

Zaaknummer: Z/18/025953  
Datum: 31 maart 2020  
Onderwerp: Principeverzoek woningbouw naast Ammonslaantje 39  
perceel B9421  
participatie omwonenden / belanghebbenden

Opsteller: T.L.M. (Tom) Wouters (initiatiefnemer)

Conform de eindconclusie zoals verwoord in de Raadpleegbrief aan de commissie Fysieke Leefomgeving dd. 22/23 oktober 2019 wordt met dit schrijven toegelicht hoe invulling is gegeven aan de gestelde voorwaarde "participatie omwonenden als zijnde direct belanghebbenden".

Hierbij zijn navolgende directe burenen benaderd en is steeds overwegend thuis overleg geweest:

- Ammonslaantje nr 39 Mevr. [REDACTED] en Dhr. [REDACTED], huidige eigenaren van onderhavig perceel tevens verkopende partij.
- Ammonslaantje nr. 41 [REDACTED];
- Ammonslaantje nr. 40 [REDACTED] (Boerderij);
- Ammonslaantje nr. 37a [REDACTED];
- Maaldrift 3 (telefonisch) [REDACTED];

Alle omwonenden zijn persoonlijk als ook per e-mail door initiatiefnemer benaderd en geïnformeerd.

Per e-mail zijn diverse documenten verstrekt te weten:

- stappenplan RHO;
- situatietekening van het kavel met het thans aangevraagde bouwvlak;
- twee presentatietekeningen in 3D van het ontwerp van INENI dd 5 december 2019;

### **Ammonslaantje nr 39**

Tussen kopers, initiatiefnemers, en verkopers mevr. [REDACTED] en dhr. [REDACTED], is op 13 maart 2020 een koopovereenkomst gesloten het kavel van hen te kopen indien het bouwvlak door alle overlegpartners kan worden toegekend waardoor tevens een omgevingsvergunning o.b.v. het liggende ontwerp kan worden aangevraagd. Hierdoor zijn eigenaren direct belanghebbenden en is er uitgebreid overleg reeds vanaf 5 november 2017. Hierdoor is deze verkopende partij als vanzelfsprekend op de hoogte van alle ontwikkelingen.

Aangezien Dhr. [REDACTED] en Mevr. [REDACTED] in 2014 zelf een uitgebreide poging hebben gedaan een bouwvlak toegekend te krijgen, dat strandde bij uitspraak RvS dd. 11 juni 2014 hebben zij bij de principe aanvraag van initiatiefnemers op 30 oktober 2018 een verklaring getekend "af te zien van enige aanspraken jegens de Gemeente Wassenaar indien een bouwvlak alsnog wordt toegekend". Bevestigd in koopovereenkomst "geen planschade te claimen jegens de gemeente".

### **Buren Ammonslaantje nr 41 ([REDACTED])**

Tijdens de openbare commissie-vergadering over het onderwerp van 4 november 2019 bleek dat niet alle omwonenden op dat moment waren geïnformeerd over het initiatief een woning op te richten op kavel 9421. Initiatiefnemer was ten tijde van de aankondiging via de krant in het buitenland en heeft de berichtgeving over de vervroegde behandeling in de commissievergadering op 4 november in plaats van eerder genoemde datum van 2 december gemist. Hierdoor was het niet meer mogelijk omwonenden voorafgaand aan die openbare vergadering direct te informeren, voor te bereiden. Ongelukkig was ook de aankondiging in de krant van 30 oktober waar Ammonslaantje nummer 35 werd genoemd. Directe burenen van Ammonslaantje 41 voelden zich hierdoor misleid waarop Dhr. [REDACTED] daarover zijn ongenoegen heeft uitgesproken.

Initiatiefnemer heeft vervolgens na de commissievergadering direct contact gezocht met Dhr. en Mevr. [REDACTED] van nr 41 en alle stukken op 17 november niet geanonimiseerd (zoals opgemerkt bij

het inspreken) in orgineel formaat per e-mail aan hen toegezonden. Daarbij heeft initiatiefnemer zich tevens voorgesteld met NAW gegevens en hen geïnformeerd over het voortraject. Vervolgens werd een bezoek-afspraak ter nadere toelichting en kennismaking belegd op 15 december 2019.

Op 15 december heeft initiatiefnemer, thuis bij nr. 41, een toelichting gegeven waarbij onderstaande onderwerpen aan de orde kwamen:

1. Gewijzigd beleid gemeente;
2. Procedure Stappenplan RHO +/- 10mnd;
3. Buren / buurt participatie / milieu boerderij;
4. Uitwisseling informatie, e-mails graag vertrouwelijk;
5. Principe-aanvraag ontwerp inrit kelder niet akkoord en kostbaar > schuurwoning;
6. Afstand en plek garage;

Tevens is het nieuwe ontwerp van de schuurwoning door architectenbureau INENI versie 5 december globaal getoond via telefoonscherm met de aantekening dat het ontwerp op dat moment nog door de stedenbouwkundige van de gemeente moest worden goedgekeurd.

