

**Nota van beantwoording zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning Leidseweg 14 en 14A1 t/m 14A10 (d) te Oud Ade**

Vanaf donderdag 18 maart 2020 tot en met woensdag 22 april 2020 lagen het ontwerpbestemmingsplan 'Leidseweg 14 en 22 te Oud Ade' en de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van tien woningen aan de Leidseweg 14 en 14A1 t/m 14A10 te Oud Ade voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage in het gemeentehuis, Westeinde 1 te Roelofarendsveen en op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) was het plan in te zien.

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. In de navolgende Nota van beantwoording worden de ingediende zienswijzen verwoord en inhoudelijk behandeld. Deze zienswijzen hebben op onderdelen (van de punten 2.3 en 2.4) betrekking op de aanvraag om omgevingsvergunning. Voor het overige hebben deze alleen betrekking op het bestemmingsplan. Er is echter sprake van een zodanige verwevenheid dat deze in zijn geheel in de voorliggende Nota van beantwoording zienswijzen zijn opgenomen. Daarbij is de beantwoording van de zienswijzen zoals deze op 29 juni 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld, integraal overgenomen.

In het kader van het vooroverleg 3.1.1. Bro hebben het hoogheemraadschap van Rijnland, de provincie Zuid-Holland en de Gasunie het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Genoemde instanties hebben geen aanleiding gezien een inhoudelijke reactie te geven.

De reacties die betrekking hebben op het bestemmingsplan hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De reacties die betrekking hebben op de aanvraag omgevingsvergunning hebben geleid tot een inhoudelijk andere beoordeling van de regels van de molenbiotoop en vervolgens tot het binnenplannen afwijken van de regels van het bestemmingsplan om het bouwen van de woningen mogelijk te maken.

Indiener 1		
1.1	Reclamant is van mening dat de ontwikkeling te grootschalig is, te dicht op de weg staat en er door de wijze van situering er een gevaarlijke uitrit ontstaat; door de ontwikkeling wordt het bebouwingsritme (verkaveling, bebouwing en hoogte) langs de Leidseweg abrupt onderbroken en komt de nieuwbouw te dicht op de weg te staan, omdat de voorgevel van de nieuwbouw niet in één lijn komt te staan met de voorgevel van de naastliggende woning.	Bij realisatie van tien woningen zoals in voorliggend geval dient er zodanig aangesloten te worden bij de aard, schaal, het aanwezige landschap en bestaande structuren, zodat er geen afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Het lint van de Leidseweg heeft op deze locatie met de grote stedenbouwkundige ruimte (de openheid van het (parkeer)plein en de positie van de kerk) en het knooppunt van de wegen, een bijzondere invulling. De bijzondere positie in het lint is dan ook

		<p>aanleiding geweest voor een bijzondere aandacht en stedenbouwkundige invulling; juist door te kiezen voor een afwijkende typologie (appartementengebouw) met bijbehorende korrel ten opzichte van de reeds aanwezige omliggende typologie (vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen) wordt het bijzondere karakter van deze plek in het lint in positieve zin versterkt. Met dien verstande dat qua massa en volume het appartementengebouw goed aansluit op de omgeving met het wisselende karakter van de korrelgroottes aan het lint.</p> <p>Het appartementengebouw is in lijn geplaatst met de aangrenzende woningen. Door het hoekaccent van het gebouw met 0,5 meter te laten verspringen past het gebouw beter binnen de stedenbouwkundige opzet en korrels met licht verspringende rooilijn. Het verspringen van de rooilijn is dermate subtiel dat hierdoor geen verkeersgevaarlijke situaties kunnen ontstaan.</p>
1.2	Reclamant is van mening dat de ontwikkeling een waardedaling van zijn woning tot gevolg heeft.	Voor wat betreft het aspect waardevermindering wordt verwezen naar de wettelijke planschadeprocedure; in de Wet Ruimtelijke Ordening is een procedure opgenomen over de relatie tussen het bestemmingsplan (planologische veranderingen) en inkomstenderving of een vermindering van waarde van een onroerende zaak. Deze planschadeprocedure kan worden toegepast indien een belanghebbende schade meent te hebben van de door het bestemmingsplan aangebrachte planologische wijziging.
<b>Indiener 2</b>		
2.1	Reclamant vindt dat de gemeente ten onrechte voorliggende ontwikkeling niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Reclamant is dan ook van mening dat er dan ook wel degelijk verantwoording noodzakelijk is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit baseert	De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State heeft bepaald dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, tussen de negen en veertien nieuwe woningen ligt, <u>afhankelijk</u> van de omgeving waarin de ontwikkeling zich bevindt. In casu worden bestaande

