

G E M E E N T E

WADDINXVEEN



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning Middelburgseweg 1a, Waddinxveen

Gemeente Waddinxveen
Datum: 7 september 2022
Versie: 02

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om het kantoorgebouw aan de Middelburgseweg 1a in Waddinxveen te transformeren naar 9 appartementen. Hierdoor is de wens om op een deel van het kantoorgebouw een uitbreiding van de tweede bouwlaag te bouwen. Er komen bergingen aan de voorkant van het gebouw en een erfafscheiding. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom 2015'. Er kan medewerking aan dit plan worden verleend als door middel van een (uitgebreide) omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft hiervoor een aanvraag ingediend. De omgevingsvergunning kan worden verleend nadat de raad heeft verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben.

Zienswijzen

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning hebben vanaf 30 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens zijn de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.0627.OVMiddelburgswg1a-0301). Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

1.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel wordt deze eerst kort weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende deel van de zienswijze en als laatste wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

1.3 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van bepaalde indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een B.V. of een v.o.f.) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen ter herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt de indeling van de zienswijze gevolgd zoals deze door belanghebbende (briefschrijver) is aangebracht.

Zienswijze 1

1.1 De beroepsprocedure loopt nog

HSE Ontwikkeling B.V. (hierna HSE) heeft beroep ingesteld tegen een eerder besluit waarbij een eerder gevraagde en aanvankelijk verleende omgevingsvergunning alsnog is geweigerd. Briefschrijver neemt als derde belanghebbende partij aan die procedure deel. Briefschrijver is van mening dat de tweede aanvraag, die nu ter beoordeling voorligt, prematuur is omdat nog niet onherroepelijk in rechte is vast komen te staan of de reguliere of de uitgebreide voorbereidingsprocedure toegepast dient te worden.

Briefschrijver is van mening dat de beroepsprocedure bij de rechtbank dient te worden afgewacht, en dat zolang die procedure nog loopt, HSE in haar aanvraag niet-ontvankelijk verklaard dient te worden, althans dat die aanvraag afgewezen dient te worden, dan wel dat een besluit daarop aangehouden dient te worden, totdat onherroepelijk over de besluitvorming omtrent de eerste aanvraag is beslist.

Indien het bovenstaande niet aan de orde zou zijn, is briefschrijver van mening dat HSE op zijn minst haar beroep dient in te trekken, nu dat niet rijmt met de tweede aanvraag die zij gedaan heeft en haar stelling dat die aanvraag wel gehonoreerd kan en moet worden met toepassing van de uitgebreide procedure. De procedure waarvan HSE zelf in beroep stelt dat die nu juist niet toegepast dient te worden.

Briefschrijver is verder van mening dat als de nu voorliggende aanvraag wel voor inhoudelijke behandeling in aanmerking komt, de aangevraagde omgevingsvergunning dient te worden geweigerd en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning geen stand kunnen houden.

Reactie gemeente:

Het eerdere besluit om een omgevingsvergunning te verlenen is naderhand herroepen en de omgevingsvergunning is alsnog geweigerd. De reden hiervoor was dat de verkeerde voorbereidingsprocedure was doorlopen. Het besluit om de omgevingsvergunning alsnog te weigeren is nog niet onherroepelijk maar al wel inwerking getreden. Het staat HSE vrij om zich tegen dit besluit te verzetten door gebruik te maken van de rechtsmogelijkheden die hiervoor zijn. Het staat HSE ook vrij om een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning in te dienen waarop het bevoegd gezag na het doorlopen van de juiste voorbereidingsprocedure alsnog een omgevingsvergunning kan verlenen. HSE heeft hiervoor gekozen vanwege de lange doorlooptijd van de beroepsprocedure.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

1.2 Strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid

Het plan om het kantoorgebouw te transformeren in een appartementencomplex past niet binnen het geldende beleid en de geldende regelgeving. Dat (gemeentelijke) beleid / die regelgeving is neergelegd in de Structuurvisie Waddinxveen 2030.

Blijkens kaart 1 bij de structuurvisie is het perceel aan de Middelburgseweg 1A te Waddinxveen gelegen in het buitengebied. Dat wordt bevestigd op kaart 3, de integrale kaart structuurvisie. Blijkens die kaart heeft het perceel in kwestie geen specifieke bestemming en dus ook niet de (ontwikkeling van) recreatief groen, zoals in het raadsvoorstel wordt gesteld.

