



**Leidschendam-
Voorburg**

Gemeente Leidschendam-Voorburg

**Zienswijzennota
Projectafwijkingsbesluit
“Wilsveen 4A”
(NL.IMRO.1916.Wilsveen4A-VG01)**

Collegevergadering d.d. 3 december 2024

ZIENSWIJZENNOTA PROJECTAFWIJKINGSBESLUIT **“Wilsveen 4A”**

1. INLEIDING

Op 25 oktober 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van één vrijstaande woning met twee parkeerplaatsen te realiseren via sloop en nieuwbouw op de locatie Wilsveen 4A in Leidschendam, perceel 1723. De al bestaande bebouwing – een woning, kas en schuur – in het plangebied wordt gesloopt.

De geplande nieuwbouw is in strijd met het bestemmingsplan. Het perceel heeft geen woonbestemming maar de bestemmingen “Agrarisch” (artikel 3) en “Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden” (artikel 4), functieaanduidingen ‘Beweiding door paarden toegestaan’ en ‘paardenpension toegestaan’ en de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone – Straalpad’. Het plan kan alleen gerealiseerd worden met een projectafwijkingbesluit.

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) een lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist vast te stellen. Eén van deze categorieën betreft: *“Het nieuw bouwen van woningen en/of het wijzigen van een bestaande functie naar wonen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid van maximaal milieucategorie 2/kantoor/beroep of bedrijf aan huis op de begane grond, van minder dan 10 woningen binnen de bebouwde kom van Leidschendam of Voorburg en van minder dan 5 woningen buiten die bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is”*. De voorliggende aanvraag voor het realiseren van één vrijstaande woning valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen vanaf donderdag 25 juli 2024 t/m woensdag 4 september 2024. Over het bouwplan is één zienswijze ingediend.

In deze zienswijzennota is de ingediende zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Ook is aangegeven of deze aanleiding heeft gegeven het plan aan te passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.

1.1 LEESWIJZER

De zienswijzennota is als volgt opgebouwd:

De voorliggende Zienswijzennota Projectafwijkingbesluit “Wilsveen 4A” omvat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ingediende zienswijze. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijze inhoudelijk behandeld. De zienswijzennota maakt deel uit van het besluit van het college tot verlening van de omgevingsvergunning.

2. ZIENSWIJZEN

In 2.1 is in tabelvorm weergegeven van wie op welke datum de schriftelijke zienswijze is ontvangen. In 2.2 wordt ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijze. De ontvankelijke zienswijze is vervolgens in hoofdstuk 3 inhoudelijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien.

2.1 OVERZICHT ZIENSWIJZE

Nr.	KCS nummer (zaak en/of doc.nr)	Indiener	Adres	PC/Plaats	Datum ingekomen
1.	1135270	Indiener(s) zienswijze 1	Anoniem	Anoniem	3 september 2024

2.2 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het projectafwijkingsbesluit “Wilsveen 4A” heeft ter inzage gelegen vanaf donderdag 25 juli 2024 t/m woensdag 4 september 2024. De ontvangen zienswijze is gedurende de ter inzagelegging ingediend.

2.3 ANONIMISEREN ZIENSWIJZEN

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van NAW-gegevens. Op grond van de AVG is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. De indiener van de zienswijze wordt daarom niet met naam en toenaam genoemd.

3. BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk is de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Onder conclusie wordt aangegeven of de betreffende zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het plan of het projectafwijkingsbesluit "Wilsveen 4A".

3.1 INDIENER(S) ZIENSWIJZE 1

Samenvatting van de zienswijze:

Samenvatting

Reclamant geeft in de ingediende zienswijze het volgende aan:

1. De positie van het bouwvlak is onwenselijk;
2. De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig;
3. De ruimtelijke onderbouwing is niet juist;

1. De positie van het bouwvlak is onwenselijk

Reclamant benadrukt het belang van de lintbebouwing in Wilsveen voor de landschappelijke openheid en historische waarde van het gebied. Het toestaan van permanente bebouwing direct achter de bestaande bebouwing wordt als zeer onwenselijk beschouwd, omdat dit de lintstructuur onderbreekt en een precedent schept voor verdere aantasting. Reclamant geeft verder aan dat er geen sprake is van dat het bouwvlak verscholen ligt achter Wilsveen 4. De zichtbaarheid van het voorgestelde bouwvlak vanaf de openbare weg (gezien vanaf tussen Wilsveen 2 en Wilsveen 4) wordt dan ook als een probleem gezien.

Reactie

De aanvraag betreft het vervangen van de bestaande, vergunde woning, waarbij de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk wordt verbeterd. Er staat dus al een woning. Er is zorgvuldig gekeken naar de inpassing van de beoogde woning. De beoogde woning past qua maat en schaal van de bebouwing in het karakter van het gebied. Daarnaast betreft de voorgestelde woning een forse verbetering voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit; de hoeveelheid verharding zal aanzienlijk verminderen en de huidige bebouwing bevindt zich in een slechte staat.

