

ODMH  
afd. Afdeling Bouw- en Woningtoezicht  
t.a.v. [REDACTED]

[REDACTED]@odmh.nl

Waddinxveen, 21 februari  
2024

betreft : zienswijzen gericht tegen voornemen last onder  
dwangsom  
d.d. 7 februari 2024 t.a.v. Oranjelaan 34-36 Waddinxveen

Geachte [REDACTED]

Hierbij kan ik u mijn zienswijzen doen toekomen, gericht tegen het geuite voornemen mij een last onder dwangsom op te leggen terzake de woningen Oranjelaan 34-36 te Waddinxveen.

Vooropgesteld zij dat ik geenszins de bedoeling heb (of heb gehad) te bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Ik heb enkel in overleg met de gemeente Waddinxveen en ODMH de panden Oranjelaan 34-36 willen verfraaien, zodat deze gebruikt kunnen worden ten behoeve van Lara zorg en/of een andere bestemming.

Wat ik jammer vind, is dat ik sinds de zomer van 2022 (met [REDACTED] [REDACTED]) al in gesprek ben met de gemeente Waddinxveen / ODMH. Zo werden bodemonderzoeken van mij verlangd en moest ik nog een ventilatierapport overleggen, echter geenszins is toen tegen mij gezegd dat hetgeen mij voor ogen stond niet haalbaar zou zijn.

## **ZIENSWIJZEN**

Dit gezegd hebbende komt ik tot de volgende zienswijzen.

### **I. Ten aanzien van de twee dakkapellen:**

Mijn architect heeft ter inspiratie van de twee dakkapellen die zijn gerealiseerd, gekozen voor de variant zoals deze in Waddinxveen is gerealiseerd op het adres: Akkerwinde 2 te Waddinxveen. Een foto daarvan treft u bijgaand aan.

Blijkens de welstandsnota 2015 is op de percelen Oranjelaan 34-36 het bijzonder welstandsregime van toepassing. Daarbij wordt het bouwwerk niet alleen als zelfstandig object maar tevens in zijn details getoetst, de esthetische benadering. Dat op grond van de welstandsnota geen 2 dakkapellen boven elkaar mogen bestaan, zoals u benoemt in het voornemen, lees ik echter niet in de welstandsnota 2015.

Ik ben van mening dat dat onderdeel niet specifiek is benoemd in de Welstandnota 2015. Dat de ruimtelijke kwaliteit in het geding komt wordt niet nader, althans niet voldoende, onderbouwd. Dat deze niet in overeenstemming is met de aanwezige ruimtelijke ordening wordt mij niet duidelijk gemaakt. Zeker nu ten aanzien van de uitbreidingsplannen van de Theo Thijsenschool, waarvan het voorontwerp is gepubliceerd, dit geen rol lijkt te spelen. Kennelijk is de aanwezige ruimtelijke ordening - en het belang deze te beschermen - zoals deze nu geldt daarvoor geen relevant gegeven.

Opgemerkt daarbij zij dat ik niet coûte que coûte tegen de (verbouw)plannen van de Theo Thijsenschool ben, maar vind wel dat het toetsingskader wat ruimtelijk gezien mogelijk moet worden geoordeeld binnen dit plangebied, niet helder is geformuleerd. Ik mis het belang van handhavend optreden enerzijds richting mijn panden, en de uitbreidingsplannen van de school die hierop haaks lijken te staan.

Wat betreft de dakkapel aan de voorzijde, daarvan is reeds een omgevingsvergunning ingediend.

Tenslotte kan ik nog opmerken dat ingeval de 2 dakkapellen niet mogelijk worden geoordeeld, ik voornemens ben de bovenste dakkapel te verwijderen. Ik heb daar dan wel enige weken de tijd voor nodig om dat constructief te kunnen aanpassen.

## **II. Wat betreft de stalen trappen aan de buitenzijde en het hekwerk.**

In de eerste plaats merk ik op dat de stalen trappen reeds zijn verwijderd. De foto's daarvan treft u bijgaand aan.

Wel vind ik het vreemd dat terzake deze buitentrappen en het hekwerk nu het standpunt wordt ingenomen dat deze ruimtelijk gezien niet wenselijk zijn. Het zou een verrommeling van het pand zijn en ook niet wenselijk zijn voor de overige panden in het plangebied. Het geval wil dat in de directe nabijheid van mijn panden diverse voorbeelden van stalen trappen te vinden zijn.

