

Adviesnota

Zaaknummer	:	Z/18/22657/180361	Datum B&W	:	5 mei 2020
Portefeuillehouder	:	Wethouder Cramwinckel	Datum Commissie	:	
Afdeling	:	RO	Datum Raad	:	
Adviseur	:	Arnold Devilee			
Vertrouwelijk	:	Nee			
Aantal bijlages	:	1			
iBabs nr	:		Datum paraaf		

Afdelingshoofd

Onderwerp

Bouwen van een woning naast Essenlaan 22

Relatie met:

- ☐ **Agendapunt:**
- ☐ **Actiepunt:**
- ☐ **Toezegging:**
- ☐ **Amendement/motie:**
- ☐ **Schriftelijke vragen:**

Beslispunten

1. De ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van een woning naast Essenlaan 22 ter inzage te leggen;
2. De aanvraag/ontwerp-omgevingsvergunning door de griffie op de lijst van ingekomen stukken te laten plaatsen, waarop de raad voor de concrete situatie kenbaar maakt of het project in categorie IV valt, waarvoor géén verklaring van bedenkingen nodig is.;
3. De omgevingsvergunning voor de bouw van een woning naast Essenlaan 22 te verlenen als geen zienswijzen kenbaar worden gemaakt.

Kernboodschap

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning aan de Essenlaan naast nr. 22. De locatie ligt aan het einde van het lommerrijke laantje. Er rust al een woonbestemming op de open plek, echter nog geen bouwvlak. Realisatie van de nieuwbouwwoning vormt een inpasbare verdichting, welke ten goede komt aan de stedenbouwkundig-planologische kwaliteit ter plekke.

Inleiding

Wegens strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan Voorschoten Oost is medewerking aan de realisatie van het plan alleen mogelijk door middel van toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Uit de aanvraag en daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening. Formeel-juridisch moet de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd voor een termijn van 6 weken met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen en de raad in de gelegenheid gesteld te worden om kenbaar maken of het project in categorie IV valt, waarvoor géén verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Beoogd effect

De ontwerp-omgevingsvergunning biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van deze locatie.

Argumenten

1.1 Er ligt een goede ruimtelijke onderbouwing aan het verzoek ten grondslag.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan voor een met het bestemmingsplan strijdige activiteit slechts een omgevingsvergunning (**zie bijlage**) worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor medewerking aan de realisatie van de nieuwbouwwoning op deze locatie aan het eind van de Essenlaan op de open plek naast nr. 22.

1.2 Het plan past in geldend rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

1.3 Er is geen strijd met het in het coalitieakkoord neergelegde uitgangspunt dat groen groen blijft, want dat gaat op voor het groene buitengebied en daar valt deze verdichting in het stedelijk gebied buiten. Daarbij komt dat de nieuwbouw beantwoordt aan de opgave vanuit de algemene woningbouwbehoefte. Bovendien blijft door de ruime tuin met bestaande bomen bij de vrijstaande woning en de toevoeging van 10 nieuwe bomen langs de Essenlaan in de openbare ruimte, het groene karakter van de Essenlaan als onderdeel van de hoofd- en wijkgroenstructuur beschermd. De nieuwe bomen worden toegevoegd uit hoofde van een herplantplicht voor het kappen van 2 ondergeschikte bomen (kerspruim en hulst) in het kader van de situering van de nieuwe inrit met bruggetje tussen 2 niet te kappen waardevolle bomen (den en taxus).

1.4 De relevante omgevingsaspecten zijn onderzocht en in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De adviseurs uit de verschillende vakdisciplines hebben daarop gereageerd. Hun commentaar is verwerkt in de onderbouwing. Welstand is akkoord. De Omgevingsdienst heeft positief geadviseerd. Ook het Hoogheemraadschap Rijnland heeft geen bezwaar tegen het plan.

