het ontwerpbesluit een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ten grondslag is gelegd op grond waarvan naar onze opvatting op ruimtelijk relevante gronden wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan Middelmors. Voor zover indieners van mening zijn en blijven dat zij als gevolg van dit bouwplan op onaanvaardbare wijze in hun woongenot worden beperkt qua uitzicht en privacy, staat het indieners vrij om een verzoek om tegemoetkoming in de schade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro, in te dienen. De

omstandigheid dat door het bouwplan in strijd met de toelichting van het bestemmingsplan wordt gehandeld is naar onze opvatting gerechtvaardigd, omdat op grond van de meergenoemde ruimtelijke onderbouwing die aan het ontwerpbesluit ten grondslag is gelegd juist op ruimtelijke relevante gronden kan worden afgeweken van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de opvatting van indieners dat het planologisch medewerking verlenen aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het onderhavige bouwplan in de hand werkt dat ook andere eigenaren een vergelijkbare vergunningaanvraag vanuit wingstoogmerk als deze zullen gaan indienen, en voorts de vraag zou opwerpen welk ruimtelijk initiatief wel, en welk ruimtelijk initiatief niet, wenselijk zou zijn in de directe omgeving van de projectlocatie, wijzen wij er, onder verwijzing naar hetgeen onder “ten aanzien van ad C.” al is aangevoerd, op dat iedere aanvraag om omgevingsvergunning op zijn eigen merites zal worden beoordeeld. Dit betekent dat indien andere kaveleigenaren een vergelijkbare aanvraag om omgevingsvergunning indienen, ook deze aanvragen inhoudelijk aan de hand van een over te leggen goede ruimtelijke onderbouwing inhoudelijk zullen worden beoordeeld, en getoetst aan de ten tijde van de datum van indiening van die aanvraag geldende toepasselijke wet- en regelgeving. Dit is geheel en al in lijn met de inhoud en strekking van het bij of krachtens de Wabo geldende toetsingskader. Dat naar aanleiding van de te verlenen planologische medewerking aan het onderhavige bouwplan andere kaveleigenaren zullen worden aangemoedigd om vergunningaanvragen vanuit winstoogmerk in te dienen, volgen wij dan ook niet.

Reden waarom dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad J.

Door indieners is verder gesteld dat het onderhavige bouwplan niet zou voldoen aan de uitgangspunten van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Enerzijds omdat nabij de projectlocatie het benzinstation Tinq Rijnsburg is gevestigd, en anderzijds vanwege de aanwezigheid van de Afvalzuiveringsinstallatie Katwijk. Volgens indieners is in dat verband niet geheel en al duidelijk welke minimale richtafstand heeft te gelden voor de milieuaspecten geur, geluid en gevaar. Daarnaast is niet duidelijk of ten aanzien van deze milieuaspecten nader onderzoek is verricht nu een deel van de projectlocatie is gelegen binnen de geldende minimale richtafstand van 30 meter tot het benzinstation, respectievelijk van 300 meter tot de afvalzuiveringsinstallatie. Daarnaast achten indieners deze overschrijding van de richtafstand in strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening en zelfs gevaarlijk vanwege explosiegevaar.

Door ons wordt er in dit verband op gewezen dat er zowel met betrekking tot het benzinstation, als met betrekking tot de Afvalzuiveringsinstallatie, nader onderzoek heeft plaatsgevonden. Het betreft het onderzoeksrapport van 11 april 2018 van het ingenieursbureau SPA WNP Ingenieurs te Ede (als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing, red.) Uit dit onderzoek is gebleken dat zowel het benzinstation, als de afvalzuiveringsinstallatie op grond van de VNG-brochure zijn gelegen in “gemengd gebied”. Als gevolg hiervan kunnen de richtlijnafstanden van 30 meter (voor het benzinstation) en van 300 meter (voor de afvalzuiveringsinstallatie) met één afstandstap worden verlaagd tot 10 meter (voor het benzinstation (voor geur, geluid en gevaar)), respectievelijk 200 meter (voor de afvalzuiveringsinstallatie; voor geur, en 100 meter (voor geluid)).

De werkelijke dichtstbijzijnde afstand van de projectlocatie bedraagt 26 meter tot het benzinstation, respectievelijk 285 meter tot de afvalzuiveringsinstallatie. Daarmee voldoet het onderhavige bouwplan afstand naar onze opvatting aan de op grond van de VNG-brochure minimaal in acht te nemen richtlijnafstanden tot zowel het benzinstation als tot de afvalzuiveringsinstallatie.

