

## Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

### OMGEVINGSVERGUNNING voor de activiteiten:

**Strijdig gebruik**, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, Wabo ([buitenplanse afwijkmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#)).

Nr. 2001607

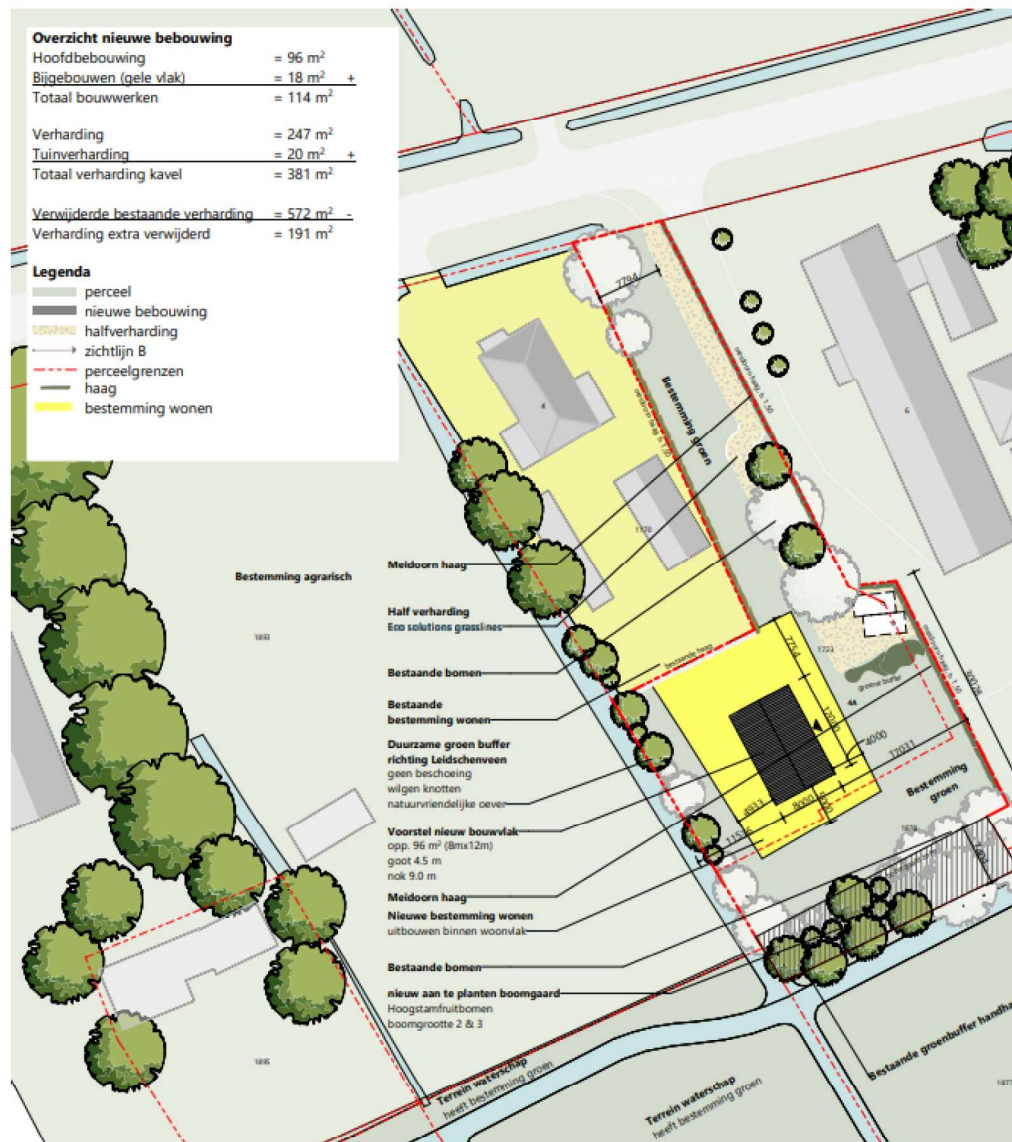
#### Aanvraag

Op 25 oktober 2023 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen om ter plaatse van Wilsveen 4A in Leidschendam-Voorburg één woning met twee parkeerplaatsen te realiseren via sloop en nieuwbouw. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Stompwijk, sectie D, perceel nummer 1723 en 1878. In de huidige situatie bevindt zich op beide percelen bebouwing. De reeds bestaande bebouwing – een woning, kas en schuur – in het plangebied wordt gesloopt. De nieuw te bouwen vrijstaande burger woning wordt gerealiseerd op het perceel 1723.



Luchtfoto projectlocatie (rood omkaderd)

Graag in uw antwoord datum en ons kenmerk vermelden.



*Toekomstige situatie*

### *Korte beschrijving nieuwbouwproject*

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van een woning met twee parkeerplaatsen.

### *Aanvraag bouwactiviteit, etc.*

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten "Bouwen" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren" zal na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.



