

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Ammonslaantje naast 39



22-11-20

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39' heeft in de periode van 11 juni 2020 tot 22 juli 2020 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 6 zienswijzen binnengekomen. In de voorliggende Nota van beantwoording van zienswijzen worden de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt inzicht gegeven in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan door de zienswijzen of ambtshalve zijn gewijzigd.

2. Zienswijzen

1.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
1.1	Indiener geeft aan dat het perceel naast 39 in de Groene Zone ligt. De raad heeft in het verleden en recent steeds bevestigd dat de gemeente dit gebied niet verder wilt verdichten en het extensieve groene karakter niet wil aantasten. Indiener verwijst naar de Nota van Uitgangspunten incl. aanpassingen n.a.v. het amendement 20 mei 2020	De Groene Zone is het gebied tussen de bestaande bebouwing van Wassenaar en de toekomstige bebouwing van Valkenburg. Vanwege de samenhang tussen beide gebieden met betrekking tot compenserende en mitigerende maatregelen ten behoeve van de nieuwbouwwijk is de gemeente Wassenaar een structuurvisie aan het opstellen voor De Groene Zone. Voorafgaand op deze structuurvisie heeft de gemeente een Nota van Uitgangspunten opgesteld waarin de kaders voor de visie worden geformuleerd. De Nota ligt na vrijgave van de raad (juni 2020) tot 21 september ter inzage voor participatie. Tussen 7 september (eerste participatiebijeenkomst) en 21 september kunnen belanghebbenden hun zienswijze, of initiatieven indienen. Na inventarisatie worden de uitgangspunten zo nodig aangepast en voorgelegd aan de raad van Wassenaar. De Nota van Uitgangspunten is daarom nog geen onderdeel van vigerend beleid, en kan als zodanig niet als argumentatie worden meegenomen. Desalniettemin ligt het bedoelde perceel binnen de projectgrenzen van De Groene Zone. Echter, binnen de contouren van Maaldrift en Ammonslaantje, waar binnen het bedrijventerrein Maaldrift, het MOB complex en het initiatiefplan valt, worden geen uitspraken gedaan behoudens de constatering dat dit gebied een knelpunt is in ecologische zin. Zowel aan de noordoost- als zuidwestzijde van dit bebouwingscluster is niet veel ruimte voor een brede ecologische verbinding, als schakel naar de overzijde van de A44. Vanwege de faunapassage dat zich ten noordoosten van bedrijventerrein Maaldrift bevindt, wordt extra aandacht gevraagd voor een goede verbinding naar de noordoostzijde van het bebouwingscluster. Het bedoelde perceel is om bovenstaande reden geen onderdeel van een ecologische 'stepping-stone', noch biedt kansen hiertoe. Wat betreft het initiatief woningbouw te plegen aan het lint, dus ten noordoosten van het Ammonslaantje, dit past in de lint-typologie van de laan. Het ontspannen karakter van de aanwezige lintbebouwing is niet in het geding. De beoogde bebouwing kan de lintstructuur verder versterken.

1.2	Indiener stelt dat het algemeen belang bij behoud van de openheid van de stadsrandzone en de bescherming van cultuur en natuurwaarden geborgd dient te worden.	De woning wordt in een bestaand bebouwingslint op een woonbestemming gerealiseerd. Voor een ieder bestaat de mogelijkheid om vergunningvrije bouwwerken te bouwen op deze bestemming. De openheid van de betreffende locatie is daarom niet gegarandeerd. De gemeente is van mening dat het toevoegen van de woning op deze locatie niet zorgt voor aantasting van de cultuurhistorische- en natuurwaarden van het gebied. Tussen beide naastgelegen woningen blijft immers voldoende ruimte over om het extensieve karakter van het noordelijke deel van het Ammonslaantje te behouden.
1.3	Indiener is van mening dat de woningbouwmogelijkheid niet alleen in strijd is met het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015, maar ook met de structuurvisie “Wassenaar Landgoed aan Zee”.	Voorliggend bestemmingsplan betreft een afwijking van bestemmingsplan ‘Ammonslaantje – Maaldrift 2013’. Het door de indiener genoemde bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2015’ is hier niet geldig en dient daarmee niet als toetsingskader. Voor de toetsing aan de structuurvisie Wassenaar 2025 ‘Landgoed aan zee’ verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 4.1
1.4	Indiener stelt dat nieuwbouw op het perceel naast 39 eerder terecht niet passend werd geacht in dit gebied met grote ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het behoud van de overgang en doorkijkfunctie vanaf de percelen aan de stadsrand naar het open polderlandschap dient als ruimtelijke kwaliteit geborgd te worden.	De borging van het hoofddoel van de structuurvisie is momenteel ongewis gezien de mogelijkheid voor het vergunningvrij oprichten (zie beantwoording zienswijze 1.9) van een niet passend bijgebouw van 130 m ² en 3-5 m goot-nokhoogte op de woonbestemming. Door een bouwvlak toe te staan is daarmee een gewenste bestemming, in afmeting en positie geborgd. Er bestaat geen recht op vrij doorzicht.
1.5	Er is niet onderzocht of er nog depositieruimte is voor een extra ontwikkeling in de Groene Zone. Indiener vraagt zich af of er onderzocht is of er naast de voorziene bouw van 5.000 woningen nog depositieruimte over is voor de bouw van 1 woning.	Het plangebied ligt op circa 2300 meter van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, Meijndel & Berkheide. Naar aanleiding van de zienswijze zijn zowel voor de bouw- als voor de gebruiksfase , AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Uit beide berekeningen (zie bijlage bestemmingsplan) blijkt dat er geen resultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/ja. Negatieve effecten op stikstofgevoelige natuurgebieden als gevolg van dit initiatief zijn uitgesloten. Vanwege de zeer geringe omvang van het project zijn cumulatieve effecten verwaarloosbaar. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor de berekeningen: Bouwfase: Voor de inzet van materieel in de bouwfase is gebruik gemaakt van aannames op basis van referentieprojecten.

		Gebruiksfase: In de nieuwe situatie is geen sprake van gebouwemissies, omdat de woning gasloos verwarmd wordt. Op basis van kencijfers van het CROW heeft een vrijstaande woning een verkeersgeneratie van 8,6 mvt/etmaal.
1.6	Het ontwerp bestemmingsplan schept volgens de indiener ten onrechte een precedent voor bouwen in de Groene Zone. Vrees voor precedentwerking dient hier volgens de indiener extra zwaar moet wegen omdat het planologisch beleid sinds 1988 zeer consistent is toegepast in het gebied Ammonslaantje-Maaldrift en het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een eerste afwijking betreft.	Het initiatief versterkt het karakter van 'ontspannen lintbebouwing' als één van de laatste open percelen. De andere percelen genoemde liggen niet aan dit lint, waardoor er een andere motivatie voorgelegd dient te worden bij eventuele aanvraag. Er wordt daarom geen precedent geschapen.
1.7	Indiener is van mening dat het college zich geen rekenschap geeft van het aantasten van cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit gebied. Indiener verwijst daarbij naar de argumenten zoals benoemd in het rapport 'Cultuurhistorische analyse van het voormalige Marinevliegkamp Valkenburg en omgeving in de gemeenten Katwijk en Wassenaar (15 juli 2019). Hierin wordt aanbevolen om de westkant van de straat niet verder te bebouwen en de straat en bebouwing aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. De indiener acht het onverantwoord dat er medewerking wordt verleend aan nieuwbouw die het stedenbouwkundig extensieve bebouwingslint zelf en de profilering van het Ammonslaantje aantast.	De genoemde argumenten refereren naar de bestaande waarden van het Ammonslaantje. Het initiatiefplan heeft nauwelijks tot geen invloed op de bestaande cultuurhistorische waarden; het patroon van het landschap, de wegenstructuur, omliggende bebouwing en monumenten, onderscheid tussen oost- en westzijde van het Ammonslaantje, etc. blijven in het initiatiefplan gehandhaafd.
1.8	Indiener stelt dat de forse afmetingen van het voorgestelde bouwvlak op een relatief klein perceel een dissonant vormt op dit deel van het smalle Ammonslaantje, met vooral grote percelen met kleine bouwvlakken en extensieve woningbouw. Daarnaast is de maximale hoogte niet passend in de omgeving en het maakt een grote inbreuk op het woon- en leefklimaat van de indiener.	Het aangevraagde bouwvlak is 166m² (17,5x9,5) groot. Dit betreft 20% van het totale perceeloppervlak. Het werkelijk bebouwd oppervlak is slechts 133m² (16% van het perceel). De grootte van de bouwvlakken aan het Ammonslaantje varieert van 70 tot 200 m². Na toevoeging van het bouwvlak blijft 14,9 meter open tussen de nieuwe woning en de naastgelegen woningen. Het extensieve karakter blijft daardoor behouden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte in voorliggend bestemmingsplan bedraagt respectievelijk 3,0m en 8,0m. In het vigerende bestemmingsplan geldt dat de woningen en delen van de woningen geen grotere goot- en bouwhoogte mogen hebben dan aanwezig op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan.

		De goot- en bouwhoogtes van de naastgelegen woningen zijn vergelijkbaar met de voorgestelde goot- en bouwhoogtes in het ontwerpbestemmingsplan en passen bij de bebouwing aan het Ammonslaantje. Dit is getoetst en bij indiener toegelicht door de gemeentelijk stedenbouwkundige (dhr G. Hellinga). In de onderstaande figuur is een impressie van de beoogde woning weergegeven. Hieruit blijkt dat de maatvoering aansluit bij de naastgelegen woningen. 
1.9	Indiener is van mening dat het vrije uitzicht op het landelijk gebied wordt belemmerd en dat het college daar volledig aan voorbij gaat.	Het plangebied beschikt in de huidige situatie reeds over een woonbestemming, waarop op basis van het vigerende bestemmingsplan bijgebouwen mogen worden opgericht (zie artikel 11.2 onder 8). Bij iedere woning zijn maximaal 2 bijgebouwen toegestaan. Daarbij is onder andere geregeld, dat de bijgebouwen tot op de erfafscheiding of 1 meter daar vandaan dienen te worden gebouwd, de gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt en de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw maximaal 2,75 meter respectievelijk 4,50 meter mogen bedragen. Verder geldt voor een ieder het vergunningvrij bouwen; als het plangebied als onderdeel van het zuidelijk gelegen woonperceel wordt gerekend, zou een bijgebouw tot maximaal 130 m² toegestaan zijn. Daarbij geldt dat vergunningvrije bijbehorende bouwwerken altijd 3 meter hoog mogen zijn. Indien hoger gewenst is gelden eisen, het dak moet tenminste twee schuine dakvlakken krijgen. De dakvoet (het laagste punt van het schuine dak) mag niet hoger zijn dan 3 meter. De hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°. De hoogte van de nok mag in ieder geval maximaal 5 meter hoog zijn. Hierdoor wordt het vergezicht reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan beperkt. Vanuit de woning van nr. 41 is gezien door de bouw van de nieuwe woning op kavel 9421 geen sprake van een belemmering van het vergezicht. Vergezicht vanuit ieder

		punt vanuit de tuin van nr. 41 zoals uw tekening illustreert zal enigszins worden beperkt maar is een kwestie van het kiezen van de juiste positie op het 1665m2 grote perceel. In het voorjaar en zomer zal het zicht worden beperkt door het groen van bomen en planten. Dit zal na de bouw van de nieuwe woning niet anders zijn. 
1.10	Indiener is van mening dat het voornemen om mee te werken aan het bouwvlak in strijd is met vast beleid en een schending oplevert van (beleids)vertrouwen. Hierbij verwijst de indiener naar het door de raad en het college herhaaldelijk afwijzen van verzoeken om een nieuwbouwmogelijkheid op de betreffende locatie. Door de consequente weigering om mee te werken aan een bouwmogelijkheid heeft de gemeente de verwachtingen bij de	Het afwijken van het planologisch beleid in het vigerend bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013', waarbij nu binnen de reeds bestaande woonbestemming een bouwvlak wordt neergelegd op het perceel tussen nr. 39 en nr. 41, is een discretionaire bevoegdheid van de gemeenteraad. Dat volgt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State. De Raad van State treedt niet in die gemeentelijke – planologische – beleidsvrijheid, getoetst wordt slechts of de gemeenteraad in redelijkheid tot het besluit tot vaststelling heeft kunnen komen. Daarbij is bepalend of het besluit zorgvuldig tot stand gekomen en goed gemotiveerd is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en afweging van directe belangen. Daaraan voldoet de onderhavige besluitvorming tot afwijking van het geldende bestemmingsplan. De toevoeging van het betreffende bouwvlak van 17,50 m

indiener gewekt dat op deze locatie niet zal worden voorzien in woonbebouwing.

lang en 9,50 m breed op het perceel tussen nr. 39 en nr. 41 ten behoeve van een nieuwe vrijstaande, landschappelijk passende schuurwoning van 1 laag met schuine kap met een goot- en nokhoogte van 3,00 m resp. 8,00 m vormt een planologisch-stedenbouwkundig alleszins acceptabele verdichting van het bebouwingslint op dit gedeelte van het Ammonslaantje. Door de ruime afstand van het bouwvlak tot de naastgelegen woningen blijft het extensieve karakter van dat gedeelte van het lint qua openheid en zicht voldoende gewaarborgd en worden belangen van direct omwonenden in de sfeer van privacy, (door)zicht (zie afbeelding bij 10.9), (zon)lichttoetreding (zie bijgevoegd rapport bezonningsstudie) en planschade (zie bijgevoegde risicoanalyse) zeker niet onevenredig geschaad. Daarbij komt dat uit onderstaande en tevens bijgevoegde weergave van de planologisch-stedenbouwkundige ontwikkeling van dit gedeelte van het Ammonslaantje-Maaldrift sinds 1996 blijkt, dat verkaveling/verdichting met extra woonbebouwing reeds nagenoeg compleet heeft plaatsgevonden. Gesteld kan worden dat het nu - opvolgende - bestemmingsplan met het bouwvlak voor de schuurwoning slechts een landschappelijk voor de hand liggende en ruimtelijk acceptabele verdichting betreft op de nog resterende open plek in het lint.



1.11	Indiener betwijfeld of het bestemmingsplan geheel uitvoerbaar is omdat de oprit is ingetekend op gronden met de bestemming 'water' en 'landschappelijke waarden'.	De bouwmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Water' en 'Waarde – Landschap' zijn geborgd in de bestemmingsregels. Het Ammonslaantje is een openbare weg. Openbare wegen kunnen eigendom zijn van privépersonen of bedrijven. De Wegenwet regelt in artikel 4 wanneer een weg een openbare weg is. Een eigenaar van een openbare weg mag de weg niet afsluiten voor anderen.
1.12	Indiener is van mening dat de bedrijfsvoering van melkveehouder Den Hollander wordt beperkt, nu het bouwvlak van de woning zich bevindt binnen de milieucirkel van het agrarisch bedrijf en niet wordt voldaan aan de afstandscontouren van de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering.	De indiener is geen direct belanghebbende betreffende dit onderwerp. Voor de beantwoording van de zienswijzen in het kader van de Wet geurhinder en de melkveehouderij verwijzen wij u naar 3.1 en 3.2.
1.13	Indiener is van mening dat er geen sprake is geweest van voldoende participatie. Indiener verwijst hierbij naar het coalitieakkoord 2018-2022 waarbij het college inzet op het stimuleren van burgerparticipatie. Daarnaast heeft het college kenbaar gemaakt aan de raad dat bouw van de woning op het perceel naast Ammonslaantje 39 alleen doorgang zou kunnen vinden indien initiatiefnemer voldoende draagvlak voor het plan in de directe omgeving zou weten te krijgen. Aldus heeft de gemeente ervoor gekozen om participatie, vooruitlopend op inwerkingtreding van de Omgevingswet, een verplichtend karakter bij planologische besluitvorming te geven. Aan die verplichting is volgens de indiener niet voldaan.	De initiatiefnemer heeft (vooruitlopend op de Omgevingswet) in voldoende mate gezorgd voor participatie (zie verslag 31-3-2020). Tijdens 2x bezoek aan huis zijn diverse onderwerpen aan de orde geweest en is de positie en afmeting van het bouwvlak toegelicht. Het toekomstig ontwerp van de woning is op schaal, A3-formaat, overhandigd. Het beoogde stappenplan is gedeeld en per e-mail is indiener van de afwijkingen hierover geïnformeerd. Een tweetal aanvullende overlegmomenten 7 mei en 29 juni vond indiener niet nodig. De overige omwonenden zijn eveneens in een vroege fase op de hoogte gesteld van het betreffende plan. De omwonenden op de volgende adressen zijn benaderd, alvorens het in procedure brengen van het bestemmingsplan: Ammonslaantje 39, 40, 41, 37a, indirect Maaldrift 3. Initiatiefnemer ontving niet tot nauwelijks reactie gedurende het participatie-proces. Het is als vanzelfsprekend dat niet alle omwonenden zich volledig kunnen verenigen met een nieuw bouwplan. Doorgang kan niet volledig afhankelijk zijn van een 100% draagvlak, belangen van alle partijen zijn overwogen.
	Conclusie	De zienswijze heeft geleid tot het toevoegen van stikstof (AERIUS) berekeningen als bijlage bij de toelichting.