Uit pagina 20 van de structuurvisie volgt dat toevoeging van woningen in het buitengebied slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk is en dat de gemeente Waddinxveen in het buitengebied alleen extra woningbouw toestaat in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling en het beleid voor Nieuwe landgoederen. Daarbij wordt opgemerkt dat de uitvoering van dit beleid goed past in de structuurvisie, omdat beide regelingen bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en van de gemeente als geheel.

Voorname regelingen maken woningbouw ter plaatse niet mogelijk. Ook niet bij wijze van transformatie. Op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling moet het gaan om de sloop van een gebouw en de bouw van één of meer compensatiewoningen ter plekke of elders. Daarvan is geen sprake, terwijl deze regeling ook overigens de realisering van het onderhavige bouwplan niet mogelijk maakt. Het beleid Nieuwe landgoederen kan evenmin uitkomst bieden, nu het hier moet gaan om het oprichten van een landhuis of andere bebouwing dat deels openbaar moet zijn. Daarvan is ook geen sprake. Kortom, op grond van zowel provinciaal als gemeentelijk beleid is het bouwplan ter plaatse niet mogelijk.

Aanvullend merkt briefschrijver nog op dat uit pagina 19 van de structuurvisie bovendien volgt dat de gemeente zich wil inzetten op het (her)ontwikkelen van bestaande locaties in de bebouwde kom. Het perceel in kwestie is echter gelegen buiten de bebouwde kom. Op kaart 4 bij de structuurvisie (bijlage 6) is het perceel ook niet opgenomen voor een woonfunctie. Niet voor "wonen bestaand" en niet voor "wonen nieuw". Dat is ook in lijn met het beleid, zoals dat in de structuurvisie, maar ook vanuit de provincie wordt gehanteerd. Dat bevestigt eens te meer dat het bouwplan in strijd is met dat beleid en om die reden niet gerealiseerd kan worden.

Tot slot merkt briefschrijver nog op dat blijkens de structuurvisie de ambitie op het gebied van woningbouw is om het woningbouwprogramma juist terug te dringen. Ook wat dat betreft past het beoogde bouwplan dus niet in het gemeentelijke beleid.

Reactie gemeente:

De Structuurvisie 2030 beoogt voor deze locatie de (ontwikkeling van) recreatief groen. Zie onderstaand fragment van kaart 4 met legenda en aanduiding van de locatie.



Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van groen en wonen. Het voorgenomen plan heeft betrekking op een bestaand bebouwd perceel en staat hiermee de in de structuurvisie beoogde (ontwikkeling van) recreatief groen in dit gebied niet in de weg.

Afgezien daarvan wordt met de aangehaalde passage en de hierin genoemde Ruimte voor Ruimte regeling en de Landgoederenregeling niet beoogd om transformatie van bestaande bebouwing, in dit geval een kantoorpand naar woningen, tegen te gaan. Er is beoogd nieuwbouw van woningen (verdere versterking van het gebied) tegen te gaan als dit, kort samengevat, niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Zoals aangegeven kenmerkt de directe omgeving zich door (burger)woningen en groen. Het kantoorgebouw vormt hierop een uitzondering. Woningen zijn hier beter op zijn plaats. Het plan is niet in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid.

Zoals briefschrijver aangeeft zet de gemeente als aangegeven in de Structuurvisie 2030 in op (her)ontwikkeling van bestaande locaties in de bebouwde kom. Opgemerkt wordt dat de aangehaalde zinsnede niet volledig is geciteerd. In de Structuurvisie is aangegeven dat de gemeente wil inzetten op het (her)ontwikkelen van bestaande locaties in de bebouwde kom die een kwaliteitsimpuls nodig hebben. Deze bepaling heeft dus niet tot doel om (her)ontwikkeling van locaties te beperken tot ligging binnen de bebouwde kom. De aangehaalde zin komt uit een passage over de invulling van het woningbouwprogramma in Waddinxveen. Hierin is ook aangegeven dat de gemeente Waddinxveen daarin ruimtelijke kwaliteit als belangrijkste uitgangspunt hanteert. Voor de gemeente betekent dit concreet dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de toekomstige woon-, leef- en werkkwaliteit van Waddinxveen. Hiervan is in dit geval sprake.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

