

Bijlage 3

behorende bij de beschikking op aanvraag omgevingsvergunning

Vergunning nummer: Z/18/022657/V

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo.

Overwegingen:

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een woning met in- en uitrit en is in strijd met het bestemmingsplan Voorschoten Oost zoals aangegeven in bijlage 2.

Er kan slechts een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo (uitgebreide procedure).

Ter uitvoering van het raadsbesluit van 9 juli 2015 wordt de raad voor de formele vergunningverlening in de gelegenheid gesteld kenbaar te maken of het plan valt in categorie IV van de lijst van gevallen, waarvoor geen verklaring van bedenkingen nodig is.

De aanvraag wordt niet in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening, in de hierna volgende ruimtelijke onderbouwing wordt hierop ingegaan.

Ruimtelijke onderbouwing

Overwegingen:

Aanleiding en bestaande situatie

Op 2 juli 2018 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning met in- en uitrit op het perceel aan de Essenlaan naast 22 te Voorschoten. De kavel heeft als tuin behoord bij de vrijstaande woning aan de Essenlaan 22 en is begroeid met gras. Aan de kant van de Essenlaan is de kavel afgezoomd met struiken en bomen. Aan de overige zijden grenst de kavel aan het water. Aan de overzijde van het water bevindt zich het clubhuis van de plaatselijke scouting. Achter de woning van nummer 22 bevindt zich een bedrijventerrein. De kavel heeft reeds een woonbestemming, er ontbreekt nog een bouwvlak.

Beoogde situatie

Het plan betreft en het realiseren van een vrijstaande nieuwbouwwoning naast 22 inclusief een nieuwe in-/uitrit en brug. De woning is ongeveer 200 m² en bevat 1 laag met kap. De in-/uitrit loopt via een brug centraal tussen de bestaande en in stand te houden den en taxus in. Twee niet waardevolle bomen (kerstpruim en hulst) worden daartoe gekapt. Uit hoofde van de herplantplicht worden daarvoor in de plaats 10 nieuwe bomen geplaatst aan de voorkant van de kavel.

Beleid

Rijksbeleid

In de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. In de SVIR en de monitor Infrastructuur en Ruimte zijn 13 nationale belangen beschreven. Buiten die belangen hebben de decentrale overheden (provincie en gemeenten) beleidsvrijheid. Het uitgangspunt is dat het rijk taken decentraliseert of dereguleert. De aanvraag is niet in strijd met het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland.

De geldende Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland bevatten het integrale omgevingsbeleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. Centraal staat het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een hoogwaardig bebouwd gebied, De provincie zet in op verdichting binnen het bestaand stads- en dorpsgebied met voldoende woningen. Het plan voldoet daaraan en is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

De kaders voor het ruimtelijk beleid zijn vastgelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Voorschoten Oost. Op de kavel voor de geplande nieuwbouwwoning rust een woonbestemming zonder bouwvlak. Vergunningverlening kan alleen met ontheffing van het bestemmingsplan met toepassing van de uitgebreide procedure ingevolgde de Wabo. De overwegingen daartoe worden hierna omschreven.

Overwegingen

Het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen is neergelegd in de Structuurvisie Voorschoten 2025 "Groen, Veilig en Betrokken". De raad heeft de visie op 9 maart 2017 vastgesteld. Uit de visie spreekt dat Voorschoten bloeit in een krachtige regio. De ruimtelijke hoofdstructuur vormt daarbij een kader. Het groene en dorpse karakter is belangrijk. Kleinschaligheid met lagere, afwisselende bebouwing is de maat. Gestreefd wordt naar een woningomgeving voor verschillende doelgroepen in verschillende leeftijdscategorieën. Het plan bevat in hoofdzaak één nieuwbouwwoning en vormt een lage, kleinschalige, stedenbouwkundig-planologisch positieve verdichting aan het eind van de Essenlaan. De verkaveling is landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoord ingepast. De bomen en struiken aan de Essenlaan zijn beschermd als hoofd- en wijkgroenstructuur. Daarmee is in overeenstemming dat de in-/uitrit met brug voor de ontsluiting van de woning precies tussen de volwassen den en taxus wordt aangelegd. Twee kleinere boompjes worden daarvoor gekapt (kerstpruim en hulst). Dat wordt gecompenseerd met uitvoering van een herplantplicht van 10 bomen aan de voorkant van het perceel. Het toevoegen van deze woning beantwoordt ook aan de woonvisie/woonbeleid van de gemeente; de ambitie blijft om te blijven werken aan een voor verschillende doelgroepen aantrekkelijke woonomgeving met kleinschalige inbreiding in het groene, dorpse karakter. Het plan is daarom niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

Omgevingsaspecten

In de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag zijn de omgevingsaspecten integraal uitgewerkt. Dat is gemeentelijk beoordeeld en na verwerking van commentaar vanuit de vakdisciplines in orde bevonden op de punten stedenbouw, cultuurhistorie, archeologie, en milieu. De ruimtelijke onderbouwing van aanvrager is als bijlage bij de ontwerp-omgevingsvergunning gevoegd.

De Omgevingsdienst heeft positief geadviseerd over het bodemonderzoek. Het Hoogheemraadschap heeft geen bezwaar tegen het plan. Ook de commissie Welstand Cultureel Erfgoed (WCE) is akkoord. Parkeren vindt volgens de norm plaats op eigen terrein. Het plan met herplantplicht past in de hoofd- en wijkgroenstructuur.

Conclusie

Op basis van voornoemde overwegingen wordt de afwijking van het bestemmingsplan Voorschoten Oost ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan de aanvraag om omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Voorwaarden

1. Aanvrager dient voor het kappen van de prunus en de hulst een omgevingsvergunning aan te vragen.

2. Voorwaarden met betrekking tot de te handhaven bomen:

- de bomen ter hoogte van het perceel naast Essenlaan 22 mogen -met uitzondering van de prunus en de hulst – niet worden gekapt;
- voor de te handhaven bomen dienen beschermingsmaatregelen te worden getroffen, die ten minste drie weken voor de start van de werkzaamheden ter goedkeuring aan het bevoegde gezag worden voorgelegd;
- voor de start van de werkzaamheden dient - in aanwezigheid van het bevoegde gezag - een nulmeting te worden uitgevoerd; de nulmeting dient te worden toegezonden aan het bevoegde gezag;
- bij start van de werkzaamheden en in bijzonder die voor de brug dienen toezichthouders van bouw- en woningtoezicht en groenbeheer namens het bevoegde gezag aanwezig te zijn; ten minste drie weken voor de start van de werkzaamheden dient het bevoegde gezag schriftelijk te worden geïnformeerd over de start van de werkzaamheden.
- Herplantplicht van 10 bomen, te kiezen soorten zijn hazelaar, taxus en hulst, plaats op aanwijzing van bevoegd gezag.