2.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
2.1	Indiener wijst op een trendbreuk in de consistentie van het ruimtelijk beleid van de onderhavige locatie. In het verleden zijn bouwverzoeken voor percelen rondom de locatie allemaal consequent afgewezen.	Zie beantwoording zienswijze 1.10 voor de discretionaire beleidsvrijheid van de gemeenteraad om nu (partieel) af te wijken van het vigerend bestemmingsplan met een bouwvlak voor de schuurwoning op het onderhavige perceel.
2.2	Wethouder gaf tijdens de commissiebehandeling in november aan dat het bouwplan past in het huidige beleid om te denken in mogelijkheden, in het licht van de aankomende Omgevingswet. Indiener is van mening dat per locatie recht moet worden gedaan aan de specifiek daarvoor geldende omstandigheden. Dit is volgens de indiener niet het geval bij het voorliggend bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning en zorgt daarbij niet voor aantasting van het extensieve karakter zoals onderbouwd in hoofdstuk 2 van de toelichting. De woning past binnen de geldende rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidskaders. De gemeente is van mening dat er daarmee in voldoende mate recht is gedaan aan de specifieke locatie.
2.3	Indiener is van mening dat er ten onrechte is getoetst aan het IRV uit 2018, betreffende de Groene Zone omdat dit plan niet door de raad is vastgesteld. Indiener verwijst naar de in mei 2020 geamendeerde Nota van Uitgangspunten van de Groene Zone. Hierin ligt het Ammonslaantje binnen de Groene Zone.	Indiener merkt terecht op dat het IRV niet een vastgesteld document is. Een toetsing aan dit document is opgenomen wegens het ontbreken van vastgesteld gemeentelijk beleid betreffende de groene zone. Voor de contouren van de Groene Zone is daarom verwezen naar het wél vastgestelde provinciale beleid. Wij hebben de toetsing aan de IRV 2018 uit het plan gehaald omdat u terecht opmerkt dat dit geen onderdeel is van het vastgesteld ruimtelijk beleid. De door de indiener genoemde in mei 2020 geamendeerde Nota van Uitgangspunten is tevens geen geldend beleidskader. Dit is een concept document en is niet vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar. Dit document nemen wij daarom ook niet op in het bestemmingsplan. Voor een verdere onderbouwing verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1.1.
2.4	De indiener vraagt zich af in hoeverre het voorliggende bestemmingsplan een precedent is voor toekomstige aanvragen. Per locatie dient niet alleen te worden bepaald of een aanvraag wel of niet in strijd is met de beleidskaders. De beoordeling dient ook recht te doen aan de feitelijke situatie en een ruimtelijke koerswijziging die eerdere objectieve criteria, zoals de grootte van een bouwkaavel per toegestane woning, aan de kant zet dient ook te worden onderbouwd.	Per aanvraag wordt bekeken of het initiatief past binnen de geldende beleidskaders. De gemeente is van mening dat het toevoegen van een bouwvlak op deze locatie past binnen het in de toekomst mogelijk vastgestelde beleid van de groene zone en niet zorgt voor aantasting van het extensieve karakter. De woning naast Ammonslaantje 39 wordt in het noordelijk deel van het Ammonslaantje gebouwd. Dit deel heeft een extensief karakter wat behouden moet blijven. De bouw van de woning door middel van dit bestemmingsplan zorgt niet voor

		aantasting van dit karakter omdat aan weersijden ca. 14,9 meter open blijft tussen de naastgelegen woningen. Daarnaast wordt er geen vrije doorkijk naar het achter liggende gebied belemmerd omdat hier al reeds bebouwing aanwezig is. Verder gelden binnen de woonbestemming de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Hiervoor verwijzen wij u naar de beantwoording van zienswijze 1.9. Het initiatief versterkt het karakter van 'ontspannen lintbebouwing', als een van de laatste open percelen. De andere percelen genoemde liggen niet aan dit lint, waardoor er een andere motivatie voorgelegd dient te worden bij eventuele aanvraag.
	Conclusie	IRV 2018 is uit de toelichting gehaald, verder leidt de zienswijze niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

3.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
3.1	Indiener is van mening dat de ligging van het plangebied onder andere vanwege de bebouwingstructuur is aan te merken als bebouwde kom. Zelfs wanneer het plangebied als 'buiten de bebouwde kom' wordt aangemerkt kan er niet worden voldaan aan de richtafstanden volgens de indiener. De initiatiefnemer beschikt over zowel schapen als melkkoeien. Rekening houdend met de ligging buiten de bebouwde kom, voldoet aan de richtafstanden op basis van de schapen. Voor de melkkoeien moet rekening gehouden worden met een richtafstand van 50 meter. indiener refereert naar het gesprek met de wethouder 17 oktober 2018 waar is besproken om een richtafstand van 100 meter te hanteren. Indiener geeft daarbij aan dat er daarom niet kan worden voldaan aan de gewenste richtafstanden op basis van het Activiteitenbesluit. Er kan daardoor geen goed woon- en leefklimaat voor de op te richten woning worden geborgd en er	De Memorie van Toelichting van de Wet geurhinder en veehouderij omschrijft de bebouwde kom als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Uit jurisprudentie blijkt dat wanneer de afstand tussen woningen soms tientallen meters bedraagt de woningen niet zodanig geconcentreerd zijn dat kan worden gesproken van een bebouwde komsituatie. Aan de zijde van het Ammonslaantje waar de veehouderij gevestigd is bevinden zich onmiddellijk rondom de opstallen van het bedrijf weilanden. Ten zuiden en zuidwesten van het bedrijf bevinden zich enkele verspreid liggende woningen, waarvan de dichtstbijzijnde op ca. 98 m van de ligboxenstal ligt. Dit is aan deze zijde van de weg het enige geurgevoelige object op een afstand korter dan 100 m gerekend vanaf de gevel van stalgebouwen. Aan de andere zijde van het Ammonslaantje (tegenover de veehouderij) bevinden zich uitsluitend verspreid liggende woningen. Gerekend vanaf de gevel van de ligboxenstal bevinden de volgende woningen zich binnen een afstand van 100 m: Ammonslaantje nrs. 36A, 36B, 39, 41 en 43 en Maaldrift 1. De afstand tussen sommige woningen (nrs. 41-43, 39-41 en 36B-39) bedraagt 30 m of meer. Derhalve kan niet worden gesproken worden van een bebouwde komsituatie. De veehouderij Ammonslaantje 40 houdt dieren zonder geuremissiefactor en daarnaast 50 schapen (dieren met geuremissiefactor). Buiten de bebouwde kom geldt bij dieren

Ook met het toepassen van de omgekeerde werking kan volgens de indiener niet gemotiveerd worden dat ter plaatse van de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat geborgd is en dat het bedrijf van de indiener niet in zijn belangen geschaad wordt.

		Bovenstaande tekening is ook bijgevoegd. Geconcludeerd wordt dat het woningbouwplan aan de overzijde van het Ammonslaantje kan worden gerealiseerd zonder dat de veehouderij als gevolg daarvan onevenredig in haar belangen wordt getroffen. Ter plaatse van het woningbouwplan wordt voldaan aan de afstandscriteria van het Activiteitenbesluit en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.
3.2	Het aspect 'geur' is volgens de indiener onvoldoende beschreven in het bestemmingsplan. Hierbij wordt verwezen naar de volgende tekst: <i>“Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Deze afstand bedraagt circa 60 meter en wordt als voldoende beschouwd. Aan de voorwaarde dat de nieuwe tenminste 5 meter uit de wegas wordt gebouwd wordt voldaan. Daarnaast zijn er in de omgeving van het perceel al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt.”</i> Indiener geeft daarbij aan dat de afstand van de woning tot het emissiepunt van zijn bedrijf (grens bouwvlak) onderbouwd dient te worden met kaartmateriaal. Zonder deze onderbouwing is het niet te herleiden of de richtafstanden in acht zijn genomen.	Zie beantwoording zienswijze 3.1 met tekening.
3.3	Indiener geeft aan dat het perceel van het plangebied ontsloten dient te worden via grond in zijn eigendom. Hiervan is niets vermeld in het plan. Indiener weet niet of hij medewerking wil verlenen aan het ontsluiten van het betreffende perceel en geeft daarbij aan dat de uitvoering van het plan daardoor dan niet mogelijk is.	Zie beantwoording zienswijze 1.11
3.4	Indiener geeft aan niet betrokken te zijn geweest bij het tot stand komen van het plan. Daarnaast gaat het bestemmingsplan niet in op het onderdeel participatie. Het	Participatie heeft mede door COVID-19 ook via e-mail plaatsgevonden. Via e-mail zijn diverse tekeningen vanuit de initiatiefnemer naar de indiener verzonden over o.a. geurcirkels en emissiepunt met verzoek om reactie. Gezien de mondelinge reactie van de indiener “liever niet” had initiatiefnemer geen directe aanleiding om een zienswijze

	participatietraject is volgens de indiener onvoldoende in kaart gebracht en uitgewerkt.	te verwachten. Ondanks het verzoek bleef ook een reactie op het milieuaspect uit tot aan deze zienswijze. De gemeente is van mening dat het participatieproces in voldoende mate is beschreven in hoofdstuk 7 van de toelichting. Een verdere uitwerking van dit proces is geen wettelijk vereiste voor een bestemmingsplan.
3.5	Volgens de indiener wordt er ten onrechte niet ingegaan op de IRV 2018. Hierin ligt volgens de indiener het plangebied binnen de Groene Zone. Daarbij wordt er volgens de indiener ten onrechte verwezen naar het provinciaal beleid omdat dit afbreuk doet aan het door de gemeente opgestelde beleid. Naast het toetsen aan de provinciale kaders is het verplicht om ook te toetsen aan het gemeentelijk beleid. Dit is volgens de indiener niet correct gedaan.	In paragraaf 3.4.2. van de toelichting van het bestemmingsplan is kort ingegaan op de IRV 2018. Dit document is niet vastgesteld door de gemeenteraad van Wassenaar en kan daardoor niet als toetsingskader worden gebruikt. De toetsing aan dit document is daarom uit het bestemmingsplan gehaald. Zie ook de beantwoording van zienswijze 2.3. De gemeente is van mening dat er in voldoende mate getoetst is aan het relevante gemeentelijk beleid.
	Conclusie	De IRV 2018 is uit de toelichting gehaald, verder leidt de zienswijze niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

4. Vereniging van Vrienden van Wassenaar		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
4.1	Indiener geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plan in lijn is met het hoofddoel van de Structuurvisie 2017 die luidt: 'Het beschermen, versterken en beleefbaar maken van de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorische waarden en natuurlijke karakteristieken van de leefomgeving'. De indiener stelt daarbij een aantal kanttekeningen: - In de genoemde beleidsdocumenten worden geen specifieke uitspraken gedaan over het gebied rond het Ammonslaantje. Het gebied valt buiten het bedrijventerrein Maaldrift en eveneens buiten de vastgestelde contouren van de Groene Zone. Zodoende wordt uit de beleidsdocumenten wel duidelijk dat er geen doelen of regels zijn gesteld die zich zouden verzetten tegen het ontwerpplan, maar tegelijkertijd blijft het onduidelijk wat de overheden wel willen met dit gebied.	Indiener wijst op het ontbreken van specifiek gemeentelijk beleid voor de locatie van het plangebied. De bebouwing wordt wel gerealiseerd binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw binnen het extensieve deel van het Ammonslaantje. Het extensieve karakter en landschappelijke waarden blijven behouden wegens de geruime afstand tot de naastgelegen woningen. De woning past daarmee binnen de geldende beleidskaders, waaronder de structuurvisie 'Wassenaar 2025 Landgoed aan Zee'. De borging van het hoofddoel van de structuurvisie is momenteel ongewis gezien de mogelijkheid voor het vergunningvrij oprichten van bijvoorbeeld een niet passend bijgebouwen van 130m², 3-5m hoog op een willekeurige plaats binnen de woonbestemming. Door een woning toe te staan is de bestemming en positie van het bouwvlak wel geborgd.

	- De boven aangehaalde stelling dat het plan in lijn is met de hoofddoelstelling van de Structuurvisie 2017 wordt niet onderbouwd en komt vreemd over. Indiener vraagt zich af hoe de bouw van een woning kan bijdragen aan het genoemde hoofddoel van de structuurvisie 2017. - Er ontbreekt duidelijk beleid voor het gebied 'Noordrand Wassenaar', wat leidt tot ad hoc oplossingen en besluiten die gebaseerd lijken op het ontbreken van argumenten of regels die zich tegen een voorstel zouden verzetten.	
4.2	Indiener wijst op het ontbreken van een gebiedsvisie voor het betreffende gebied. Een duidelijke gebiedsvisie moet onduidelijkheid wegnemen en draagvlak creëren bij bewoners. Volgens de indiener voorkomt dit ergernis en verspilling van tijd en moeite.	Voor het betreffende initiatief is er getoetst aan de geldende gemeentelijke beleidskaders. De zienswijze is ter kennisneming aangenomen.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

5.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
5.1	Indiener acht het onbegrijpelijk dat het college aanstuurt op het toevoegen van extra woonbebouwing in het open gebied. Er wordt erop gewezen dat in de afgelopen dertig jaar additionele woningbouw in deze omgeving, en op het perceel naast Ammonslaantje 39 in het bijzonder, altijd is tegengehouden om het open karakter te bewaren en verdichting te voorkomen. Indiener maakt zich zorgen om mogelijke precedentwerking, omdat er in de buurt grote percelen zijn die kadastraal gescheiden kunnen worden zodat er dan twee percelen ontstaan waarvan 1 met woonbestemming en geen bouwvlak.	Zie beantwoording zienswijze 2.4

5.2	Indiener reageert op de volgende tekst uit het principeverzoek: "Ter vergelijking, Maaldrift 1 en 2 staan slechts 10 meter naast elkaar". Dit argument wordt volgens de indiener onterecht gebruikt om het bouwvlak te rechtvaardigen. In de situatie van Maaldrift 1 en 2 is er nooit sprake geweest van het toekennen van een nieuw bouwvlak. Hierbij wordt volgens de indiener ten onrechte een precedent als rechtvaardiging van het ontwerp gebruikt.	Indiener reageert op een vergelijking uit het principeverzoek. Zienswijzen dienen gericht te zijn op het bestemmingsplan. Wel willen wij vermelden dat los van het toevoegen van een bouwvlak er terecht wordt aangehaald dat de bebouwing van Maaldrift 1 en 2, 10 meter uit elkaar ligt en dat daar nog steeds sprake is van een extensief karakter. De gemeente heeft voor de aanvraag voor de toevoeging van het bouwvlak naast Ammonslaantje 39 bekeken of het past binnen het geldende beleid. De situatie van Maaldrift 1 en 2 is daarbij niet als precedent gebruikt.
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