1.3 Strijd met een goede ruimtelijke kwaliteit / ruimtelijke ordening

Het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke kwaliteit c.q. ruimtelijke ordening. Immers, de Ruimte voor Ruimte regeling en het beleid voor Nieuwe landgoederen dragen, volgens uw gemeente zelf, bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zie pag.20 van de structuurvisie). Woningvorming die in strijd met deze regelingen is, draagt derhalve niet bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit brengt tevens met zich mede dat een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Immers, in de ruimtelijke onderbouwing bij het plan wordt niet ingegaan op het feit dat het plan in strijd is met voornoemde beleidsregels, terwijl die regels er nu juist toe dienen om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Daarbij komt dat het omliggende gebied, althans het gebied aan de andere kant van de Brugweg, bedoeld is voor de ontwikkeling van recreatief groen, terwijl het gebied dat aan de Middelburgseweg 1A grenst (in ieder geval deels) een natuurbestemming heeft. Daarin past niet het omvormen van een bestaand kantoorgebouw in een appartementencomplex, waarbij het gebruik van het perceel en van het omliggende gebied geïntensiveerd zal worden, hetgeen afbreuk doet aan de beoogde ontwikkeling van de nabije omgeving van recreatief groen.

Reactie gemeente:

Voor onze inhoudelijke reactie wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze 1, onder 1.2.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

1.4 Verschillende ruimtelijke onderbouwingen

Bij de ter inzage gelegde stukken bevindt zich de 'Rapportage ruimtelijke motivatie' d.d. 18 november 2021. Blijkens het ontwerpbesluit (pagina 2) is dit stuk ook gebruikt in het kader van het opstellen van het ontwerpbesluit. Echter, de aanvraag is gebaseerd op de 'Rapportage ruimtelijke motivatie' van d.d. 25 augustus 2021 (zie bijlage 1, pagina 12). Dat is dus een ander rapport.

Dit laatste rapport, van 25 augustus 2021, is door de ODMH gebruikt voor haar 'Beoordeling omgevingsaspecten Middelburgseweg 1a Waddinxveen' (zie bijlage 3 bij het interne ROM advies van de ODMH). Kortom, er is aan de ruimtelijke onderbouwing van 25 augustus 2021 getoetst en niet aan de ruimtelijke onderbouwing van 18 november 2021, terwijl dit laatste stuk wel dient als ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp omgevingsvergunning) maar zeer kennelijk niet beoordeeld is. Dat is in strijd met de beginselen van een zorgvuldige besluitvorming.

Reactie gemeente:

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende 'Rapportage ruimtelijke motivatie' dateert van 25 augustus 2021. Gedurende de behandeling van de aanvraag is een gewijzigde rapportage overlegd met als datum 18 november 2021. Deze rapportage is beoordeeld, benoemd in de ontwerp omgevingsvergunning en heeft hiermee samen met de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegen. In brief van de ODMH 'Beoordeling omgevingsaspecten Middelburgseweg 1a Waddinxveen' is het laatste rapport van 18 november 2021 benoemd. Verderop wordt in 'Bijlage 3 beoordeling ecologie' van deze brief de 'Rapportage ruimtelijke motivatie' van 25 augustus 2021 benoemd. Het betreft hier in het laatste geval echter een verschrijving.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

1.5 Privacy en overlast

Briefschrijver heeft in 2014 de huidige woning met bijbehorend perceel gekocht, omdat hij/zij graag landelijk en rustig wilde wonen, buiten de bebouwde kom. Het huidige perceel voldeed daaraan. Dat gold ook voor de omliggende percelen. Dat zijn immers allemaal percelen met vrijstaande woningen / gebouwen, waarbij tussen die bebouwing en de woning van briefschrijver grond en water is gelegen met de bestemming 'natuur'. Het kantoorpand aan de Middelburgseweg 1A paste voor briefschrijver prima in het wensenlijstje. Immers, de kantoorfunctie geeft geen overlast. In het pand vinden alleen activiteiten plaats op werkdagen en tijdens kantoor tijden en dan bovendien alleen binnen. Daarbij kijken de kantoorruimten niet uit op het perceel van briefschrijver. Bovendien vinden er geen activiteiten op het terras bij het kantoorpand plaats. Briefschrijver kijkt vanaf het perceel / vanuit de woning op dat terras en vice versa. Wanneer de bouwplannen gerealiseerd worden en het pand als woonruimte gebruikt gaat worden, dan zullen de betreffende gevels / puien een open karakter krijgen met meer beglazing en openslaande deuren, direct naar het terras toe. Vanaf het terras en vanuit de woningen zelf (zeker vanaf de eerste verdieping) zal direct zicht zijn op het perceel, terras en de woning van briefschrijver.