Daarnaast is, ondanks het voldoen van het onderhavige bouwplan aan de van de toepassing zijnde richtlijnafstanden, in het kader van het genoemde nader onderzoek de te verwachten milieubelasting van zowel het benzinestation als de afvalzuiveringsinstallatie nader in beeld gebracht. Voor het benzinestation komt daaruit naar voren dat voor het onderhavige bouwplan geen hinder behoeft te worden verwacht voor de aspecten geur en gevaar, waardoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is te verwachten.

Voor de afvalzuiveringsinstallatie is gebleken dat voor het aspect geluid wordt voldaan aan de geluidvoorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), welke in casu van toepassing is omdat de afvalzuiveringsinstallatie is gelegen op het gezoneerde industrieterrein 't Heen. Voorts is voor het referentieobject van de woning aan de Noordwijkerweg 49 een geluidsniveau van 38 dB(A) vastgesteld, als gevolg waarvan aan de geluidsgrenswaarde voor de woning Noordwijkerweg 49 op grond van de milieuvergunning van 2 mei 1994 voor de afvalzuiveringsinstallatie ruimschoots wordt voldaan. Met betrekking tot het aspect geur is voorts gebleken dat wordt voldaan aan de toepasselijke geurgrenswaarde.

Wij zijn dan ook van mening dat het verlenen van planologische medewerking niet in strijd is met het beginsel van een goede ruimtelijk ordening vanwege de aanwezigheid van het genoemde benzinestation en de afvalzuiveringsinstallatie.

Reden waarom ook dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad K.

Van de zijde van indieners wordt ter zake van de geurcontour van de afvalzuiveringsinstallatie gesteld dat van de zijde van de gemeente is aangegeven dat de zonering van het bedrijventerrein 't Heen naar de huidige wetgeving en gelet op de milieutechnische voorwaarden gemaximaliseerd gaat worden, echter zonder aan te geven hoe en wanneer..

Wat hier verder ook van zij, wij wijzen erop dat dit aspect niet relevant is voor de beoordeling van de vergunningaanvraag voor het onderhavige bouwplan. Immers deze zienswijze is met name relevant voor een eventuele toekomstige wijziging van het bestemmingplan 't Heen, wat in casu niet aan de orde is. Voor het overige verwijzen wij naar de inhoud van het meergenoemde rapport van 11 april 2018 van het ingenieursbureau SPA WNP Ingenieurs te Ede.

Reden waarom ook dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad L.

Met betrekking tot het omgevingsaspect waterbeheer is door indieners gesteld dat niet voldoende watercompenserende maatregelen worden getroffen op het perceel, nu de aanwezige vijver als gevolg van het onderhavige bouwplan wordt gedempt en het verhard oppervlak juist toeneemt.

Wij zijn van mening dat ondanks de omstandigheid dat het aanwezige wateroppervlak door het dempen van de bestaande vijver op de projectlocatie wordt verminderd als gevolg van de toename van het verharde oppervlak wil nog niet zeggen dat zonder meer watercompenserende maatregelen moeten worden getroffen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de bestaande waterlopen ter plaatse van de projectlocatie behouden blijven, zodat de afvoercapaciteit behouden blijft. De waterloop wordt afgevoerd richting de bestaande vijver op de projectlocatie. Met het oog op het behoud van deze afvoercapaciteit zal het dempen van de bestaande vijver in goed overleg met het hoogheemraadschap worden gedempt. Uitgaande van een

adequate uitvoering van deze handelwijze zijn wij van mening dat er redelijkerwijze geen verdergaande, aanvullende watercompenserende maatregelen nodig zijn.

Reden waarom ook dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

Ten aanzien van ad M.

Ten slotte zijn indieners van mening dat het ontwerpbesluit in bestuurlijke zin onverantwoord is, en dat geen deugdelijke besluitvorming heeft plaatsgevonden. Daarmee zou van de zijde van de gemeente in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur zijn gehandeld.

Onder verwijzing naar wat er in het bovenstaande op de zienswijze door ons is aangevoerd zijn wij van mening dat het ontwerpbesluit in bestuurlijke zin verantwoord is, en dat van de zijde van de gemeente voorts in overeenstemming met de beginselen van behoorlijk bestuur is gehandeld.

Reden waarom ook dit betoog naar ons oordeel niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg kan staan.

5. Conclusie

Gezien het vorenstaande behoren de door indieners ingediende zienswijzen tegen het onderhavige ontwerpbesluit ongegrond te worden verklaard, en het ontwerpbesluit van 7 december 2018, met zaaknummer: 1196903, in stand te laten en de gevraagde omgevingsvergunning definitief te verlenen.