6.		
	Inhoud zienswijze	Beantwoording
6.1	Indiener is van mening dat de wijze van participatie door de initiatiefnemer niet strookt met de tekst in hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan.	De gemeente is van mening dat tekst in hoofdstuk 7 voldoende strookt met de wijze van participatie door de initiatiefnemer.
6.2	Indiener geeft aan dat men wegens de corona crisis geen mogelijkheid heeft gehad voor participatie. De indiener verwijt de initiatiefnemer dat er na de 3 maanden durende lockdown geen contact is gezocht met hen.	Ondanks dat perceel van de indiener geen aangrenzend perceel betreft, heeft de initiatiefnemer toch meerdere keren geprobeerd om hen te bereiken. Initiatiefnemer zou teruggebeld worden maar dit is niet meer gebeurd. Mede hierdoor en vanwege de ontstane situatie rond het coronavirus en geruime afstand tot het niet aangrenzende perceel van Maaldrift nr. 3 zijn vanuit de initiatiefnemer geen verdere stappen meer ondernomen. De gemeente is van mening dat de initiatiefnemer de participatie voor het bestemmingsplan voldoende heeft vormgegeven. Indiener geeft voorts aan dat zij is geïnformeerd over de bouwplannen via de bewoners van Ammonslaantje nr. 41.
6.3	De indiener is van mening dat door de beoogde woning een vergezicht wordt onttrokken. De gevel van de nieuw te bouwen woning komt op gepaste afstand, echter de doorkijk en vergezichten, een van de argumenten om hier destijds te gaan wonen, worden daardoor wel verstoord.	Zie beantwoording zienswijze 1.9
6.4	Indiener wijst erop dat het bestemmingsplan op de betreffende locatie nooit bebouwing heeft toegestaan. Daarnaast stelt de indiener dat het gemeentelijk bestemmingsplan/provinciaal besluit een uitspraak doet over	Zie beantwoording zienswijze 2.4

	het behoud van het landelijk gebied, de groene ruimte tussen Wassenaar en Katwijk/Valkenburg waarin staat dat Wassenaar geen extra bebouwing realiseert in de richting van Katwijk/Valkenburg. De woning schept volgens de indiener een precedent voor versoepeling van de bestaande bouwrestricties in de groene buffer.	
	Conclusie	De zienswijze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

3. Aanpassingen ontwerp bestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen zijn er aan de toelichting van het bestemmingsplan drie aanpassingen gedaan.

1. Het aspect stikstof is nader onderbouwd. Als bijlage 1 en 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn AERIUS-berekeningen voor zowel de bouw- als gebruiksfase toegevoegd.

2. In paragraaf 4.4 van de toelichting is naar aanleiding van aanvullend onderzoek naar de afstanden van de veehouderij tot het nieuwe bouwvlak het volgende aangepast:

Van: Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Deze afstand bedraagt circa 60 meter en wordt als voldoende beschouwd. Aan de voorwaarde dat de nieuwe tenminste 5 meter uit de wegas wordt gebouwd wordt voldaan. Daarnaast zijn er in de omgeving van het perceel al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Naar: Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden gehouden van de stal tot aan de woninggevel. Er wordt aan deze afstand voldaan. In de omgeving van het perceel zijn al woningen gelegen. Het bedrijf wordt hierdoor al in zijn bedrijfsvoering beperkt. Het nieuwe bouwvlak zorgt niet voor een reële beperking van mogelijke bedrijfsvoering ten opzichte van de bestaande beperkingen.

3. De toetsing aan het IRV in paragraaf 3.4.2. van de toelichting is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Ambtshalve wijzigingen:

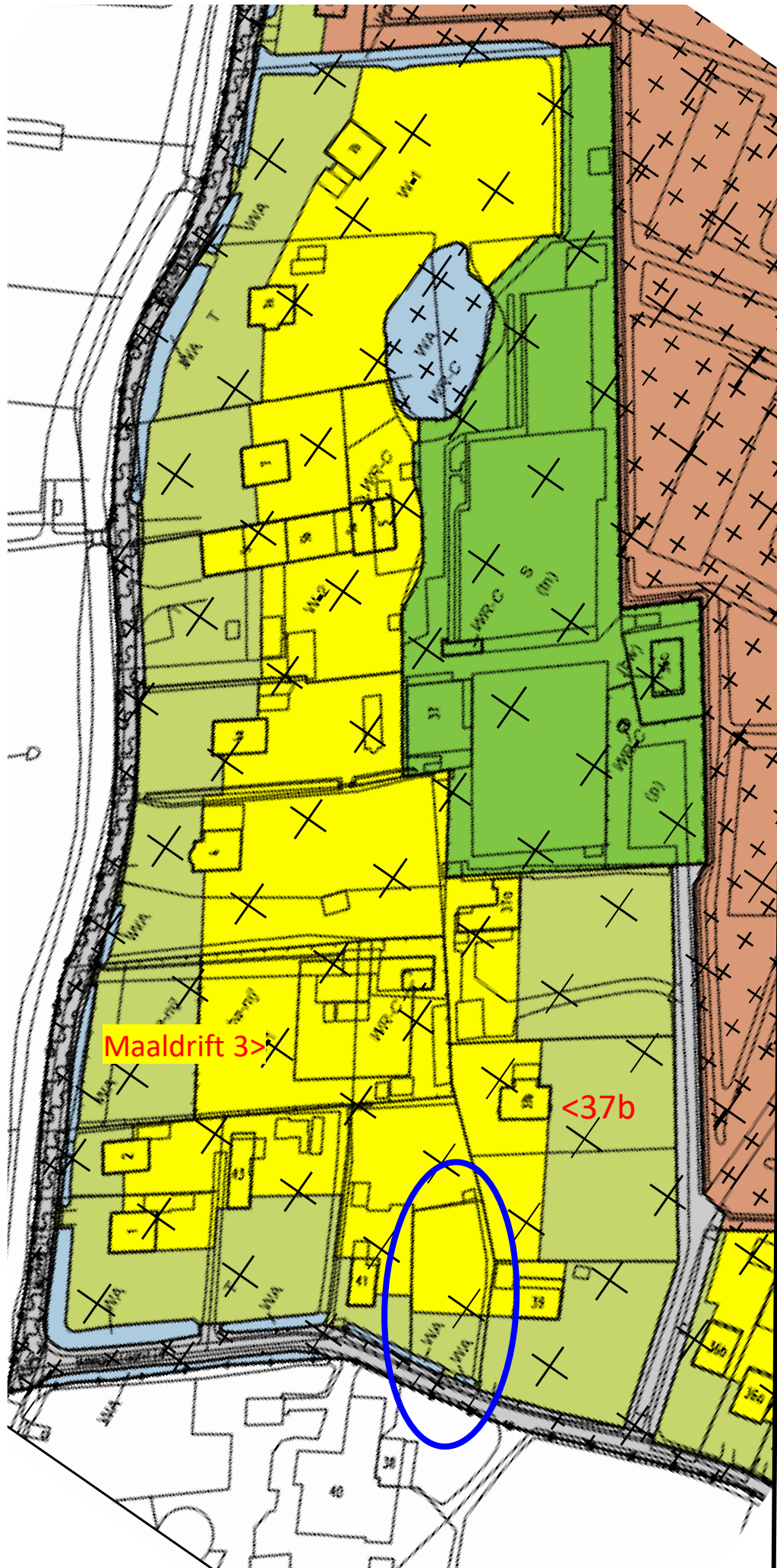
1. Het begrip 'verbeelding' is ter verduidelijking opgenomen in de begrippenlijst (Hoofdstuk 1, Artikel 1 Begrippen);
2. Artikel 13 'Algemene procedureregels' is uit het bestemmingsplan verwijderd. Deze regels volgen uit de Algemene wet bestuursrecht.
3. De 'Nota van beantwoording zienswijzen' is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting.

Ontwikkeling bestemmingsplannen Ammonslaantje-Maaldrift

Bestemmingsplan 2013-heden

- Woongebied ingeperkt (geel)
- Tuin-bestemming toegevoegd (groen)
- Herschikken en vaststellen div bouwvlakken
- Bouwvlak 37b toegekend 1997
- Maaldrift 3 bouwvlak verzet 2017 nieuwbouw
- Wonen op Kavel9421 herbevestigd (geen tuin)

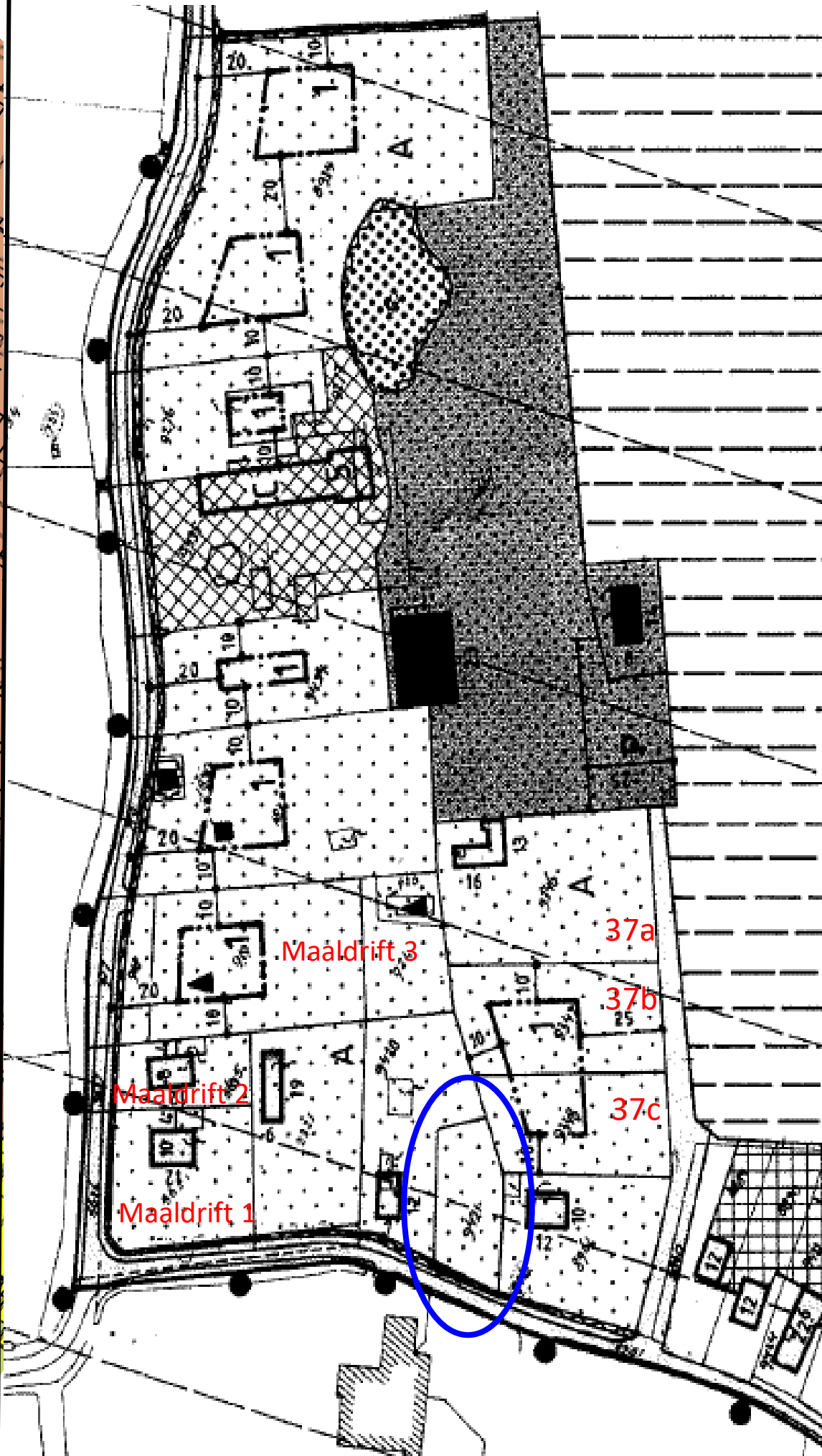
T	Tuin
V	Verkeer
WA	Water
W-1	Wonen - 1
W-2	Wonen - 2



Bestemmingsplan 1996-2013

- Landelijk gebied gewijzigd > Woongebied
- Woongebied over volle m2
- Diverse bouwvakken toegevoegd
- Percelen Maaldrift 3 toegevoegd ~4000m2
- idem Perceel Maaldrif 2 afgesplitst 760m2
- Kavel 9421 afgesplitst blijft wonen
- Perceel 37abc opgedeeld

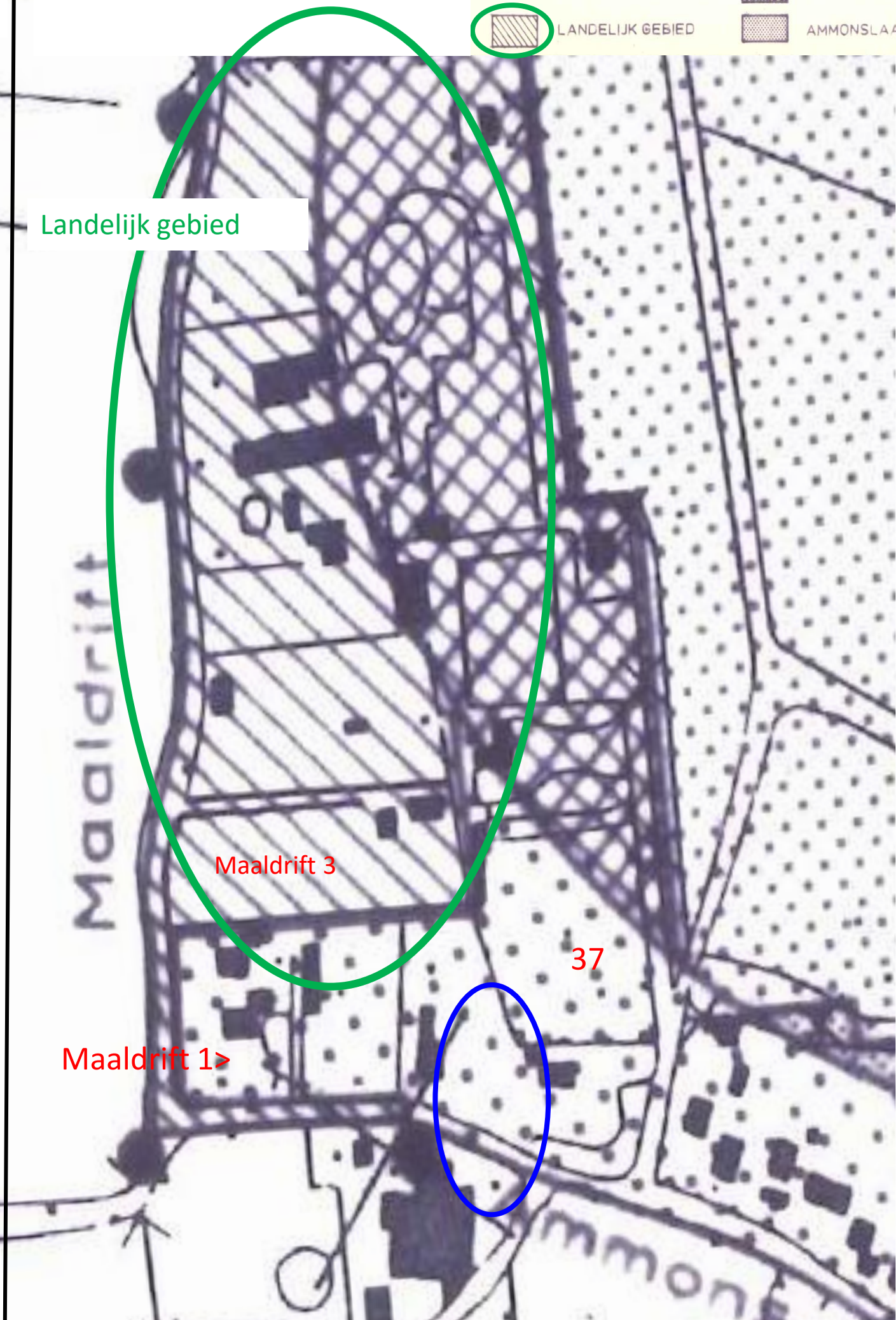
Par.1 Wonen	
art.4	A Woondoeleinden (A)
art.5	B Woondoeleinden (B)
art.6	C Woondoeleinden (C)