Dit zal een (vergaande) inbreuk op de privacy van briefschrijver betekenen. Daarbij komt dat een woonfunctie overlast met zich mee zal brengen voor briefschrijver, in de vorm van geluidsoverlast, omdat de bewoners, bij goed weer en in geval van feesten en partijen, gebruik zullen maken van hun terras.

Het tussen de percelen van briefschrijver en het litigieuze gebouw liggende water zal daarbij een geluidsversterkend effect hebben, nu algemeen bekend is dat water geluid goed 'draagt'. Maar ook zal briefschrijver hinder ondervinden in de vorm van lichtoverlast. Waar er buiten werkdagen en kantoor tijden thans geen licht in en om het pand brandt, zal dat in geval van woningen wel het geval zijn. Nu er verder geen sprake is van lichtvervuiling in de omgeving, zal het effect van licht in en om het pand voor briefschrijver sterk voelbaar zijn.

Met voornoemde privacy-perikelen wordt ook in de ruimtelijke onderbouwing volstrekt onvoldoende rekening gehouden. Er wordt erkend dat voornoemde effecten zich voordoen, maar dat wordt gebagatelliseerd met de opmerking dat het perceel van briefschrijver zich op relatief grote afstand bevindt. Briefschrijver betwist dat. Zo groot is die afstand niet, terwijl voor water geldt dat dit een sterk geluidsdragend effect heeft, met alle gevolgen van dien.

Briefschrijver vreest, mede om voornoemde redenen, verder ook een negatief effect op de waarde van zijn woning wanneer het bouwplan gerealiseerd wordt. Het is briefschrijver bekend dat hij daartoe een verzoek om planschadevergoeding kan indienen, maar hij meent dat het zover niet zou moeten komen, nu er in dit stadium maatregelen getroffen kunnen en moeten worden om het bouwplan een halt toe te roepen. Temeer nu Briefschrijver, mede gegeven hetgeen in gemeentelijk en provinciaal beleid staat beschreven, ook niet hoefde te verwachten dat het gebouw getransformeerd zou worden tot een appartementencomplex.

Reactie gemeente:

De wijziging van het gebruik naar wonen zal enige verandering met zich meebrengen ten opzichte van het huidige gebruik als kantoor. Hier staat tegenover dat deze veranderingen (ervaring van privacy, licht en geluid) ten opzichte van het voormalige gebruik als kantoor zich ook binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan voor kunnen doen. Het bestemmingsplan staat, naast gebruik als kantoor, ook educatieve, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke, sportieve recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening toe. Laatstgenoemde gebruiksmogelijkheden beperken zich ook niet per definitie tot kantoor tijden.

De woning van briefschrijver bevindt zich zoals aangegeven op relatief grote afstand. Meer concreet bedraagt de kortste afstand tussen de woning en het te transformeren gebouw ongeveer 50 meter. Bij het ontwerp van de nieuwe kozijnen, opbouw en dakterrassen en ruimte indeling is rekening gehouden met privacyaspecten. Er zullen maatregelen worden getroffen om de privacy van de aangrenzende percelen te waarborgen. Daarbij komt dat de huidige planologische mogelijkheden op het perceel (zeer) ruim zijn. Uitbreiding van de tweede bouwlaag en het wijzigen van gevelopeningen zijn ook hierbinnen mogelijk. Als het gaat om privacy kan er sprake zijn van een privaatrechtelijke belemmering waardoor de omgevingsvergunning zou moeten worden geweigerd of het plan voor die tijd zou moeten worden aangepast. Volgens vaste jurisprudentie staan privaatrechtelijke belemmeringen slechts in de weg aan het verlenen van een afwijkingsvergunning indien deze evident zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval als er (zonder toestemming) binnen twee meter van de perceelsgrens een venster of andere opening zoals een (dak)terras wordt gerealiseerd dat zicht geeft op andermans perceel. Er is niet gebleken dat er sprake is van een dergelijke privaatrechtelijke beperking.