In de eerste plaats bijvoorbeeld het pand dat de door gemeente zelf is aangekocht (het voormalige Hotel de Unie) en die op de adressen Nesse: 14, 16, 2a. De foto's daarvan treft u bijgaand aan.

Dat het in mijn geval om een precedent gaat is mij dan ook niet duidelijk. In al deze gevallen is eveneens niet gekozen voor een inpandige oplossing, zoals u deze wel in mijn geval verlangt. Ik neem aan dat deze trappen eveneens een verrommeling zijn en ruimtelijk niet wenselijk worden geoordeeld. Ik zou dan ook graag willen zien dat het hekwerk en de buitentrappen alsnog gelegaliseerd wordt.

### Handhavingsverzoek

Ik verzoek u dan ook terzake handhavend op te treden nu dergelijk trappen kennelijk binnen het plangebied niet wenselijk worden geoordeeld. Wilt u mij de bevestiging sturen dat daartoe wordt overgegaan? Mocht dat niet worden gedaan, wilt u mij dan uiteen zetten waar de precieze verschillen in zitten en waarom daartoe niet wordt overgegaan?

### **III. Ten aanzien van het vergroten van de bouwkevel**

In de eerste plaats ben ik van mening dat op het naastgelegen pand aan de Oranjelaan 30 en 32 veel meer bebouwing (lijkt) te zijn toegestaan, dan mij nu wordt tegengeworpen. Dat is ook zichtbaar op het perceel Nesse 6 waarbij in de achtertuin bebouwing is gerealiseerd. Ook in dit geval zie ik niet wat de precieze afweging is om dit wel mogelijk te maken en mij de uitbreiding te weigeren. Indien en voorzover nodig verzoek ik terzake hierbij handhavend op te treden tegen de aanwezige bebouwing op het perceel Oranjelaan 30 en 32 en Nesse 6 te Waddinxveen.

Daarnaast begrijp ik deze overweging niet nu in het voorontwerpbestemmingsplan van de Theo Thijsenschool nadrukkelijk is gekozen voor een uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden terwijl in mijn geval een uitbreiding niet legaliseerbaar wordt geacht. Niet alleen wordt ten behoeve van de school substantieel meer bebouwing (massa) mogelijk geoordeeld binnen het plangebied, ook de te hanteren toekomstige bouwhoogte is kennelijk geen probleem.

Waar ruimtelijk gezien het precieze verschil in zit is mij niet duidelijk. Zeker nu kennelijk de verhouding verhard / onverhard een belangrijke factor is evenals bebouwde en onbebouwde oppervlakte zoals uw gemeente / ODMH nadrukkelijk benoemt.

Ten overvloede kan ik aangegeven dat ik zonodig 1 van mijn garages die aanwezig is op mijn perceel wil afbreken om zodoende het aantal bebouwde m2 terug te dringen waarvan u nu zegt dat dat onwenselijk is. Op deze manier is deze overschrijding naar mijn mening te legaliseren, te meer de te verwijderen m2 meer is dan waar de uitbreiding nu op ziet. Alvorens daartoe over te gaan heb ik wel enige weken nodig om dit mogelijk te maken.

### **IV. De panden Oranjelaan 34-36 geschikt maken voor Larazorg en/of een alternatieve bestemming geven**

Als gezegd heb ik de verbouwing willen uitvoeren om aan Larazorg een alternatief te kunnen bieden, zeker nu binnen het plangebied grote veranderingen op stapel staan. Ik denk daarbij aan de herontwikkeling van het gebied dat grosso modo loopt vanaf de Theo Thijsenschool tot aan de Nesse.

In de eerste plaats denk ik daarbij aan bewoners van Larazorg, maar ook de huisvesting van Oekraïners en/of statushouders via het COA kan een optie zijn. Ik weet dat in het kader van de spreidingswet de gemeente Waddinxveen een extra deel is toegewezen van 196 extra te realiseren plekken. Ik ben altijd bereid om daarin mee te denken.

Ik wil hierbij maar aangegeven dat ik tot veel bereid ben en positief wil meedenken met de gemeente om de uitdagingen waarvoor wij als samenleving staan mogelijk te maken. Dit geldt niet alleen voor de ontwikkelingen van de Theo Thijsenschool, maar ook ten aanzien van mijn panden aan de Oranjelaan 34-36 te Waddinxveen.

Mocht ODMH / uw gemeente daarover met mij in gesprek gaan, dan is dat uiteraard mogelijk. Uiteraard binnen de regels van de ruimtelijke ordening, sta ik in beginsel voor alles open.

Mag ik van u vernemen?

Alvast mijn dank,

Met vriendelijke groet,