Bestemmingsplan voor 1996

- Maaldrift nog landelijk
- Maaldrift 1 nog één perceel
- Perceel Maaldrift 3 nog landelijk
- Kavel 9421 bestond niet
- Perceel 37 één groot kavel

GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN BINNEN PLANGEBIED	
GRENS PLANGEBIED	BEDR. TERREIN
TER WEER	PLAN IN HOOGTE
LANDELIJK GEBIED	PART. HERZ. AMMONSLAANTJE



HBA B.V.

www.handelbouwadvies.nl



Bezonningsstudie



info@handelbouwadvies.nl



+31 85 060 0058



BEZONNINGSSTUDIE

Documentnummer : **2020-1865**
Datum : 20-10-2020
Opdrachtgever : **Tom Wouters**
Projectnaam : Schuurwoning
Projectlocatie : Ammonslaantje 39a te Wassenaar
Akkoord : Drs. T. Mijzen

Paraaf :



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
2 MEETPUNTEN	6
3 BEZONNINGSSTUDIE - OVERZICHT	8
4 TOETSING LICHTENORM TNO	18
5 CONCLUSIE	18
6 EXTRA INFORMATIE	19



1 INLEIDING

In opdracht van Tom Wouters, ten behoeve van het bestemmingsplan Ammonslaantje 39a te Wassenaar is dit bezonningsonderzoek uitgevoerd door het in kaart brengen van de invloed van de bouwplannen.

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Wel bestaan er normen van TNO. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de '**lichte**' norm.

Informatie TNO Normen

Nederland kent geen formele wettelijke normen en eisen omtrent bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen. Echter kan de gemeente bij (nieuwe) bebouwing om een zogenaamde bezonningsstudie vragen die voldoet aan de TNO norm. TNO heeft hiervoor normen ontwikkeld, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een **lichte norm** en een **strengere norm**. Een bezonningsstudie is een onderzoek waarbij de bezonning van de bestaande bebouwing wordt vergeleken met de bezonning na het doorvoeren van de veranderingen. Denk hierbij aan bouwplannen voor een aan- of opbouw van een woning, waardoor er bij de burens meer schaduwvorming kan optreden, of in dit geval het veranderen van het bestemmingsplan en de daarbij horende gebouwvormen.

Lichte norm:

De lichte norm wordt door de meeste gemeenten gehanteerd, de eisen hieraan zijn;

- Toetsingsdatum 19 februari en 21 oktober
- Minimale bezonningsduur van 2 uur per dag.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Het is geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.
- Meetpunten 0,75 m boven de vloer, in het midden van de vensterbank of in het midden van het glas (is geen officiële eis, maar wordt over het algemeen gehanteerd).

Let op: Over het algemeen worden alleen de maanden februari en oktober getoetst. Dit komt omdat de zon op deze data op zijn laagst staat. Dit is leidend voor de normering.



BEZONNINGSSTUDIE

Methode

Deze bezonningsstudie wordt uitgevoerd met behulp van het 3D model computer programma Sketchup. De bouwmassa van de nieuwbouw, alsmede de directe omliggende bebouwing worden in 3D uitgetekend. De locatie is exact ingevoerd door middel van coördinaten beschikbaar uit google maps. Met onze software worden de schaduwen afkomstig van de nieuwe visueel gemaakt. Daarbij wordt de schaduwval van de huidige situatie vergeleken met de schaduwval na realisatie van de bouwplannen.



2 MEETPUNTEN

Om te beoordelen of het plan aan de 'lichte' TNO-norm voldoet, zijn de volgende data in beeld gebracht:

- 19 februari
- 21 oktober

Deze aangegeven data zal achtereenvolgens worden getoetst op de volgende tijdstippen:

- 08.00 uur
- 09.00 uur
- 10.00 uur
- 11.00 uur
- 12.00 uur
- 13.00 uur
- 14.00 uur
- 15.00 uur
- 16.00 uur
- 17.00 uur
- 18.00 uur

In geval van dat het al donker is, zal het tijdstip in hoofdstuk 3 'bezonningsstudie overzicht' niet worden weergegeven.

Naast de bovengenoemde data en tijdstippen waarvoor de bezonning gemodelleerd is, is er ook rekening gehouden met de geografische ligging en winter- (GMT+1) en zomertijd (GMT+2). Aanvullend wordt daarbij ook gekeken naar de bezonning van buitenruimten met een recreatief karakter. Binnen de TNO normen zijn hiervoor echter geen richtlijnen opgesteld.

Hierna zal middels een tabel een overzicht worden gemaakt van de varianten en of deze voldoen aan de eerder genoemde 'lichte' norm van TNO.



BEZONNINGSSTUDIE

Meetpunten 0,75 m boven de vloer, in het midden van de vensterbank of in het midden van het glas (is geen officiële eis, maar wordt over het algemeen gehanteerd).





BEZONNINGSSTUDIE

3 BEZONNINGSSTUDIE - OVERZICHT

19 februari (GMT + 1)

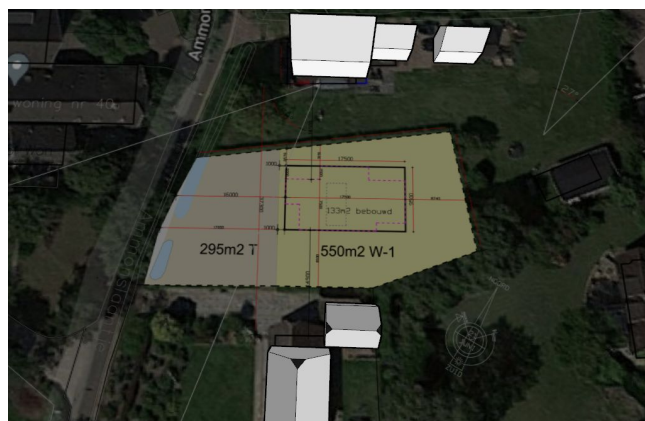
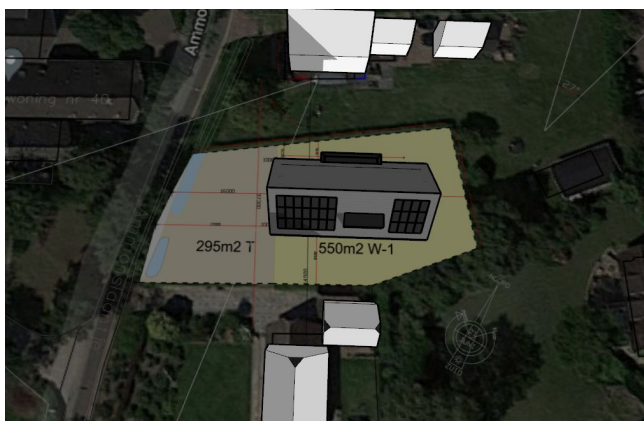
De tijdstippen zijn 08.00, 09.00u, 10.00u, 11.00u, 12.00u, 13.00, 14.00u, 15.00u, 16.00u en 17.00u.



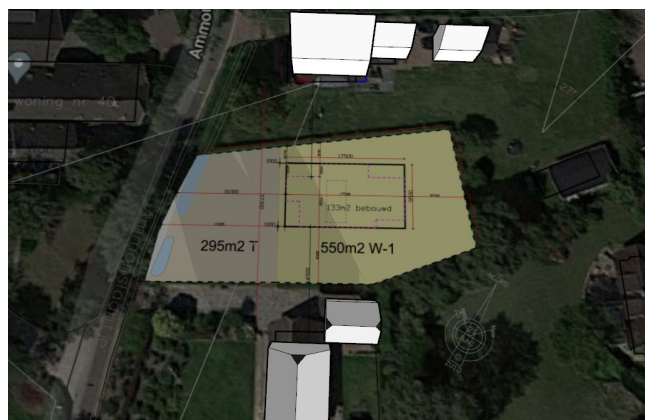
Nieuwe situatie

Oude situatie

08:00u.



09:00u.

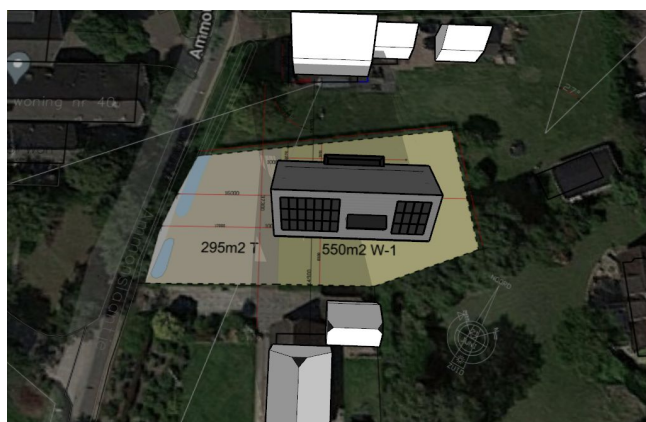




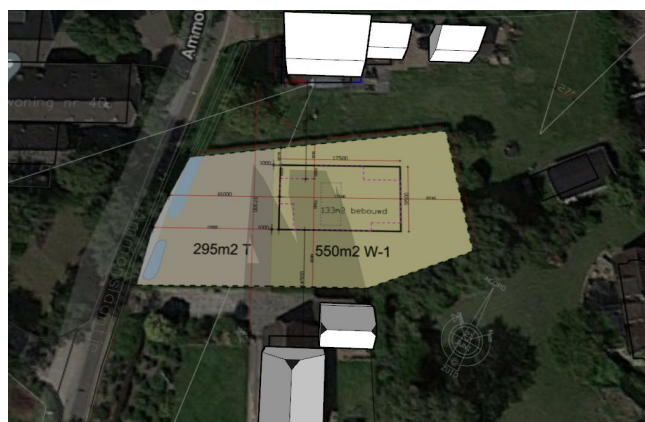
BEZONNINGSSTUDIE

Nieuwe situatie

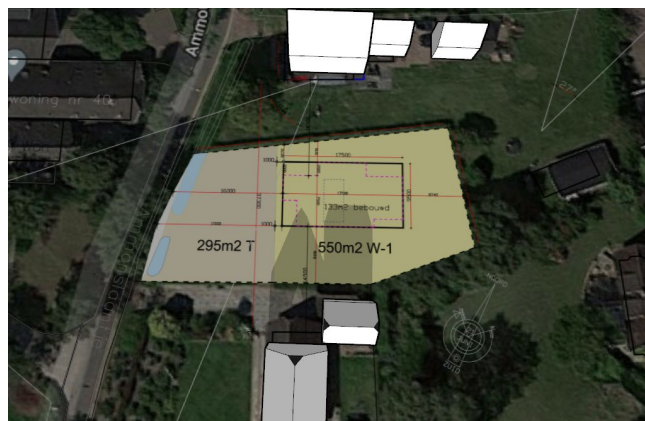
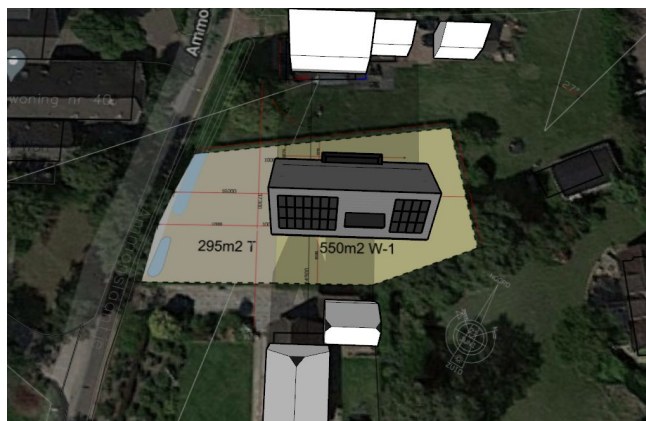
10:00u.



Oude situatie



11:00u.

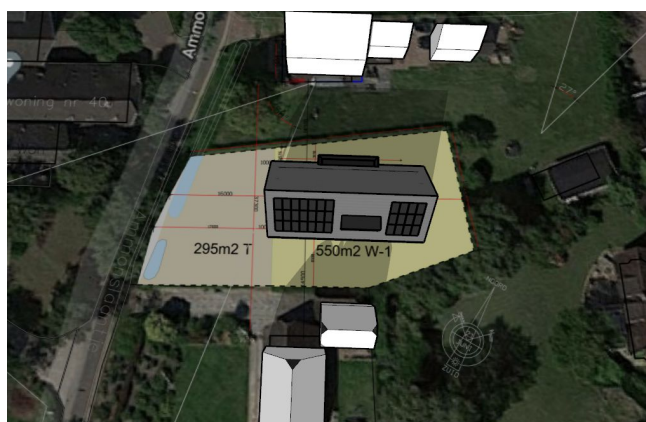




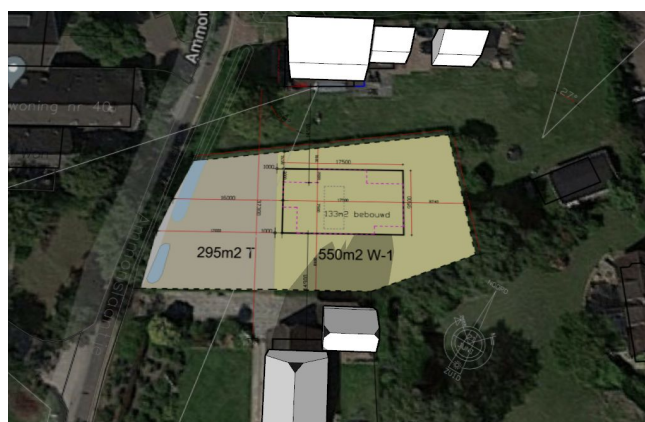
BEZONNINGSSTUDIE

Nieuwe situatie

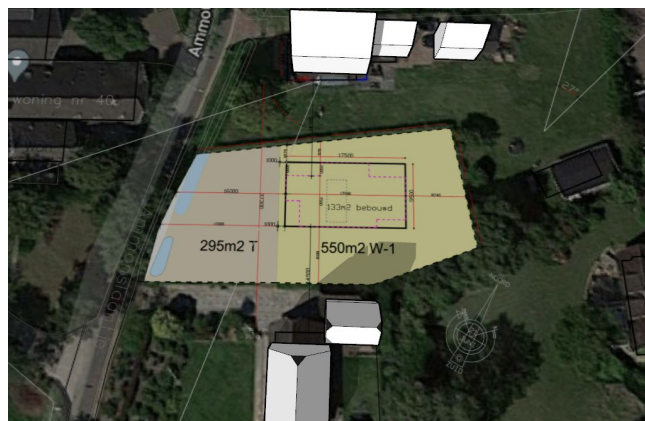
12:00u.



Oude situatie



13:00u.