Ten aanzien van de aanwezigheid van water in relatie tot het aspect geluid zijn wij van mening dat dit geen dermate bijzondere situatie is dat dit zou moeten leiden tot het oordeel dat hierdoor geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat briefschrijver in de genoemde belangen niet onevenredig wordt aangetast door het plan. Waar het gaat om de gevreesde overlast wordt opgemerkt dat ook de nieuwe bewoners zich als een goede buur dienen te gedragen en geen overlast te veroorzaken. Er is op voorhand geen reden om aan te nemen dat dit niet het geval zal zijn.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

1.6 Ontplofbare oorlogsresten

Uit de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing door de ODMH volgt dat de locatie verdacht is voor ontplofbare oorlogsresten. Er wordt geadviseerd om daarmee rekening te houden met de bouw/sloop en graafwerkzaamheden.

In de gronden rondom het gebouw in kwestie zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden. Uit de beoordeling door de ODMH volgt dat voor het opsporen van ontplofbare oorlogsresten een projectplan opgesteld dient te worden. Dat is in het onderhavige geval niet gebeurd, terwijl dit voorschrift ook geen onderdeel is van de ontwerp omgevingsvergunning. Evenmin wordt hiermee rekening gehouden in de ruimtelijke onderbouwing, waardoor die ruimtelijke onderbouwing niet deugdelijk is. Nu een dergelijk projectplan en een proces-verbaal van oplevering ontbreekt en een dergelijk proces-verbaal en/of projectplan evenmin onderdeel zijn van de voorschriften voor een omgevingsvergunning, kan die vergunning ook om deze reden niet worden verleend.

Reactie gemeente:

De ODMH heeft geadviseerd om bij bouw/sloop en graafwerkzaamheden rekening te houden met ontplofbare oorlogsresten. Het opsporen van ontplofbare oorlogsresten, het opstellen van het hiervoor benodigde projectplan en proces-verbaal van oplevering betreft een uitvoeringskwestie. De uitvoering hiervan zal geborgd worden door dit als voorschrift aan de te verlenen omgevingsvergunning te verbinden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

1.7 Quicksan Eceau

In haar rapport stelt Eceau letterlijk dat zij op het moment van uitvoeren van haar rapport onbekend was met het exacte bouwplan. Wanneer Eceau niet wist wat er ter plaatse precies gerealiseerd gaat worden, dan kan zij per definitie geen deugdelijk antwoord geven op de vraag of de betreffende werkzaamheden aan en/of het beoogde gebruik van het pand een negatief effect op de flora en fauna ter plaatse kan hebben. Reeds om die reden kan het voorgenomen besluit op dit vlak niet gedragen worden door het rapport van Eceau. Daarbij komt dat Eceau meldt dat bouwverlichting bij een bepaald gebruik een negatieve invloed kan hebben op de ter plaatse aanwezige vleermuizen, zodat daarmee rekening gehouden moet worden. Echter, verlichting op en aan te realiseren woningen zal dan eveneens een negatief effect hebben op de aanwezige vleermuizen, terwijl die verlichting permanent, althans veel vaker zal branden dan eventuele tijdelijke bouwverlichting en de kantoorverlichting die alleen op werkdagen en tijdens kantooruren brandt. Naar de effecten van de verlichting op en aan de te realiseren woningen op vleermuizen en andere diersoorten is echter geen onderzoek gedaan. Ten onrechte. Nu een dergelijk onderzoek niet verricht is, is het rapport van Eceau onzorgvuldig tot stand gekomen.

Reactie gemeente:

Wij zien geen aanleiding om te twijfelen aan de deskundigheid van Eceau, de zorgvuldigheid waarmee het rapport tot stand is gekomen en de deugdelijkheid van de inhoud van het rapport. Het standpunt van bezwaarde 2 dat Eceau niet bekend zou zijn met de exacte werkzaamheden onderschrijven wij dan ook niet. Uit de inleiding op pagina 2 van het rapport volgt expliciet dat Eceau een goed beeld had van het bouwplan en de bijbehorende werkzaamheden. Anders dan bezwaarde 2 suggereert wordt op de betreffende pagina ook helemaal niet vermeld dat de exacte werkzaamheden niet bekend zijn.

Er wordt slechts genoemd dat de exacte nieuwe inrichting van het pand vooralsnog niet bekend is. Dit is blijkens het rapport verder niet relevant geweest voor de ecologische beoordeling.