1.5 Het plan levert – vooral door een passende maatvoering en goede ontsluiting met een nieuwe brug met inrit en toevoeging van 10 nieuwe bomen in de openbare ruimte aan de voorkant van het perceel langs de Essenlaan – een positieve bijdrage aan de woonomgeving ter plekke.

2.1 Gelet op artikel 2.12 sub a onder 3 Wabo en de procedure uit hoofde van het raadsbesluit van 9 juli 2015 met wijziging van 22 juni 2016, dient de raad in de gelegenheid gesteld te worden voor een dergelijk project kenbaar te maken dat het plan in de concrete situatie in categorie IV valt, de categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is.

Kanttekeningen

Tijdens de termijn van terinzagelegging van 6 weken heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen. Het tegenover het bouwplan gelegen Oud Woelwijk is direct belanghebbend bij de ontwikkeling en mede naar aanleiding van een ingediende zienswijze bij wijze van participatie door aanvrager bij de ontwikkeling betrokken. Gelet op de positieve uitkomst daarvan en de verwerking daarvan in (de voorwaarden bij) de ontwerp-omgevingsvergunning, is de kans op formele indiening/handhaving van de zienswijze in de termijn van terinzagelegging klein. De direct belanghebbende bewoners van het naastgelegen huis aan de Essenlaan 22 zijn door aanvrager op dezelfde wijze betrokken bij de planvorming en hebben reeds aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

Financiën

De kosten voor de procedure komen op grond van de Legesverordening 2020 voor rekening van aanvrager.

Juridisch kader

Verlening van een omgevingsvergunning voor een met het geldende bestemmingsplan strijdig plan kan alleen met toepassing van de hiervoor reeds omschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor de definitieve vergunningverlening dient de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage te worden gelegd met een termijn van 6 weken met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. De raad dient kenbaar te maken of het project valt in categorie IV, waarvoor geen verklaring van bedenkingen nodig is.

Risico's

Zie hierboven bij kanttekeningen hetgeen opgemerkt is ten aanzien van het risico op zienswijzen.

Afwenteling van planschaderisico wordt geborgd in een met aanvrager te sluiten planschadeovereenkomst. Aanvrager is daarmee akkoord.

Duurzaamheid

De woning wordt hoogwaardig geïsoleerd. De vloer en het dak hebben een Rc van 6,0 en de gevels een Rc van 5,0. In de kozijnen wordt dubbelglas toegepast met een U van 1,2. Uiteraard krijgt de woning geen gasaansluiting. De verwarming en de opwekking van warmwater vinden plaats met een elektrische warmtepomp. Het huis wordt voorzien van een ventilatie installatie met warmteterugwinning. Op het dak van de woning worden zo'n 45 m2 panelen met PV cellen geplaatst om elektriciteit op te wekken.

Deze maatregelen dragen bij aan het terugdringen van de CO2 uitstoot, het besparen van energie en het streven naar een energie neutrale gemeente.

Burgerparticipatie

Bij de opstelling van dit voorstel is met betrokkenheid van de planbegeleider en casemanager van de gemeente burgerparticipatie toegepast door aanvrager. Dat heeft als positief resultaat opgeleverd dat de prematuur door het direct tegenover de locatie gelegen Oud Woelwijk ingediende zienswijze in principe weggenomen is en ook de bewoners van het direct naastgelegen huis aan de Essenlaan 22 geen bezwaar hebben tegen het plan.

Communicatie

Van het besluit terinzagelegging ontwerp-omgevingsvergunning wordt mededeling gedaan aan de aanvrager. Daarnaast ligt het besluit gedurende de openingstijden van het Klant Contact Centrum fysiek ter inzage op het gemeentekantoor en vindt publicatie plaats in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering

Ter uitvoering van het besluit wordt de ontwerp-omgevingsvergunning voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. De terinzagelegging wordt gepubliceerd. Verder vindt publicatie plaats zoals hierboven bij Communicatie aangegeven.

Bijlage

Ontwerp-omgevingsvergunning incl. ruimtelijke onderbouwing