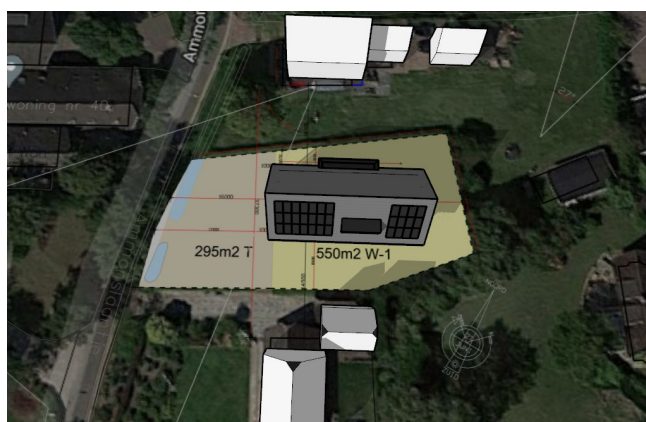




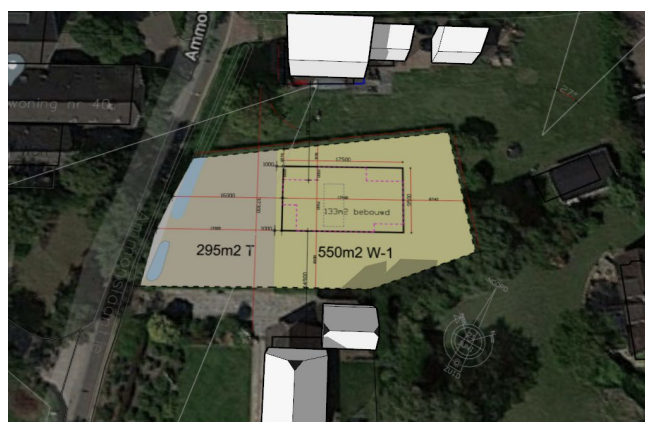
BEZONNINGSSTUDIE

Nieuwe situatie

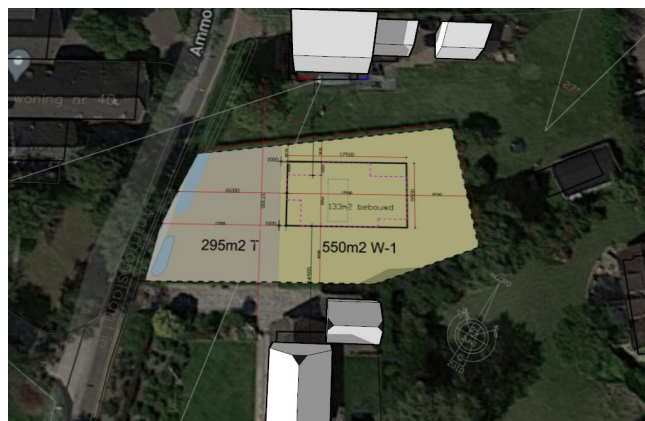
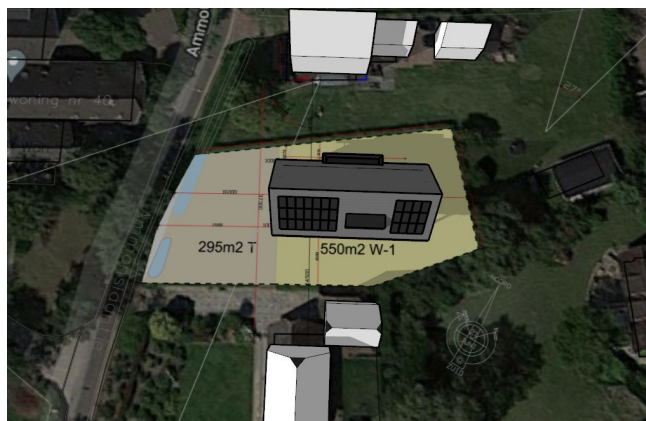
14:00u.



Oude situatie



15:00u.

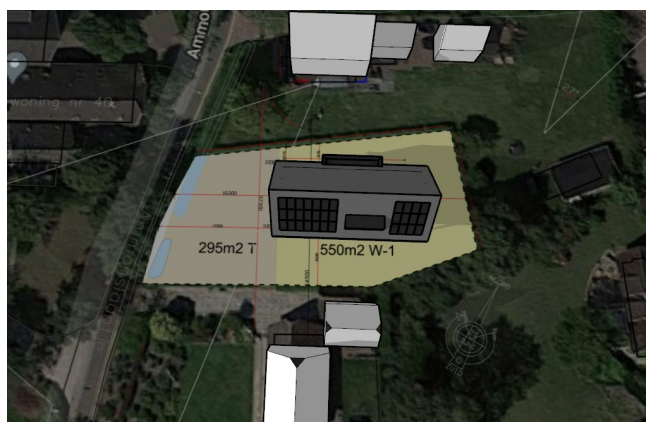




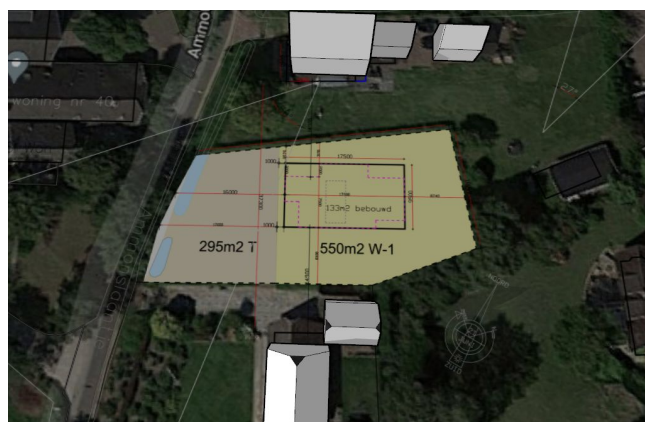
BEZONNINGSSTUDIE

Nieuwe situatie

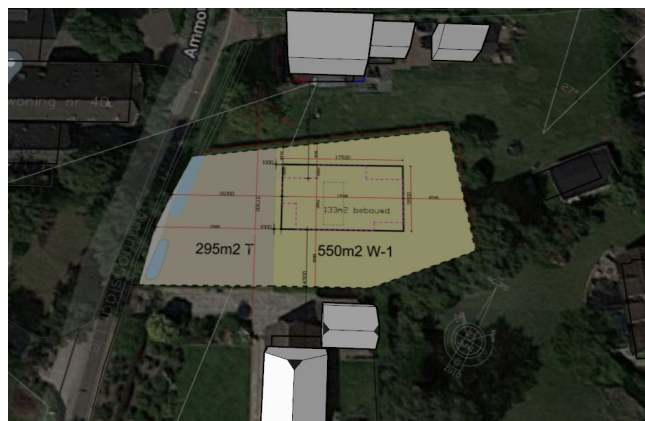
16:00u.



Oude situatie



17:00u.





BEZONNINGSTUDIE

21 oktober (GMT + 1)

De tijdstippen zijn 09.00u, 10.00u, 11.00u, 12.00u, 13.00, 14.00u, 15.00u, 16.00u, 17.00u en 18.00u.

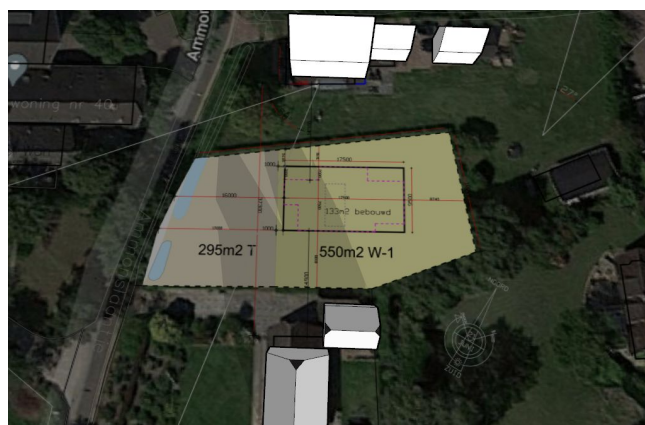


Nieuwe situatie

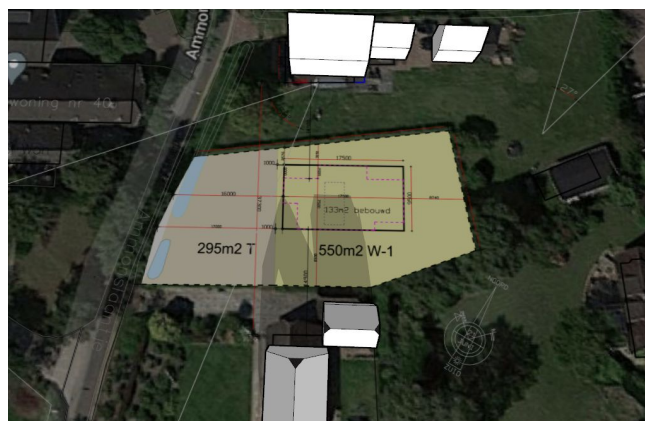
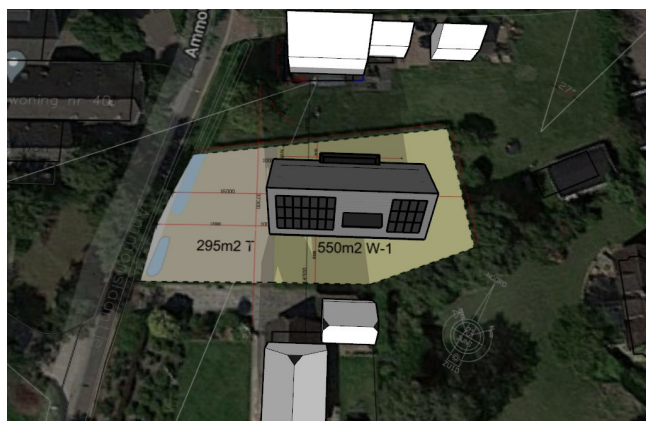
09:00u.



Oude situatie



10:00u.





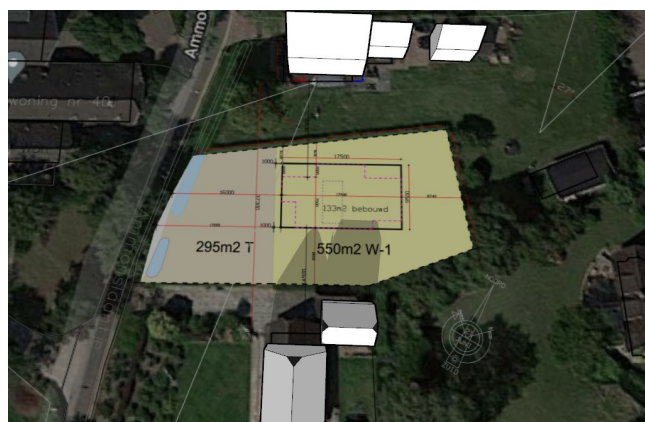
BEZONNINGSTUDIE

Nieuwe situatie

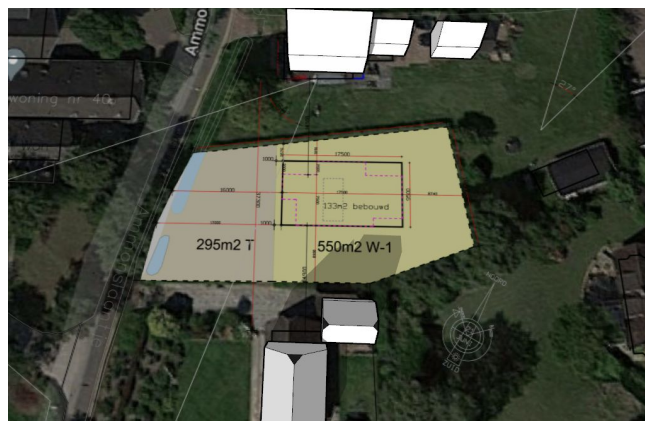
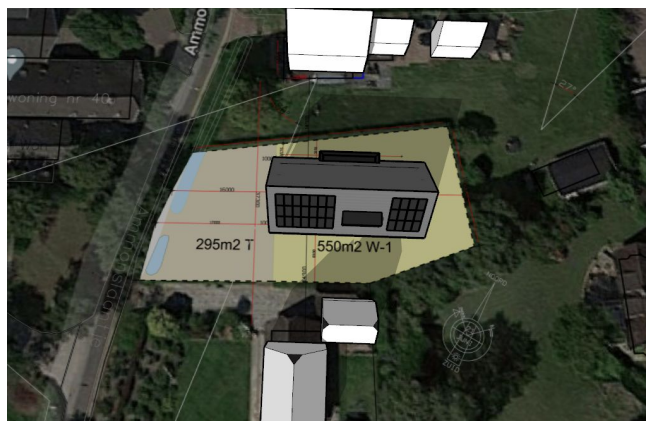
11:00u.



Oude situatie



12:00u.

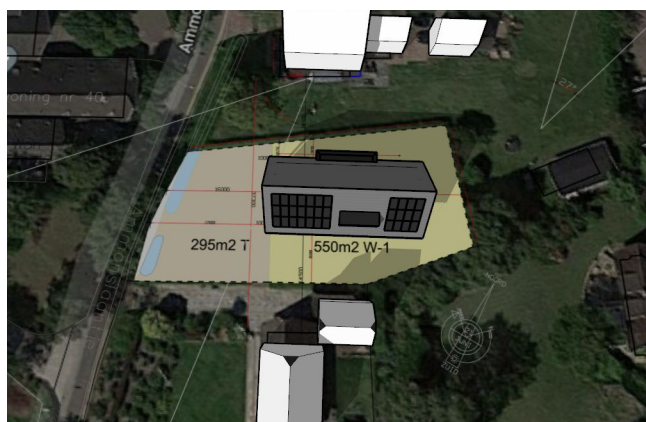




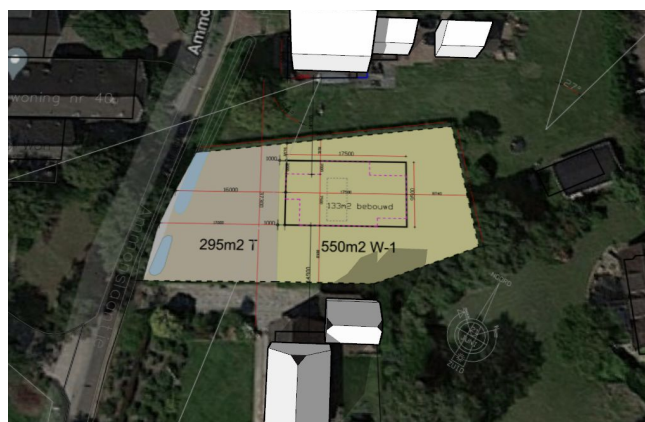
BEZONNINGSSTUDIE

Nieuwe situatie

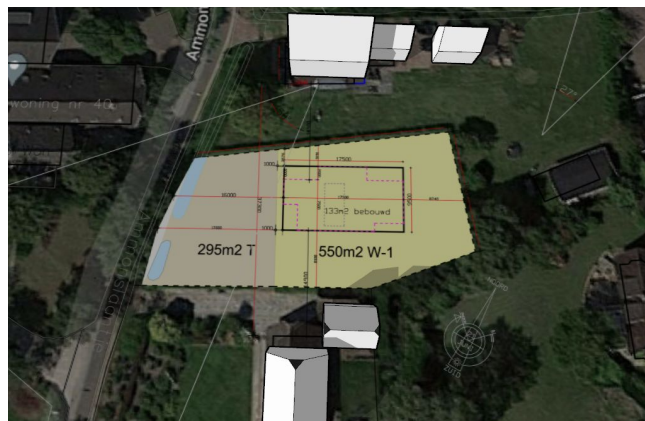
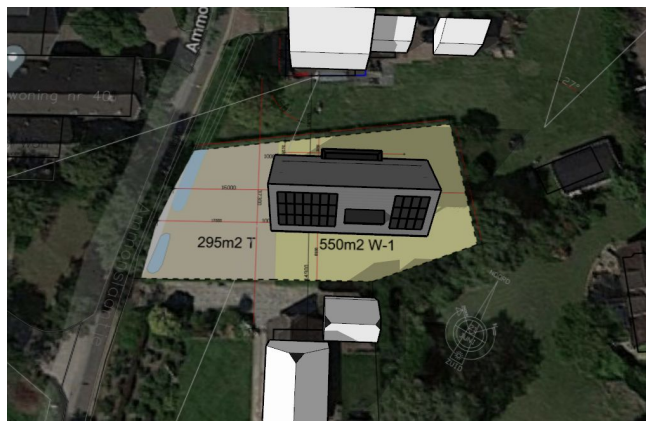
13:00u.