	<p>reclamant op het feit dat de ontwikkeling nieuw is met nieuw beslag van ruimte en omdat door deze ontwikkeling er meer bebouwing mogelijk gemaakt wordt dan het voorgaande bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dan ook dat per geval bezien moet worden of er sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling; het eenvoudige feit dat er maximaal 9 woningen gerealiseerd worden is dan ook op zich niet voldoende om te stellen dat er geen sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.</p>	<p>panden vervangen door een bedrijfsloods en een appartementsgebouw, waarbij per saldo 9 wooneenheden worden toegevoegd. Verantwoording in het kader van de ladder is dan ook niet noodzakelijk, aangezien er aantoonbaar voorzien wordt in een behoefte en de locatie een binnenstedelijke ligging heeft in de kern Oud Ade. Toetsing aan de ladder heeft dan ook niet enkel plaatsgevonden op basis van het aantal te realiseren wooneenheden.</p>
2..2	<p>Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling <u>niet</u> als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, moet alsnog aan de eisen van artikel 3.1.6 Bro voldaan worden. Ook hier is geen sprake van; het plan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, de behoefte en uitvoerbaarheid dient aangetoond te zijn en er moet onderzocht worden op welke wijze de woon- en leefsituatie van omwonenden beïnvloed zullen worden.</p>	<p>Om een goed woon-, werk- en leefklimaat te kunnen waarborgen heeft de wetgever in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd welke onderwerpen en thema's in een ruimtelijke onderbouwing beschreven moeten zijn. Zo moet de ontwikkeling en de geldende planologische situatie voldoende omschreven zijn en moeten de effecten en (potentiële) belemmeringen van de ontwikkeling omschreven worden. Ook dient in de ruimtelijke onderbouwing inzicht verschaft te worden welke beleid (nationaal, provinciaal en gemeentelijk) van toepassing is en hoe zich dat verhoudt met de ontwikkeling. Alle milieutechnische aspecten die relevant zijn moeten omschreven worden in de ruimtelijke onderbouwing, alsmede de uitkomsten van de verplichte onderzoeken die zijn uitgevoerd. De ruimtelijke onderbouwing die in voorliggend geval is opgesteld en de juridisch / planologische onderlegger is van het bestemmingsplan op aanvraag voldoet ons inziens aan al deze wettelijke vereisten.</p>
2..3	<p>Reclamant stelt dat de gemeente ten onrechte zowel de zgn. '1/30 regel' als de zgn. '1/100 regel' voor het aspect molenbiotop heeft toegepast. E.e.a. gebaseerd op een indicatieve afstand tussen de molen en de ontwikkeling.</p>	<p>Ten behoeve van het in voldoende mate aanwezig zijn van vrije windvang en het zicht op molens is een zgn. molenbiotop in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De planregels zoals opgenomen in artikel 11.1 van het bestemmingsplan zijn daarbij onverkort overgenomen vanuit artikel 6.25 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Als gemeente zijn wij gehouden deze in acht te nemen. Nu de locatie is gelegen binnen een bestaand stads- en dorpsgebied is er</p>

	<p>(verplicht) gerekend met de 1/30-regel. De afstand van de molen is daarbij bepaald op basis van digitale onderleggers en bedraagt ongeveer 372 m. 'Ongeveer' houdt hier in een nauwkeurigheid van <math>\pm 0,1</math> m. Het is juist dat in de toelichting nog ten onrechte alleen over de 1/100-regel wordt gesproken. Dit is nog gebaseerd op een oudere versie van de Omgevingsverordening en is derhalve onjuist. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Wij zijn overigens bekend met de rekenregel die reclamant benoemd; dit betreft de zgn. biotoopformule die bij de methode Laméris wordt gebruikt om belemmeringen rond een molen in beeld te brengen.</p> <p>De reactie van reclamant heeft geleid tot een nieuwe beoordeling van de rekenregels m.b.t. de molenbiotoop. De molenbiotoop is namelijk maar voor een klein deel gelegen in het bestemmingsplan "Leidseweg 14 en 22 te Oud Ade". Voor het overgrote deel is deze gelegen binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied West" en "Oud Ade en Rijpwetering". Deze beide laatstgenoemde plannen bevatten ook een rekenregel m.b.t. de molenbiotoop, doch daar moet met de 1/100-regel worden gerekend. Als de toelaatbare hoogte wordt berekend met de gecombineerde 1/100- en 1/30-regel, en bovendien rekening wordt gehouden met al aanwezige bebouwing die de windvang en het zicht op de molen belemmeren, dan blijkt dat de hoogte van de nieuwe bebouwing maximaal 10,95 m zou mogen bedragen terwijl deze 11,78 m wordt. Om het bouwen van de woningen mogelijk te maken is het derhalve noodzakelijk om op grond van artikel 12.1 onder a van de Algemene afwijkingsregels (binnenplans) af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>Wij zijn van mening dat het toepassen van deze afwijkmogelijkheid, gelet op het bepaalde in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid en de locatiespecifieke omstandigheden, gerechtvaardigd is. Wij hebben dan ook besloten om op basis hiervan medewerking te verlenen en een positief definitief besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning te nemen.</p>
--	--