De rol van de ecologische quickscan in relatie tot de omgevingsvergunningprocedure, is met name gelegen in de vaststelling of als gevolg van de aangevraagde activiteiten al dan niet een toestemming op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) is vereist. Indien een dergelijke toestemming is vereist en er niet separaat reeds een Wnb-ontheffing is aangevraagd, dan haakt de Wnb-toestemming namelijk aan bij de procedure voor de omgevingsvergunning. Dit staat verder los van het feit dat een initiatiefnemer zelf verantwoordelijk blijft voor naleving van het bepaalde in de Wnb. De opmerking van Eceau ten aanzien van de bouwverlichting heeft daar betrekking op. De vergelijking die bezwaarde 2 maakt met reguliere verlichting in de toekomstige woningen gaat naar onze mening verder niet op. Reguliere verlichting is qua intensiteit en uitstraling van een hele andere orde dan bouwverlichting. Bovendien is in de bestaande situatie en in de nabije omgeving van het bouwplan reeds reguliere verlichting toegepast. Wij sluiten ons dan ook aan bij de bevindingen van Eceau dat met inachtneming van de aandachtspunten ten aanzien van bouwverlichting en de algemene zorgplicht uit de Wnb geen nadelige gevolgen te verwachten zijn voor hetgeen de Wnb beoogt te beschermen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

Zienswijze 2

2.1 De beroepsprocedure loopt nog

HSE Ontwikkeling B.V. (hierna HSE) heeft beroep ingesteld tegen een eerder besluit waarbij een eerder gevraagde en aanvankelijk verleende omgevingsvergunning alsnog is geweigerd. Briefschrijver is van mening dat HSE hangende de genoemde procedure niet-ontvankelijk is in haar aanvraag van 25 augustus 2021 omdat de beroepszaak nog onder de rechter is.

Reactie gemeente:

Voor onze inhoudelijke reactie wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze 1, onder 1.1

De zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

2.1 Strijd met een goede ruimtelijke kwaliteit / ruimtelijke ordening en gemeentelijk en provinciaal beleid

Het plan van HSE is in strijd met het bestemmingsplan en afwijking van dat plan is alleen toegestaan als dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de door HSE aangeleverde onderbouwing wordt verwezen naar de Structuurvisie gemeente Waddinxveen 2030. In deze structuurvisie -waar overigens in de inleidende alinea gesproken wordt over minder woningen in Waddinxveen dan eerder ingeschat- is aandacht voor diverse uiteenlopende onderwerpen waaronder landschap en natuur. De gemeente kent, zo is in de structuurvisie te lezen, unieke landschappelijke kwaliteiten en de komende jaren zal worden ingezet op het behoud van agrarische functies in het buitengebied, eventueel aangevuld met landschaps- en natuurbeheer. Op diverse kaartjes, onderdeel van de structuurvisie is te zien dat het perceel Middelburgseweg 1a onderdeel is van en valt in het buitengebied.

Over het buitengebied staat op pagina 20 van de structuurvisie het volgende vermeld:

Woningbouw in buitengebied: Ruimte voor Ruimte en nieuwe landgoederen en plattelandswoningen Naast de woningbouw in de Lanen en Linten (ISP) is de toevoeging van woningen in het buitengebied slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk. In lijn met het provinciaal beleid staat Waddinxveen alleen extra woningbouw toe in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling en het beleid voor nieuwe landgoederen. De uitvoering van dit beleid past goed in deze structuurvisie, omdat beide regelingen bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en de gemeente als geheel.

Nu er in de onderhavige situatie géén sprake is van de Ruimte voor Ruimte regeling of nieuwe landgoederen is naar mijn oordeel de door de gemeenteraad afgegeven verklaring van geen bedenkingen in strijd met de eigen structuurvisie en zal om die reden alleen al er geen omgevingsvergunning kunnen worden verleend.

Reactie gemeente

Voor onze inhoudelijke reactie wordt allereerst verwezen naar onze reactie op zienswijze 1, onder 1.2 en 1.3.

Ten aanzien van de gestelde inzet op behoud van agrarische functies in het buitengebied, eventueel aangevuld met landschaps- en natuurbeheer, wordt opgemerkt dat in de huidige planologische situatie geen sprake is van een agrarische functie.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.