Oude situatie



14:00u.





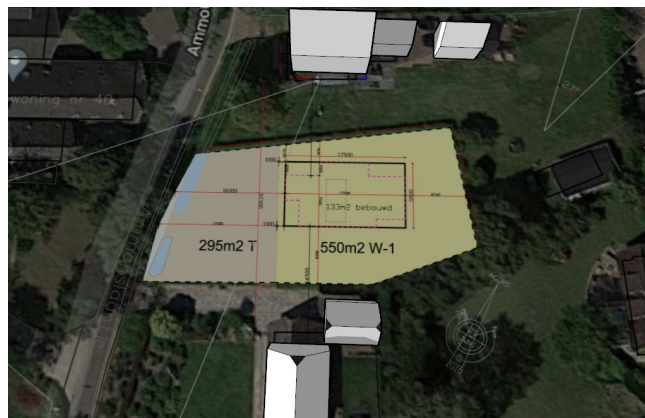
BEZONNINGSSTUDIE

Nieuwe situatie

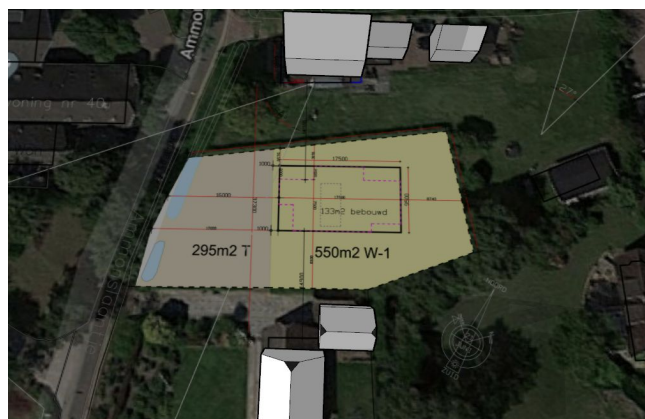
15:00u.



Oude situatie



16:00u.





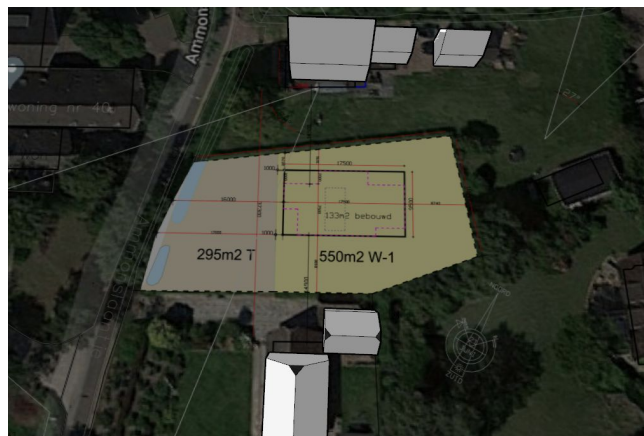
BEZONNINGSSTUDIE

Nieuwe situatie

17:00u.



Oude situatie





BEZONNINGSSTUDIE

4 TOETSING LICHTENORM TNO

Tabel 1: *Toetsing Lichte Norm van TNO*

Datum	Nieuwe situatie	Bestaande Situatie	Eisen
19/02	Voldoet	Voldoet	Minimaal 2 uur per dag bezonning.
21/10	Voldoet	Voldoet	Minimaal 2 uur per dag bezonning.

5 CONCLUSIE

De bouwplannen van Ammonslaantje 39a te Wassenaar **Voldoet** aan de lichte norm van TNO. Voor beide woningen is er minimaal 2 uur per dag bezonning aanwezig.



6 EXTRA INFORMATIE

Onderstaand vindt u de stand van de zon (in graden) geplot voor de zomer en wintertijd.

Wat heb ik aan de grafiek?

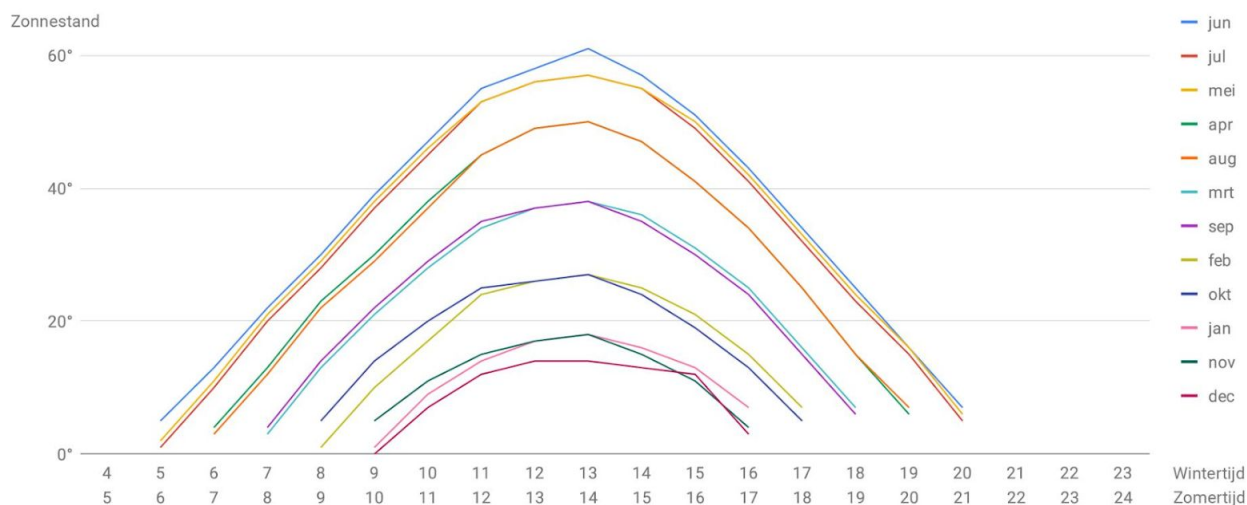
Deze grafiek geeft de verschillende standen van de zon weer.

De grafiek laat zien dat in de zomer de zon veel hoger staat dan in de winter. Dit verklaart waarom er in de winter meer schaduw valt dan in de zomer. Hoe lager de zon hoe meer schaduw. Hoe hoger de zon hoe minder schaduw.

Wat heeft dit voor invloed op de resultaten?

Voor de lichte norm van TNO zijn de toetsingsdatums: 19 februari en 21 oktober. In de grafiek kunt u zien dat deze maanden een lage zonnestand hebben.

In de maanden mrt, apr, mei, jun, jul, aug, sep zal er dus minder schaduw vallen t.o.v. toetsingsdatum.



HBA B.V.
www.handelbouwadvies.nl



BOUWBESLUITBEREKENINGEN



EPC BEREKENING



MPG BEREKENING



BENG BEREKENING



GPR GEBOUW BEREKENING



BEZONNINGSSTUDIE



WARMTEVERLIES



info@handelbouwadvies.nl



085 06 00 058

Risicoanalyse planschade

Ammonslaantje naast 39 te Wassenaar

Versie: definitief
Datum: 1 oktober 2020

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Opdracht en doel	1
1.2.	Overweging en uitgangspunten.....	1
1.3.	Verantwoording	2
2.	Projectlocatie	3
2.1.	Ligging en begrenzing projectlocatie	3
2.2.	Beschrijving bestaande situatie	4
2.2.1.	Projectlocatie	4
2.2.2.	Omgeving	4
3.	Planologische vergelijking.....	6
3.1.	Vigerende planologische regeling.....	6
3.2.	Nieuwe planologische regeling	8
3.3.	Afwijking van het bestemmingsplan: het potentieel planschade veroorzakend besluit	9
4.	Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime	10
4.1.	Potentieel planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer	10
4.2.	Beperking uitzicht	11
4.3.	Beperking privacy	11
4.4.	Schaduwwerking.....	12
4.5.	Belemmering van de bedrijfsvoering.....	13
5.	Voorzienbaarheid	15
6.	Normaal maatschappelijk risico.....	16
6.1.	Ruimtelijke structuur	17
6.2.	Planologisch beleid	17
6.3.	Afstand van de locatie tot de onroerende zaak	17
6.4.	Aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.....	17
6.5.	Jurisprudentie	17
6.6.	Conclusie normaal maatschappelijk risico.....	18
7.	Conclusie.....	19

1. Inleiding

1.1. Opdracht en doel

In opdracht van initiatiefnemer dhr. T. Wouters is onderzocht of er planschade kan worden verwacht als gevolg van de nieuwbouw van een woning op het nog onbebouwde perceel Ammonslaantje naast 39 te Wassenaar.

De nieuwe bebouwing past niet binnen het geldende bestemmingsplan: er wordt een nieuwe woning gerealiseerd, waar het bestemmingsplan dat niet toelaat.

Voorliggend document bestaat uit een beschrijving en analyse van de vigerende planologische regeling, zijnde bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' en het als ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39'. Vervolgens wordt aan de hand van de beoordeelde ruimtelijke gevolgen, aangegeven of er voor objecten in de omgeving van het project planschade kan worden verwacht.

1.2. Overwegingen en uitgangspunten

Voor de risicoanalyse planschade gelden de volgende overwegingen en uitgangspunten:

- Artikel 6.1 Wro: in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming toe een degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Er geldt een eigen risico van in ieder geval 2% voor degene die planschade lijdt. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- Gehanteerde basisgegevens: voor de risicoanalyse planschade is gebruik gemaakt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' (vastgesteld op 10 juni 2013 door de gemeenteraad van Wassenaar) en het als ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan 'Ammonslaantje naast 39'.
- Planologische vergelijking: bij de risicoanalyse planschade wordt rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het geldende planologische regime biedt. Of deze mogelijkheden daadwerkelijk zijn benut wordt buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de nieuwe planologische situatie wordt uitgegaan van de situatie zoals maximaal mogelijk zal zijn wanneer de nieuwe omgevingsvergunning conform genoemde aanvraag wordt verleend.

1.3. Verantwoording

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke verzoeken voor schadevergoeding afwijkend van deze risicoanalyse wordt geoordeeld. De redenen hiervoor kunnen zijn:

1. In deze risicoanalyse planschade is geen rekening gehouden met eventuele argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit het planschadegevoelige object zelf. Er is wel getracht om hier een zo goed mogelijk beeld van te vormen;
2. Zodra de nieuwe planologische regeling waarin de transformatie en nieuwbouw van de locatie mogelijk wordt gemaakt in werking zal zijn getreden bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 6.1 Wro in te dienen. In dat geval zal een schadebeoordelingscommissie de verzoeken beoordelen, mede aan de hand van het horen van belanghebbende(n) en een volledige taxatie. Het is daarbij niet uitgesloten dat deze schadebeoordelingscommissie tot een ander oordeel komt dan de indicatie die voortkomt uit deze risicoanalyse planschade. Verder geldt dat het bevoegd gezag in eerste aanleg een besluit zal nemen ten aanzien van een planschadevergoedingsverzoek. Eventueel zal het laatste oordeel worden gegeven door de Rechtbank of de Raad van State.

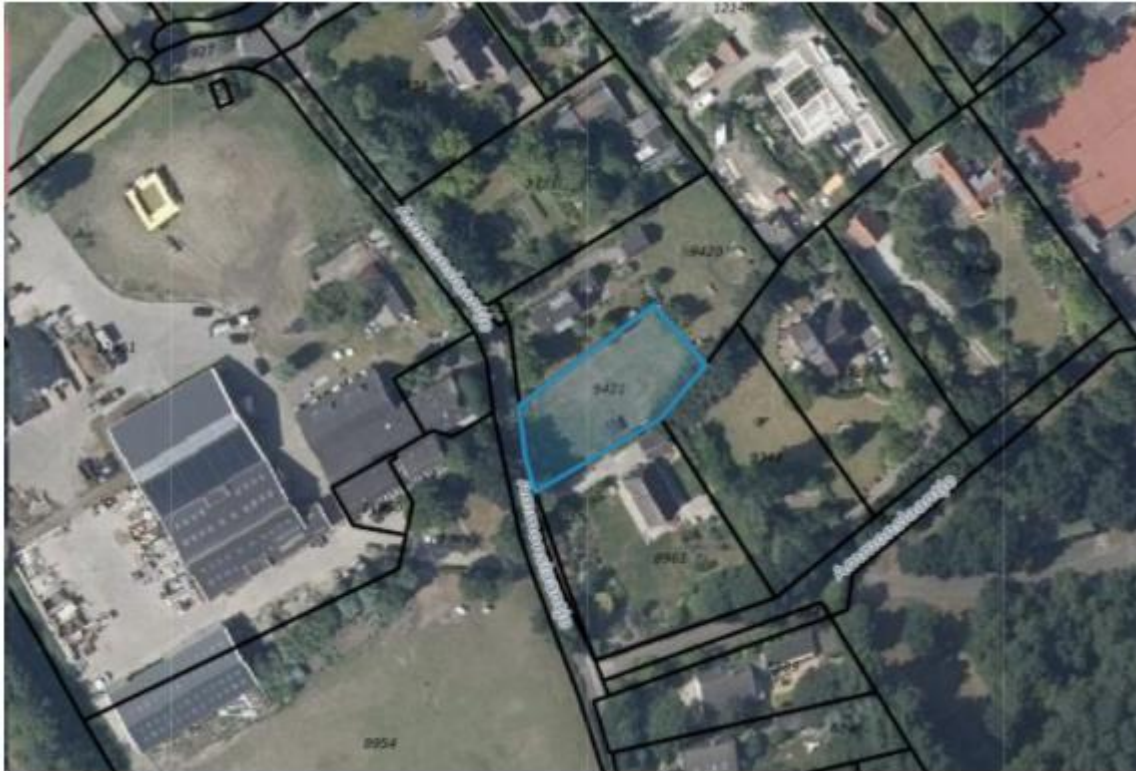
De voorliggende risicoanalyse planschade kan enkel worden beschouwd als een indicatie omtrent de mogelijkheid van planschade. De risicoanalyse planschade kan niet in de plaats worden gesteld van het advies dat door een schadebeoordelingscommissie aan het bevoegd gezag zal worden uitgebracht.

Gelet op het voorgaande kunnen er geen mogelijke rechtsgevolgen met betrekking tot aansprakelijkheid tegen de opsteller (Van Riezen & Partners) en initiatiefnemer (T. Wouters) van deze risicoanalyse planschade worden verbonden indien er eventueel nadelige gevolgen ontstaan voor het bevoegd gezag en/of derden doordat een schadebeoordelingscommissie, bij een volledige behandeling van planschadeverzoeken, tot een ander oordeel komt dan in deze risicoanalyse planschade is aangegeven.

2. Projectlocatie

2.1. Ligging en begrenzing projectlocatie

Het plangebied ligt aan het Ammonslaantje in Wassenaar op een open grasveld tussen huisnummer 39 en 41. Het plangebied ligt ten noordoosten van Wassenaar en aan de westzijde van het gehucht Maaldrift. Aan de westzijde van het plangebied ligt het Ammonslaantje. Ten oosten van het Ammonslaantje ligt een defensie-oefenterrein.