Met de beoogde woning wordt voldaan aan de vereisten voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit. De zichtlijn, die zowel cultuurhistorisch als landschappelijk waardevol is (vanaf het Wilsveen) blijft behouden. Daarnaast wordt er extra aandacht besteed aan de invulling van het perceel aan de Leidschenveen zijde door het groenbestand te behouden en versterken.

Wij achten het dan ook rechtvaardig een vervangende én ruimtelijk kwalitatief verbeterde woning toe te staan.

2. De ruimtelijke onderbouwing is onvolledig

Reclamant geeft aan dat het toeristische verkeer op de openbare paden in de Nieuwe Driemanspolder vaak groter is dan het normale verkeer op Wilsveen. Een groot woonhuis dicht bij het natuurgebied zou het uitzicht verstoren. De onderbouwing en rechtvaardiging van de inbreuk op de Nieuwe Driemanspolder ontbreekt, aangezien de landschappelijke inpassing alleen vanuit Wilsveen wordt bekeken. Reclamant acht het belangrijk dat, als bebouwing dicht

bij natuur en recreatie noodzakelijk is, de hoogte van de bebouwing beperkt blijft voor een betere integratie in het landschap. De geplande boomgaard van 7,4 meter breed beschouwd reclamant als te bescheiden.

Reactie

Zoals hierboven bij punt 1 aangegeven bevindt er zich al een woning op de betreffende locatie. Het gaat hier dus om vervanging van een bestaande woning en om kwaliteitsverbetering van de nu aanwezige situatie. Het is niet correct dat de landschappelijke inpassing alleen vanuit het Wilsveen is bekeken. Er zijn aanvullende eisen gesteld voor een groene inpassing voor het zicht vanaf de Nieuwe Driemanspolder. Langs de erfgrens aan de noordoostzijde worden een drietal bomen toegevoegd voor een meer geslotener beeld. Achter de knotwilgen aan de zuidwestzijde komt een strook met intensiever groen met openingen; struikmix. Ook wordt de strook aan de zuidoostzijde breder. De randzone van de boomgaard richting de Nieuwe Driemanspolder is 7,40 meter. Dit draagt bij aan een hogere dichtheid aan beplanting, waardoor het perceel beter is afgeschermd. De beplanting bestaat uit hoogstamfruitbomen.

Wij beschouwen de toevoeging van nieuwe beplanting, zoals de aan te planten boomgaard, niet als te bescheiden. Wij zien dit als positieve ontwikkeling voor het landschap, ook vanuit de Nieuwe Driemanspolder bekeken. Deze toevoeging draagt voldoende bij aan de aantrekkelijkheid en de beleving van het landelijk gebied, en ondersteunt daarmee het recreatieve netwerk in de Nieuwe Driemanspolder.

Ten aanzien van de hoogte van de bebouwing is in het bestemmingsplan voor bedrijfswoningen op de bestemming 'Agrarisch' een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Voor hoofdgebouwen (woningen) op de bestemming 'Wonen' is een maximum goothoogte van 4,5 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter toegestaan. De beoogde woning heeft een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter en blijft binnen de gestelde maximum eis voor een woning. De beoogde bebouwing past qua maat en schaal van de bebouwing in het karakter van het gebied.

3. De ruimtelijke onderbouwing is niet juist

Reclamant onderbouwd dat de ruimtelijke onderbouwing diverse storende onjuistheden bevat die verwarring veroorzaken, te weten:

- In 3.1 wordt gesteld dat Wilsveen 2 een paardenhouderij/manege is;
- In 3.2 wordt gesteld dat er diverse meidoornhagen zijn tussen Wilsveen 4 en Wilsveen 4A;
- In 4.3.2 wordt gesteld dat de beoogde woning op die plek geen deel uitmaakt van het lint terwijl 4.3.1 stelt dat de linten blijven behouden;
- In 5.6 staan de bestemmingen van omliggende percelen die niet juist zijn;
- In 4.3.2 en 4.4.1 wordt betoogd dat slopen van de bestaande bebouwing mogelijk wordt door nieuwbouw op Wilsveen 4A en zo verrommeling wordt tegengegaan. De huidige illegale bebouwing had al gesloopt moeten zijn.

Reactie

Er stonden inderdaad een aantal onjuistheden in de ruimtelijke onderbouwing. De door reclamant genoemde eerste 4 punten zijn in de ruimtelijke onderbouwing gecorrigeerd. Het is belangrijk op te merken dat deze aanpassingen geen invloed hebben op de beoordeling van het plan, aangezien de essentie van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende analyses ongewijzigd zijn gebleven. Wij zijn ervan overtuigd dat de aangebrachte correcties de kwaliteit van de onderbouwing verder versterken.

Voor wat betreft het laatste punt van reclamant: er is geen sprake van illegale bebouwing. Het tegengaan van verrommeling is een positief gevolg voor de ruimtelijke kwaliteit, maar is niet de enige reden om de vergunning te verlenen.

Conclusie

De bovenstaande zienswijze geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te laten passen of de omgevingsvergunning niet te verlenen.