Op zondag 23 februari heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden eveneens thuis bij fam. [REDACTED] waarbij initiatiefnemer hen heeft bijgepraat over de stand van zaken en is het inmiddels door de stedenbouwkundige goedgekeurde ontwerp van 5 december besproken en op A3-formaat overhandigd (situatietekening, plattegronden, gevels, 3D presentaties). Dit met het verzoek dit ontwerp niet naar buiten te brengen.

Bij het eerste bezoek van 15 december was al duidelijk dat de fam. [REDACTED] erg gesteld is op hun uitzicht op het nu lege kavel en een bebouwing onwenselijk achten (liever niet). Dit werd bij het bezoek van 23 februari bekrachtigd en tevens aangekondigd gebruik te zullen maken van de mogelijkheid een zienswijze te zullen indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Dhr. en Mevr. [REDACTED] waren wel blij met het getoonde ontwerp van erkend BNA architect [REDACTED] (architectenbureau INENI uit Noordwijk).

Vervolg, besproken 23 febr.:

1. Ontwerp woning: situatietekening met laatste versie van het ingediende bouwvlak op ca. 14,9m afstand, orientatie tuin, bouwvlak afmeting en positie op 1,0m afstand van de tuin-grens (in verband met het dakoverstek), plattegronden levensloop-bestendig, raampartijen gericht op 41 zijn minimaal, techniek(ruimte);
2. Bijgebouw, garage 6x3m nog nader te bepalen, waarbij exacte positie rekening zal worden gehouden met voorkeur van Dhr. en Mevr. [REDACTED];
3. Stappenplan RHO week 8 verzending concept bestemmingsplan naar overlegpartners;
4. Bestemmingsplan aangegeven dat deze rapportage ca. 40pag inhoudelijk en 40pag regels betreft en staat gepland om week 19 (4mei 2020 eerder of later) openbaar zal worden gemaakt;
5. Ophogen kavel met 30cm om beter aan te sluiten op burens ook i.v.m. afvoer regenwater;
6. [REDACTED] is erg gesteld op het groen van de bomen van kavel 9421 over het eventueel snoeien/kappen daarvan heeft initiatiefnemer niet over nagedacht. Huis heeft prioriteit;

#### **Ammonslaantje nr. 40 fam. [REDACTED] (Boerderij);**

1<sup>e</sup> bezoek en kennismaking 10 november na commissievergadering. Eerste reactie "liever niet" maar hebben niet echt bezwaar op bebouwing. Men was wel verrast na 2x afwijzing RvS. Besproken is de milieu-paragraaf waarbij 50m afstand moet blijven t.o.v. het emissiepunt van de stal. Per e-mail de uitgebreide rapportage van bureau Roever toegezonden zoals reeds in bijlage bij de principeaanvraag alsmede situatietekening met afstand/maatvoering t.o.v. de stal. Dhr. [REDACTED] wilde via zijn achterban het milieuaspect, afstand 50m zelf nog verifiëren. Hier heb ik echter geen terugkoppeling meer over ontvangen. Later is ook het stappenplan van bureau RHO per

e-mail verzonden alsmede een update van de situatie-tekening, een tweetal 3D presentaties van de woning gezien vanaf de boerderij en een situatietekening zoals het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

2<sup>e</sup> -en 3<sup>e</sup> bezoek recent 8 maart 2020 vrij informeel. Tevens aangeboden bij nieuwe afspraak het huidige ontwerp compleet te presenteren.

Naar aanleiding van de toegang tot kavel 9421 is via DAS advies verkregen en per e-mail gedeeld met Dhr. ██████████ op 19-3-2020. De (openbare) weg, het Ammonslaantje zelf, blijkt kadastraal eigendom van ██████████ maar betreft een openbare weg volgens de Wegenwet artikel 4. De inrit van onderhavig kavel 9421 ligt binnen de erfgrenzen van het kavel zelf. Tevens ligt een klein strookje van de openbare weg binnen de erfgrenzen van het kavel. Hierdoor is vrije toegang tot het kavel verzekerd. Zie bijlage situatietekening van RHO waarop het bouwvlak zoals nu aangevraagd.



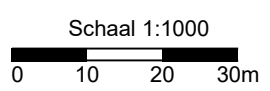
Nieuwe situatie bouwvlak RHO

#### **Ammonslaantje 37b ██████████**

23 februari bezoek gebracht bij Dhr. en Mevr. ██████████. Zij hebben zelf in het verleden ook hun eigen huis ontwikkeld en hebben geen enkel bezwaar tegen een woning op buurkavel 9421. Het onderhoud aan eerder genoemde bomen op kavel 9421 werd door hunzelf steeds uitgevoerd om zon toe te laten. Hierover zullen wij t.z.t. nadere afspraken maken.

#### **Maaldrift 3 (afstand ca. 50m)**

23 febr aan de deur gebeld, niet thuis, waarna telefonisch contact gezocht per whatsapp en 15 maart gebeld. Voorgesteld om op later tijdstip een afspraak te maken, de bouwplannen nader toe te lichten. Dat werd wel op prijs gesteld gezien het doorzicht via tussenliggend buurkavel van nr. 41. Ik zou worden teruggebeld echter mogelijk door de ontstane crisis is dat nog niet gebeurd. De afstand van gevel tot gevel met Maaldrift nr.3 bedraagt ca. 50-60m.



19 Juli 2019