2..4	De ontwikkeling houdt ten onrechte geen rekening met de aanwezigheid van een rijksmonument, te weten de Sint Bavo kerk en de pastorie op het naastliggende perceel.	Het in de directe omgeving aanwezig zijn van een (rijks)monument heeft niet altijd direct gevolgen voor de beoordeling van een ontwikkeling op een nabije locatie. Vanuit de Erfgoedverordening en Welstandsnota wordt namelijk sturing gegeven wanneer en zo ja, aan welke criteria een ontwikkeling moet worden beoordeeld. Voor de betreffende locatie is deze sturing niet aanwezig, zodat hieraan geen beoordeling heeft plaatsgevonden. Het niet benoemen van de nabijgelegen kerk in de toelichting op het bestemmingsplan is een omissie en zal worden hersteld.
2..5	Reclamant stelt dat de gemeente de communicatie en participatie onvoldoende heeft georganiseerd, ondanks het feit dat het hier om een zeer ingrijpende omgevingsverandering gaat.	<p>Het is wenselijk dat direct omwonenden en belanghebbenden vroegtijdig en in voldoende mate bij een ontwikkeling betrokken worden. In mei 2017 zijn direct omwonenden en de Dorpsraad Oud Ade persoonlijk in kennis gesteld van de plannen. Vervolgens heeft de gemeente in het kader van de beoordeling en besluitvorming van het principeverzoek van initiatiefnemer in februari 2018 een bewonersbrief aan initiatiefnemer overlegd en initiatiefnemer hebben verplicht deze te versturen naar de direct omwonenden.</p> <p>De reacties die op de bewonersbrief zijn binnengekomen heeft de initiatiefnemer bestudeerd en vervolgens in paragraaf 7.1 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' van het ontwerpbestemmingsplan op aanvraag uiteengezet welke invloed die reacties op het plan hebben gehad; in dit concrete geval heeft initiatiefnemer in samenspraak met de architect en betrokken bewoners vervolgens nog aanpassingen op het ontwerp aangebracht. Zo is het appartementsgebouw nog iets teruggeplaatst in de voorgevelrooilijn van de aangrenzende woning en is de meest zichtbare kopgevel aan het plein wat meer verlevendigd. Vervolgens heeft een ieder in het kader van de bij wet voorgeschreven openbare procedure de gelegenheid gehad om tijdig van het ontwerpbestemmingsplan op aanvraag kennis te nemen en een zienswijze in te dienen. Er is dan ook meer gelegenheid geboden om te communiceren en te participeren dan wettelijke verplicht wordt gesteld.</p>

2..6	<p>Reclamant benoemt op welke gronden hij een verzoek tot planschade gaat indienen. Zijn privacy zal als gevolg van de ontwikkeling ingeperkt worden waardoor reclamant genoodzaakt wordt aanpassingen te doen aan zijn huis, door bv de raampartij in zijn huis te wijzigen. Ook zal er als gevolg van de ontwikkeling licht ontnomen worden op zijn perceel.</p>	<p>Voor wat betreft het aspect waardevermindering wordt verwezen naar de wettelijke planschadeprocedure; in de Wet Ruimtelijke Ordening is een procedure opgenomen over de relatie tussen het bestemmingsplan (planologische veranderingen) en inkomstenderving of een vermindering van waarde van een onroerende zaak. Deze planschadeprocedure kan worden toegepast indien een belanghebbende schade meent te hebben van de door het bestemmingsplan aangebrachte planologische wijziging.</p>
------	--	--