Afbeelding: ligging en begrenzing projectlocatie

2.2. Beschrijving bestaande situatie

2.2.1. Projectlocatie

Het perceel voor de beoogde woning bestaat uit een onbebouwd intensief beheerd grasland met een eigen toerit. Tussen het Ammonslaantje en het grasland ligt een smalle watergang.



2.2.2. Omgeving

Het betreffende perceel ligt ten oosten van Wassenaar en ten noorden van de A44. Het bevindt zich in het gehucht Maaldrift, waar onder andere een defensie-oefenterrein en camping liggen. Het perceel ligt aan het Ammonslaantje. Deze weg is verbonden aan een parallelweg van de A44, de Rijksstraatweg. In de omgeving van het plangebied bevinden zich onder andere twee scholen, een woonzorgcomplex, een kinderboerderij en het bedrijventerrein Maaldrift.

Aan de oostzijde van het Ammonslaantje bevindt zich woonhuis-bebouwing, die vanaf het begin van de twintigste eeuw is ontstaan. De bebouwing langs het eerste deel van het Ammonslaantje, tot en met het huisnummer 30, staat relatief dicht op de weg: ondiepe voortuinen scheiden de huizen van de weg. Dit deel is vrij dicht bebouwd en bestaat uit smalle kavels. De lage nummers, tot en met nummer 15, staan overwegend haaks met de nok op de straat en bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap. De bebouwing van de hogere nummers en aan de Maaldrift is vrijstaand en op grote kavels gelegen. De huizen met cultuurhistorische waarde op de nummers 15, 16 en 17 stammen uit het eerste kwart van de twintigste eeuw. Het Ammonslaantje heeft een slingerende verloop waarbij het woonlint bestaat uit twee delen: een intensief woonlint (Ammonslaantje) en een extensief woonlint (Ammonslaantje 37a en hoger en Maaldrift). Het onderscheid zit naast de grootte en de ligging van de bouwvolumes vooral in de perceelsgrootte. De percelen van het extensieve gedeelte zijn gemiddeld ruim 4 keer zo groot als die van het intensieve gedeelte en zijn daarmee bepalend voor het groene en landelijke karakter.

Naast het perceel staan twee woningen: Ammonslaantje 39 en 41. De afstand tussen de twee woningen bedraagt 37,3 meter. Naastgelegen woningen beschikken tevens over een bijgebouw wat

dient als garage. Aan de overzijde van het perceel ligt een agrarisch bedrijf met bijbehorende woning. Aan de oostzijde grenst het grasveld aan de tuin van de achtergelegen woning.



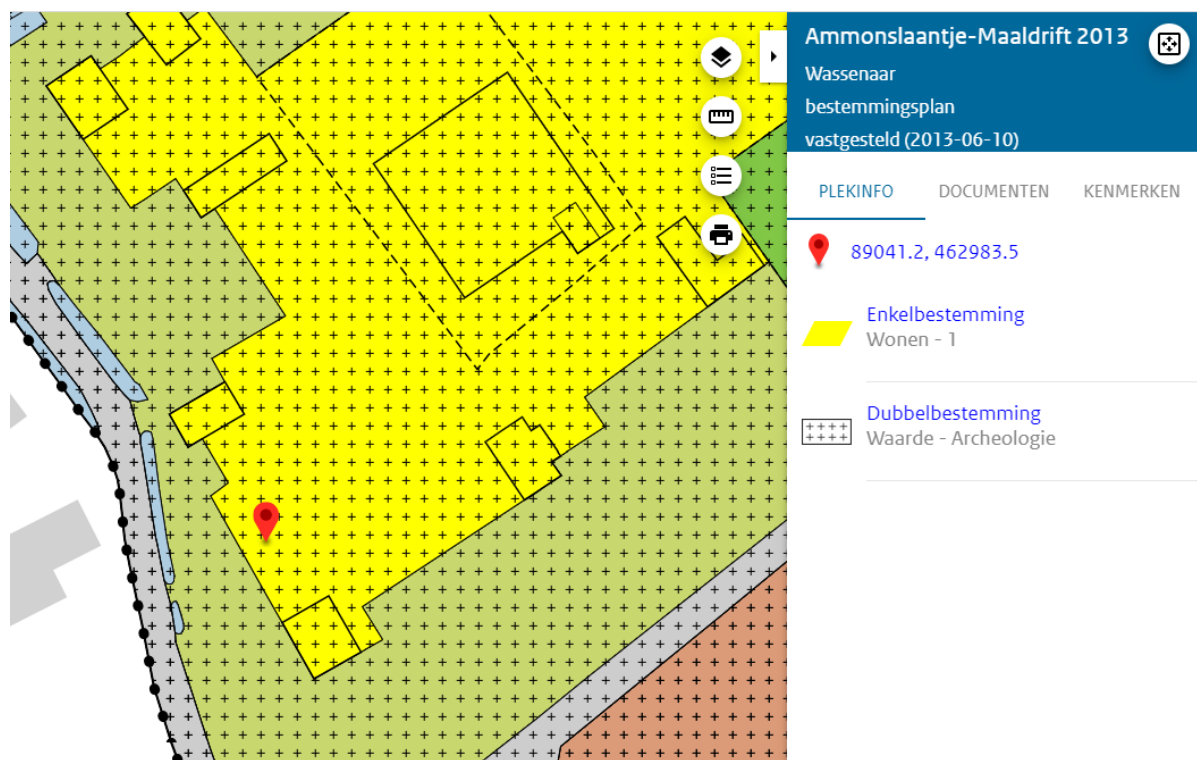
3. Planologische vergelijking

3.1. Vigerende planologische regeling

In dit hoofdstuk worden de voor de planschaderisicoanalyse relevante planologische regeling en beschreven.

Bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013'

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' en heeft de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen - 1', 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Ingevolge artikel 11 (Wonen – 1) van het bestemmingsplan mogen woningen alleen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De nieuw te bouwen woning is gesitueerd in de bestemming 'Wonen - 1'. Op dit perceel is geen bouwvlak aangegeven.

Bij iedere woning zijn buiten het bouwvlak maximaal twee bijgebouwen toegestaan, met een gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen buiten het bouwvlak per woning van maximaal 30,00 m². De goot- en bouwhoogte van deze vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 2,75 meter respectievelijk 4,50 meter bedragen. Deze bijgebouwen mogen in wezen overal op het perceel gerealiseerd worden.

Overige bouwwerken zijn – voor zover hier relevant – toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen, indien grenzend aan de openbare weg, niet meer dan 1,00 meter mag bedragen;
- c. overige bouwwerken waarvan redelijkerwijs een inhoud kan worden gemeten, moeten worden gebouwd op tenminste 3,00 meter van de achtergevel of een in het verlengde daarvan te trekken lijn en op een afstand van tenminste 5,00 meter van de bestemming water, hebben geen grotere bouwhoogte dan 2,5 m, en de oppervlakte buiten het bouwvlak mag maximaal 6 m² zijn;

Aan de straatzijde is het perceel bestemd als 'Tuin', waarbinnen op grond van artikel 8 uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Het betreft erfscheidingen en toegangshekken en overige bouwwerken. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,00 meter, behalve voor toegangshekken die 1,50 meter hoog mogen worden.

Paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'

Tevens geldt ter plaatse van het plangebied het paraplubestemmingsplan 'Cultureel Erfgoed Wassenaar - Panden, objecten en archeologie'. Voor wat betreft de regeling voor archeologie is de regelingen voor archeologie uit het bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' komen te vervallen.

Op basis van dit paraplubestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de volgende regels m.b.t. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het bouwplan betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m² waarbij de bodemingreep niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Het bevoegd gezag kan afwijken van het genoemde bouwverbod indien de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Met dit paraplubestemmingsplan is beoogd te voldoen aan de wettelijke verplichting om, conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikel 3.1.6. lid 2a), bij bestemmingsplannen rekening te houden met de cultuurhistorische waarde. Aan het beschreven bouwverbod kan niet de verwachting worden ontleend dat gronden onbebouwd zullen blijven. Om die reden betrekken wij dit plan niet in de verdere beoordeling van het planschaderisico.

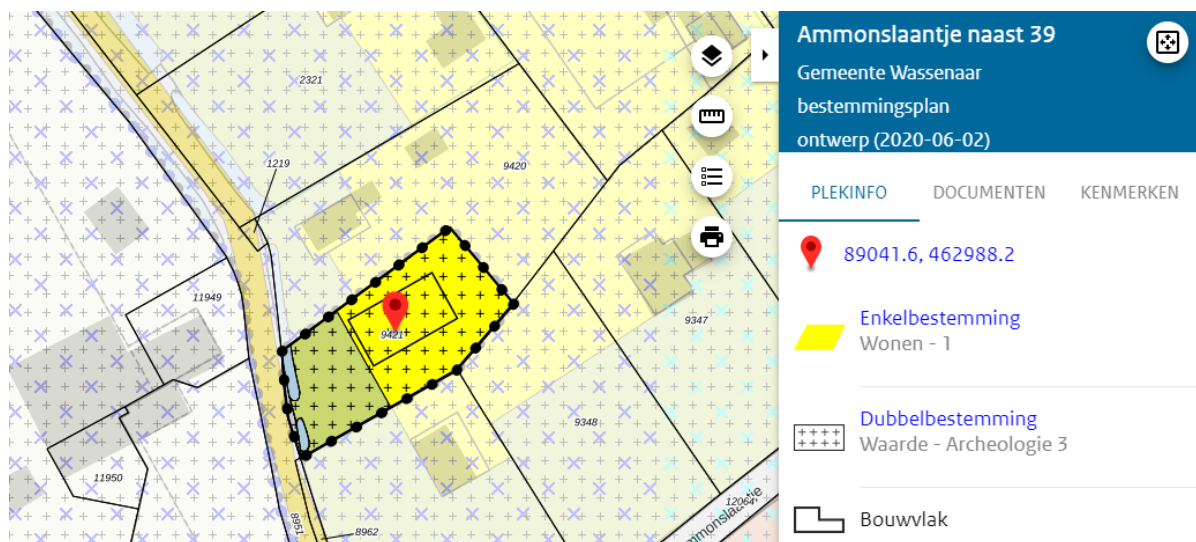
Vergunningvrij bouwen

Op grond van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2, lid 3 onder f, onderdeel 3° is op het grootste deel van het perceel binnen de woonbestemming een vergunningvrij bijbehorend bouwwerk toegelaten met een maximum oppervlak van 130 m² en een maximum goot- en nokhoogte van 3 resp. 5 meter.

3.2. Nieuwe planologische regeling

Tussen de woningen aan het Ammonslaantje 39 en 41 is het voornemen om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Deze woning sluit qua aard en omvang aan op de huidige woningen die aan het Ammonslaantje liggen. De gevellijn van de woning ligt op dezelfde hoogte als de naastgelegen woning op nummer 41.

Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten op het geldende bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013'. Omdat het nieuwe plan alleen voorziet in het toevoegen van een bouwvlak zijn de in bestemmingsplan 'Ammonslaantje-Maaldrift 2013' opgenomen bestemmingen (functies) overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.



Het nieuwe bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen 'Wonen - 1', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Water'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor het gehele plangebied. Het Ammonslaantje heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'.

De omvang van het bouwvlak is 9,5 x 17,5 meter, met een oppervlak van 166 m². De maximum goot- en bouwhoogte binnen het nieuwe bouwvlak bedraagt resp. 3 en 8 meter. De regeling laat de realisatie van aan- en uitbouwen toe.

3.3. Afwijking van het bestemmingsplan: het potentieel planschade veroorzakend besluit

Initiatiefnemer is voornemens een woning te realiseren op het kavel waar al een woonbestemming geldig is. Als afwijking op het huidige bestemmingsplan dient ter plaatse van het plangebied een bouwvlak opgenomen te worden. Deze nieuwe bouwmogelijkheid is het onderwerp van voorliggende risicoanalyse planschade.

Tevens moet er worden afgeweken van de bouwregels t.b.v. de bestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Zoals al aangegeven is dat geen planregeling op grond waarvan bij afwijking planschade aangenomen kan worden.

4. Beoordeling gevolgen wijziging planologische regime

4.1. Potentieel planschadegevoelige objecten binnen de invloedssfeer

De gronden waarop het nieuwe bestemmingsplan betrekking heeft worden verworven van de eigenaar van het naastgelegen perceel Ammonslaantje 39. Met de verkopende partij is contractueel overeengekomen dat deze geen beroep op planschade zal doen. Bovendien is voor verkoper duidelijk wat de koper (initiatiefnemer) beoogd met de verwerving van de gronden zodat alleen al om die reden de verkoper niet in aanmerking zou kunnen komen voor een vergoeding van planschade. Verkoper heeft immers de vrije keuze af te zien van verkoop en daarmee eventuele planschade af te wenden.

Voor de overige omliggende woningen en (agrarisch) bedrijven geldt dat deze uitzicht hebben op het te bebouwen perceel, invloed kunnen ondervinden van nieuwe schaduw of belemmering van de bedrijfsvoering. Deze percelen worden in de risicoanalyse betrokken.

Alleen het naastliggende perceel Ammonslaantje 41 kan nieuwe schaduwhinder ondervinden, voor overige percelen is dat niet aan de orde.

Alleen het agrarische bedrijf Ammonslaantje 40 kan een belemmering van de bedrijfsvoering ondervinden, voor overige percelen is dat niet aan de orde.



4.2. Beperking uitzicht

Een eventuele beperking van het uitzicht kan optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de afstand van de bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Beoordeling

De woningen Ammonslaantje 41 en Maaldrift 3 kunnen worden beïnvloed door vermindering van uitzicht. Andere woningen staan achter andere bebouwing of zodanige begroeiing dat zicht op het te bebouwen perceel al beperkt wordt.

In alle gevallen is al geen sprake van vrij uitzicht, de woningen hebben al zicht op de bestaande bebouwing – die weliswaar op grotere afstand staat.

Op grond van het geldende recht kan vergunningvrij een bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlak van 130 m² en een maximum nokhoogte van 5 meter, op kleinere afstand van de omliggende percelen en woningen dan het bouwvlak dat in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Dit bijgebouw kan een langgerekte vorm langs de perceelgrens aannemen en onderscheidt zich daarmee niet wezenlijk van de nieuwbouw die op grond van het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, behalve dat de nieuwe woning een 3 meter grotere bouwhoogte kan krijgen. De nieuwe woning is verder van de perceelgrens geprojecteerd, zodat de uitzichtverandering vanaf het perceel Ammonslaantje 41 door de 3 meter grotere bouwhoogte verminderd wordt.

Door de afstand tussen de nieuwbouw en Maaldrift 3 is de 3 meter grotere bouwhoogte ook voor dat perceel niet wezenlijk van invloed op het uitzicht.

Conclusie

Door de nieuwbouw verandert het uitzicht weliswaar, maar die verandering is dermate gering dat deze op de waarde van het omliggend onroerend goed niet van invloed is. Het risico op planschade ten aanzien van het aspect uitzicht is nihil.

4.3. Beperking privacy

Een eventuele beperking van de privacy van nabij gesitueerde panden kan optreden door een wijziging van de toegestane functies, een toename van de toegestane bouwhoogte en/of het toegestane programma/bouwvolume en/of een afname van de afstand van nieuwe functies en bebouwing tot planschadegevoelige objecten.

Beoordeling

De woningen Ammonslaantje 41 en Maaldrift 3, met direct zicht vanuit de woning of de tuin op het te bebouwen perceel, kunnen worden beïnvloed door vermindering van privacy door een toename van inkijk in de tuin en de woning. Andere woningen staan achter andere bebouwing of begroeiing.