#### *Welstandsbeoordeling*

Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit heeft de welstands- en monumentencommissie kennisgenomen van het plan. Hiermee is de basis gelegd voor een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan van de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

#### **Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden**

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

##### *Algemeen*

- 0. aanvraagformulier Wilsveen 4a

##### *Strijdig gebruik*

- 2. 3978 Zienswijzennota Wilsveen 4A (3 dec 24);
- 3. ruimtelijke onderbouwing;
- 3a. bijlage 1\_Verkennend bodemonderzoek , d.d. 29-08-2023;
- 3b. Bijlage 2 Quickscan Wnb Wilsveen 4a Leidschendam;
- 3c. Bijlage 3 Aerius Rapportage Wilsveen 4A te Leidschendam-Voorburg;
- 3ca. Bijlage 4 Realisatiefase AERIUS\_projectberekening;
- 3cb. Bijlage 5 Gebruiksfase AERIUS\_projectberekening;
- 3d. bijlage 6 Onderzoek geurhinder veehouderijen, d.d. 27-10-2023;
- 3e. Bijlage 7\_Watertoets;
- 4. Raadsbesluit 1610;
- 5. Tekeningen Wilsveen 4A.

#### **Vorbereidingsprocedure**

##### *Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Het ingediende bouwplan is in strijd met het ter plaatse Bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' onderdeel van 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing en na afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door de raad.

Op 5 januari 2021 heeft de gemeenteraad besloten (raadsbesluit 1610) om de categorie "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 de bebouwde kom (inclusief de kern Stompwijk), mits ontheffing op basis van de nota parkeernormen niet aan de orde is" op te nemen in een lijst van aangewezen categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Onderhavige aanvraag voor het planologisch mogelijk maken van 1 woning valt binnen deze aangewezen categorie. Dit betekent dat voor deze aanvraag geen aparte verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op 24 juli 2024 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 25 juli 2024. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

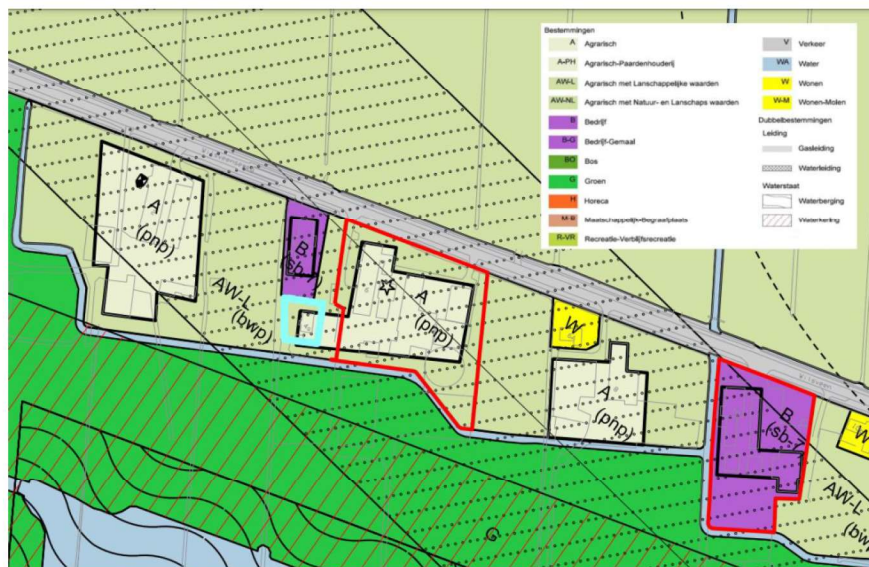
Gedurende de periode van terinzagelegging konden tot en met woensdag 4 september 2024 zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag kenbaar worden gemaakt. Er is een zienswijze over het bouwplan ingediend. Deze zienswijze heeft echter niet geleid tot aanpassing van het ingediende bouwplan. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk ingegaan op de ingebrachte zienswijze c.q. bezwaarpunten. De weerlegging van de zienswijze, verzonden aan de indiener, is als bijlage bijgevoegd en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

### Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik

De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Wabo.

#### *Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)*

De aanvraag is gelegen in bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' onderdeel van 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg'. Het perceel waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, heeft de bestemmingen 'Agrarisch' (artikel 3) en 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden' (artikel 4), de functieaanduidingen 'Beweiding door paarden' en 'paardenpensioen' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Straalpad'.



Fragment plankaart



De aanvraag is in strijd met artikel 3 (Agrarisch) en 4 (Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden) van het ter plaatse geldende Bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' onderdeel van 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg'.

Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een burgerwoning is niet opgenomen in de gebruiksregels van de enkelbestemming 'Agrarisch'. Reeds is er al een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aanwezig (Wilsveen 6). Het planinitiatief is daarom in strijd met het bestemmingsplan omdat onder artikel 3.1. de realisatie van een vrijstaande burgerwoning is niet toegestaan. Verder is het planinitiatief in strijd met artikel 3.3 en 3.5, omdat er uitsluitend alleen ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch' kan worden gebouwd. Daarnaast wordt de beoogde woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. Daarmee is er sprake van strijdigheid met zowel de bouw- als gebruiksregels van deze bestemming.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden' zijn bestemd voor de ontwikkeling van een duurzame landbouw en de agrarische bedrijfsvoering op bestaande agrarische bedrijven. Tevens de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschapswaarden.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van een woning is niet opgenomen in de gebruiksregels van de enkelbestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'. Het planinitiatief is daarom in strijd met het bestemmingsplan 4.1. Verder is het planinitiatief in strijd met artikel 4.3, omdat op deze gronden, indien noodzakelijk voor en ten behoeve van de bestemming, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'Paardenpensioen' is de uitoefening van een kleinschalig paardenpensioen voor maximaal 15 paarden, als deeltijdfunctie bij een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. De aanduiding behoort tot de bestemming 'Agrarisch' binnen deze bestemming is het realiseren van een burgerwoning niet toegestaan. Derhalve is het plan in strijd met het bestemmingsplan. In het kader van milieuhinder wordt in paragraaf 5.6, 5.7 en 5.8 onderbouwd of het paardenpensioen een belemmering vormt voor het aspect bedrijf- en milieuzonering, geur en geluid.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'Beweiding door paarden' is in relatie tot een paardenhouderij gedurende de periode van mei tot en met oktober extensieve weidegang door paarden toegestaan.

Ter plaatse van de functieaanduiding is beweiding door paarden toegestaan. De aanduiding behoort tot de bestemming 'Agrarisch' binnen deze bestemming is het realiseren van een burgerwoning niet toegestaan. Derhalve is het plan in strijd met het

bestemmingsplan. In het kader van milieuhinder wordt in paragraaf 5.6, 5.7 en 5.8 onderbouwd of de paardenpensioen een belemmering vormt voor het aspect bedrijf- en milieuzonering, geur en geluid.

#### *Vrijwaringszone – Straalpad*

Voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelegen binnen het aangegeven straalpad, mag de hoogte van de betreffende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte.

#### *Conclusie:*

Het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' dat onderdeel uitmaakt van de 'beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg', laat het gebruik van de gronden als woning en de bijbehorende bouwwerken niet toe op onderhavige locatie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

*Op basis van art. 2.12, lid 1 Wabo kan in bepaalde gevallen de strijdigheid met een bestemmingsplan worden opgeheven via een omgevingsvergunning. Als de aanvraag past binnen het geldende beleid en ook verder voldoet aan een goede ruimtelijke ordening moet de omgevingsvergunning redelijkerwijs verleend worden. Bekeken is of de aanvraag hieraan voldoet.*

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten "Bouwen" wordt na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

#### Overwegingen m.b.t. de ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing, zoals ook wordt bevestigd in het door ons gegeven positieve advies (zie bijlage A).

#### Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede ons positieve advies (zie bijlage A), geven in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

### **Besluit**

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°, van de Wabo besluiten wij:

1. een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het gestelde van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' onderdeel van 'Beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg' met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing en het oprichten van een woning met twee parkeerplaatsen aan het Wilsveen 4A in Leidschendam toe te staan;
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch mogelijk maken van een woning met twee parkeerplaatsen op het perceel kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie D, perceel nummer 1723 en 1878 plaatselijk gemerkt Wilsveen 4A in Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden en met inachtneming van de in de bijlage genoemde verplichtingen;

Leidschendam, 10 december 2024

namens burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line and a small flourish at the end.

Glenn Boere  
Afdelingshoofd Klantcontactcentrum



## **Bijlage A, behorende bij omgevingsvergunning nr. 976636**

### **Advies**

#### **1. Inleiding**

Het nieuwbouwproject omvat het planologisch mogelijk maken van een woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

#### **2. Strijdigheden met bestemmingsplan 'Nieuwe Driemanspolder 2009' dat onderdeel uitmaakt van de 'beheersverordening 2017 Leidschendam-Voorburg'**

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

#### **Functioneel**

- het plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van één woning en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Gelet op aard en omvang van de strijdigheden als geheel kan een omgevingsvergunning voor de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat

De ingediende aanvraag, met inbegrip van de daarbij toegevoegde GRO, is beoordeeld op alle aspecten die relevant zijn voor de toets aan de hand van het criterium "goede ruimtelijke ordening".

#### **3. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten**

Het plan is voor elk kwalitatief-ruimtelijk deelaspect beoordeeld en aanvaardbaar bevonden. Het eindadvies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening luidt voor deze aanvraag dan ook dat er medewerking kan worden verleend. Voor de motivering per deelaspect wordt verwezen naar bijgevoegde en gewaarmerkte GRO, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

#### **4. Planschadeverhaalsovereenkomst**

Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond, waarbij de gemeente geen extra kosten maakt anders dan gemeentelijke inspanningskosten die via de legesverordening worden gedekt.





**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 projectafwijkingsbesluit.

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 Projectafwijkingsbesluit “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 verrommelling 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.