Er is al sprake van mogelijke inkijk vanaf het perceel, omdat het perceel toegankelijk is voor de huidige eigenaar en bestemd is als woonperceel. Het kan worden gebruikt als particuliere tuin. De omliggende bewoners kunnen zich daartegen beschermen door het plaatsen van ondoorzichtige erfscheidingen.

In de nieuwe situatie kan ook vanaf de verdiepingen van de nieuwe woning in de omliggende tuinen en woningen gekeken worden, waardoor over eventuele erfscheidingen heen gekeken kan worden.

De woning op het perceel Maaldrift 3 staat op circa 23 meter van de erfgrans, de nieuw te bouwen woning komt op circa 60 meter van de bestaande woning en ruim 30 meter vanaf de perceelgrens van Maaldrift 3. Van onaanvaardbare nieuwe inkijk is daarom geen sprake.

De afstand tussen de woning op het perceel Ammonslaantje 41 en de nieuw te bouwen woning bedraagt 13-14,9 meter. Dit deel van de tuin van Ammonslaantje 41 is gelegen op het zuiden en wordt gebruikt als zitje buiten. In de naar de nieuwbouw gekeerde gevel bevinden zich ramen van woon- en slaapvertrekken.

Op grond van het geldende recht kan vergunningvrij een bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlak van 130 m² en een maximum nokhoogte van 5 meter, op kleinere afstand van de omliggende percelen en woningen dan het bouwvlak dat in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Dit bijgebouw kan een langgerekte vorm langs de perceelgrens aannemen. Het bijgebouw onderscheidt zich van de beoogde nieuwe woning doordat het gebruik van het bijgebouw geen bewoning kan zijn. Niettemin is verblijf in het bijgebouw voor aan de woning ondergeschikt gebruik mogelijk, kan dat in twee bouwlagen plaatsvinden en kunnen in dat bijgebouw ramen worden geplaatst die gericht zijn op het perceel Ammonslaantje 41.

Conclusie

Van onaanvaardbare nieuwe inkijk op de tuin en in de woning Maaldrift 3 is geen sprake. Voor Ammonslaantje 41 geldt dat de mate waarin inkijk in de tuin en de woning – en daarmee vermindering van privacy – kan toenemen, met de kanttekening dat het reeds vergunningvrij toegelaten bijgebouw ook inkijk kan veroorzaken. Het risico op planschade ten aanzien van het aspect privacy is aanwezig, maar gering.

4.4. Schaduwwerking

Schaduwwerking kan net als bij de beperking van het uitzicht optreden indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de minimale afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt.

Beoordeling

De woningen Ammonslaantje 41 en Maaldrift 3, die zijn gelegen ten noordwesten en noordoosten van de nieuwe woning, kunnen worden beïnvloed door vermindering van bezonning door een bouwplan dat door het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Ammonslaantje 40 staat direct ten westen van de nieuw te bouwen woning en kan alleen in de vroege ochtend in het

najaar, de winter en het voorjaar door nieuwe schaduw geraakt worden. De bebouwing wordt echter door grotendeels begroeiing afgeschermd. Andere woningen staan achter andere bebouwing of ook achter begroeiing.

Op grond van het geldende recht kan vergunningvrij een bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlak van 130 m² en een maximum nokhoogte van 5 meter, op kleinere afstand van de omliggende percelen en woningen dan het bouwvlak dat in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. Dit bijgebouw kan een langgerekte vorm langs de perceelgrens aannemen en onderscheidt zich daarmee niet wezenlijk van de nieuwbouw die op grond van het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd kan worden, behalve dat de nieuwe woning een 3 meter grotere bouwhoogte kan krijgen. Het tweelaagse deel van de nieuwe woning is circa 5 tot 7 meter verder van de perceelgrens geprojecteerd, zodat de verandering van bezonning op het perceel Ammonslaantje 41 door de 3 meter grotere bouwhoogte mogelijk verminderd wordt. Bovendien is bepaald dat de goothoogte van de nieuwbouw niet hoger mag zijn dan 3 meter, net als het vergunningvrij toegelaten bijgebouw. Enig verschil zal niettemin optreden.

Door de afstand tussen de nieuwbouw en Maaldrift 3 is de 3 meter grotere bouwhoogte voor dat perceel niet wezenlijk van invloed op de bezonning. De woning op het perceel Maaldrift 3 staat op circa 23 meter van de erfgrans, de nieuw te bouwen woning komt op circa 60 meter van de bestaande woning en ruim 30 meter vanaf de perceelgrens van Maaldrift 3.

Conclusie

Van onaanvaardbare nieuwe schaduw op de tuin en in de woning Maaldrift 3 is geen sprake. Voor Ammonslaantje 41 geldt dat de mate waarin schaduw in de tuin en de woning kan toenemen, met de kanttekening dat het reeds vergunningvrij toegelaten bijgebouw ook schaduw kan veroorzaken.

Het risico op planschade ten aanzien van het aspect bezonning is aanwezig, maar gering.

4.5. Belemmering van de bedrijfsvoering

Indien nieuwe gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd kan dat ertoe leiden dat bestaande bedrijfsactiviteiten dienen te worden aangepast om de hinder voor de nieuwe gevoelige bestemmingen te beperken. In het geval van spoorwegen kan dat betrekking hebben op de geluidhinder, trillingen de mogelijkheden van vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Ter plaatse van Ammonslaantje 40 bevindt zich een veehouderij. Op grond van artikel 4, eerste lid van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) gelden aan te houden afstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. De nieuwe woning wordt binnen de aan te houden afstand gerealiseerd en is daardoor in potentie beperkend voor de bedrijfsvoering van de veehouderij. De nieuwbouw is echter niet dicht bij de veehouderij geprojecteerd dan de bestaande geurgevoelige objecten (woningen) op de percelen Ammonslaantje 39 en 41. Blijkens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn deze woningen al maatgevend voor

de bedrijfsvoering van de veehouderij en leidt de nieuwe woning niet tot nieuwe belemmeringen (zie uitspraak 201505351/1/R4 (27 januari 2016), rechtsoverweging 9 *“Gelet daarop en op de ligging van de woning op het perceel Midden 155 ten opzichte van de stal op het perceel 153a kan de veehouderij op dit moment niet uitbreiden in de richting van het perceel [locatie]. De inrichting op het perceel 153a wordt derhalve reeds in de bestaande situatie in zijn uitbreidingsmogelijkheden belemmerd door de woning op het perceel Midden 155. Het college heeft dit miskend en heeft ten onrechte vastgesteld dat er vanuit oogpunt van geur ruimtelijke bezwaren bestaan tegen het toekennen van een woonbestemming aan het perceel [locatie].”*).

Conclusie

Door de nieuwbouw wordt de bedrijfsvoering van de veehouderij niet belemmerd. Het risico op planschade ten aanzien van dit aspect is nihil.

5. Voorzienbaarheid

Indien er sprake is van een redelijkerwijs voorzienbare planologische ontwikkeling beperkt dat de hoogte van de planschade uitkering dan wel blijft deze geheel achterwege. Of sprake is van voorzienbaarheid is afhankelijk van het moment dat (gemeentelijke) documenten ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen kenbaar zijn geweest, en wanneer de relevante vastgoedobjecten in eigendom zijn verworven door de huidige eigenaren.

In het geval van dit bouwplan pas sinds kort sprake van een concreet bouwvoornemen. Voorzienbaarheid kan daarom niet worden aangenomen.

6. Normaal maatschappelijk risico

Naast de vaste lijn in jurisprudentie omtrent voorzienbaarheid is enkele jaren geleden het criterium van ‘normaal maatschappelijk risico’ in de Wro geïntroduceerd. Op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel – voor zover hier relevant – blijft, van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet op grond van vaste jurisprudentie worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn verder de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel.

In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Uit dit beoordelingskader volgt dat het college, naast beantwoording van de vraag of de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt, bij de beoordeling evenzeer is gehouden te bezien of de schade die een normale maatschappelijke ontwikkeling tot gevolg heeft, voor de getroffen een onevenredig uitpakt.

Op grond van de jurisprudentie gaat het dus om:

- “normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen” lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang, plaats en moment van realisering;
- ontwikkeling die passen in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
- ontwikkeling die passen in het door de gemeente gevoerde planologische beleid;
- de afstand van de ontwikkeling tot de onroerende zaak,
- de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

6.1. Ruimtelijke structuur

Qua aard en omvang past de woning op het perceel. De toevoeging van de woning zorgt voor een versterking van het oude bebouwingslint aan het Ammonslaantje. Tevens blijft het extensieve karakter van dit deel van het Ammonslaantje behouden. Het plan is dan ook niet van invloed op de ruimtelijke structuur en de realisatie van de woning is passend.

6.2. Planologisch beleid

De realisatie van de nieuw woning is weliswaar niet in strijd met het gemeentelijke beleid, maar het gemeentelijke en provinciale beleid doen evenmin concrete uitspraken op basis waarvan gesteld kan worden dat de bouw van de extra woning aan het Ammonslaantje ondersteund wordt door beleid. Uitsluitend het algemene rijks- en provinciebeleid dat binnen bestaand stedelijk gebied gestreefd moet worden naar vergroting van de woningvoorraad biedt een beleidsmatige basis voor het plan.

6.3. Afstand van de locatie tot de onroerende zaak

De nieuwe woning wordt op korte afstand van het naburige perceel Ammonslaantje 41 gerealiseerd. Gezien de context van een vrij landelijke omgeving is dat een verzwarende omstandigheid.

6.4. Aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel

In hoofdstuk 5 is geconstateerd dat van planologisch nadeel ten aanzien van enkele aspecten sprake is:

1. Vanuit Ammonslaantje 41 is enige vermindering van uitzicht aan de orde, omdat in het bestemmingsplan toegelaten bouwhoogte 3 meter groter is dan wat vergunningvrij al kan worden gerealiseerd.
2. Op het perceel en de woning Ammonslaantje 41 is enige vermindering van bezonning aan de orde, omdat in het bestemmingsplan toegelaten bouwhoogte 3 meter groter is dan wat vergunningvrij al kan worden gerealiseerd.

De hoogte van de bebouwing wordt vergroot van 5 naar 8 meter. Er wordt daardoor uitzicht en – gedurende het hele jaar – ochtendzon verminderd. Gezien de situering van de nieuwe woning ten opzichte van de bestaande tuin en woning is er 's middags geen sprake van nieuwe schaduw, vergeleken met het reeds vergunningvrij toegelaten bijgebouw. Een waardedaling van ten hoogste 5% is daarom niet uit te sluiten.

Er is dan ook aanleiding te veronderstellen dat de woning Ammonslaantje 41 een waardevermindering ondervindt dat het wettelijk vastgesteld normaal maatschappelijk risico (forfait van 2%) overstijgt.

6.5. Jurisprudentie

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen (overzichtsuitspraak van 28 september 2016, overweging 5.14, ECLI:NL:RVS:2016:2543), is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling, die zich voordoet

in veel centra van steden en dorpen in Nederland. Dat betekent op zichzelf echter nog niet dat de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 29 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3851).

Ook indien de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag betekent dit op zichzelf nog niet dat de gevolgen van de ontwikkeling onder het normaal maatschappelijk risico vallen. In dit verband komt tevens betekenis toe aan het antwoord op de vraag of de schade onevenredig is in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.

Bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort. Vergelijk de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2543).

Een korte afstand kan in de beoordeling van de hoogte van het normaal maatschappelijk risico een bijzondere omstandigheid zijn die rechtvaardigt om een uitzondering te maken op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.

Uit de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4668) volgt dat het bestuursorgaan beoordelingsruimte heeft bij de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico. De rechter toetst de motivering en kan de omvang van het normaal maatschappelijk risico vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel redelijk is.

6.6. Conclusie normaal maatschappelijk risico

Bebouwing van het perceel had de eigenaar van Ammonslaantje 41 niet op basis van concrete gemeentelijke voornemens kunnen voorzien. Niettemin past de nieuw bebouwing in de ruimtelijke structuur en ligt bebouwing van een ongebruikt perceel in dit deel van het land voor woningbouw in de lijn der verwachting.

De nieuwe woningbouw betreft een inbreiding binnen een woonlint die valt te beschouwen als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak behoort in deze categorie gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager.

De onderlinge afstand die door het nieuwe bestemmingsplan ontstaan is geen bijzondere omstandigheid, omdat op kortere afstand reeds een groot bijgebouw kan worden gerealiseerd. Op grond daarvan is er geen zwaarwegend argument om een uitzondering te maken op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak tot het normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.

7. Conclusie

Uit het voorafgaande hoofdstuk is gebleken dat er enig negatief effect van het project op het perceel Ammonslaantje 41 is, zodat het risico op planschade gering is. De waardedaling zal met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet groter zijn dan 5%, maar minder dan dat.

Vanwege het 'normaal maatschappelijk risico' is het te verwachten dat een eventueel door de eigenaar van Ammonslaantje 41 planschadeclaim niet gehonoreerd behoeft te worden. Voor een waardedaling tot 5% is verdedigbaar dat deze schade voor rekening van de eigenaar van Ammonslaantje 41 dient te blijven.

Indien de gemeente of de planschadecommissie het normaal maatschappelijk risico geringer acht dan in dit advies ingeschat, dan zal dat nog steeds een groter percentage dan het wettelijk forfait van 2% zijn. De eventueel vergoeden planschade bedraagt dan ten hoogste 1% of 2% van de waarde van het onroerend goed Ammonslaantje 41.

10750m²

3100m²

onbenut oppervlak
emissiepunt

emissiepunt

emissiepunt

50000

50000

50000

50000

50000

50000

50000

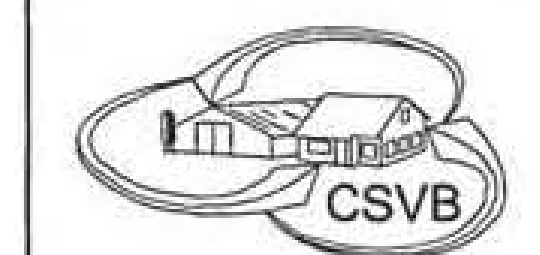
50000

d.d. 21 DEC. 2010

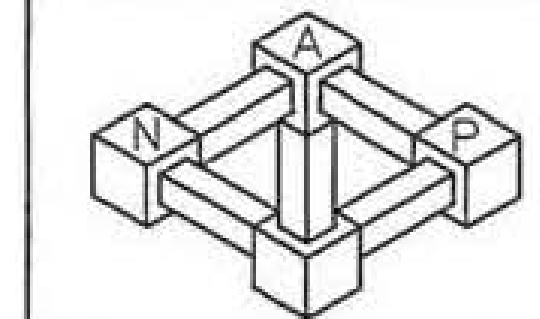
COMMISSIE W.C.E. WASSENAAR	
Loket o.c.	Commissie
Akk. N.Akk.	Akk. N.Akk.
d.d. 02 OKT 2010	
Paraaf:	Initial

B	Gemeente Wassenaar	S
INGERKOMEN		
27 SEP. 2010		
Bijl. 1		

Postbus 257
3440 AG Woerden
tel. : 0348-446060
fax : 0348-446036



Collette, Snoek
Vastgoed &
Bedrijfsontwikkeling



BOUWKUNDIGBURO
Elzenlaan 27
3474 KN Zegveld
tel. 0348-691845
fax 084-7482187

Werk: Ontwikkeling tot een duurzame maatschappelijk verantwoorde veehouderij		
INPASSINGSPLAN		
Datum: 00-03-2010	School: 1:200	Farmoet: AD
Gewijzigd: C: 14-09-2010	F:	
A: 10-05-2010	D:	
B: 27-07-2010	E:	
Opdrachtgever: Mts. den Hollander		Werk nr: 1002
Ammonsloot 40		
2241 BR Wassenaar		
tel 070-5112139		
school 1500 A3		
18 nov 2020		
blad nr:		1C