



gemeente VOORSCHOTEN

2.125

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Adviesnota

B

Agendanummer :		Datum	21 JAN. 2010
Documentnaam :	B&W Witte de Withlaan 1D.doc	Ingekomen	
Datum :	12 januari 2010	Concernstaf	
Portefeuillehouder :	Wethouder H. Tjalma-den Oudsten	Registratie-	2-125/00038
Afdeling :	Ruimtelijke Ontwikkeling	Nummer	3615
Adviseur :	Sef Teerink	B&W	
Vertrouwelijk :	Nee	Rel. met regnr(s):	
In raad dd :	Nee		

Onderwerp

Witte de Withlaan 1D – veranderen kantoorbestemming eerste verdieping naar woonbestemming

Beslispunten

1. Medewerking te verlenen aan de desbetreffende bouwaanvraag
2. Hiertoe een procedure projectbesluit te starten
3. Hierbij geen extra aandacht te besteden aan het betrekken van omwonenden en/of andere belanghebbenden anders dan in de verplichte wettelijke procedure

hoeveel? 5 woningen
(nu al 7 op de 1^{ste} verd.)

Paraaf

	Opsteller	Afdelingshoofd	Portefeuillehouder	Secretaris
Paraaf\ Datum	<i>[Handwritten signature]</i> 14/1	<i>[Handwritten signature]</i> 14/1	<i>[Handwritten signature]</i> 24/1	<i>[Handwritten signature]</i> 19/1

Besluitvorming

	Burgemeester	Weth. Tjalma-den Oudsten	Weth. van Dunné	Weth. Kleijweg
Akkoord\ Datum	<i>[Handwritten signature]</i> 21/1	<i>[Handwritten signature]</i> 25/1	<i>[Handwritten signature]</i> 25/1	<i>[Handwritten signature]</i> 21/1/10
Beh. als A proced.				

Aanwijzing ter afdoening

Vergadering B&W dd: *

26 JAN. 2010

Besluit over voorstel



Ongewijzigd vastgesteld



Gewijzigd vastgesteld, zie bijlage



Aangehouden



Niet akkoord

Onderwerp

Witte de Withlaan 1D – veranderen kantoorbestemming eerste verdieping naar woonbestemming

Beslispunten

1. Medewerking te verlenen aan de desbetreffende bouwaanvraag
2. Hiertoe een procedure projectbesluit te starten
3. Hierbij geen extra speciale aandacht te besteden aan het betrekken van omwonenden en/of andere belanghebbenden

Inleiding

Het betreft een aanvraag voor het veranderen van de functie van (een gedeelte van) de eerste verdieping van het gebouw (de Trompflat) van de bestemming kantoren naar woningen.

Het overige deel van de betreffende verdieping is reeds omgevormd tot woningen. Hiervoor is in 2005 vrijstelling verleend.

In het vigerende bestemmingsplan Noord-Hofland is de betreffende ruimte bestemd als Bedrijfs en kantoordoeleinden. Voor het verlenen van de vergunning is een projectbesluit noodzakelijk.

Beoogd effect

Het beoogd effect is het verlenen van een vergunning aan de aanvrager voor de omvorming van kantoorruimte naar woonruimte op de genoemde locatie.

Argumenten

- 1.1 Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen de ontwikkeling
- 1.2 Het toevoegen van extra (sociale) huurwoningen die gezien hun grote geschikt zijn voor starters en ouderen past in de woonvisie. Aanvrager heeft aangegeven dat alle woningen een huurprijs onder de huursubsidiiegrens krijgen.
- 1.3 Het onttrekken van kantoorruimte op deze locatie is gezien ligging en omvang niet bezwaarlijk. Het betreft een relatief klein oppervlak en de locatie is relatief slecht bereikbaar.
- 1.4 Voor het overige deel van de verdieping is reeds in 2005 vrijstelling verleend.

2.1 Voor het verlenen van de vergunning is een projectbesluit dan wel een bestemmingsplan noodzakelijk. Vanwege de beperkte omvang van het plan en de ontwikkeling van het handboek bestemmingsplannen op dit moment wordt voorgesteld om hier voor een projectbesluit te kiezen. Dit overeenkomstig aanbeveling 4 in uw beleidsnotitie instrumenten voor ruimtelijke ordening.

3.1

Het betreft hier een weinig ingrijpende ontwikkeling die bovendien al voor een groot deel bestaat. De te verwachten bezwaren zijn dermate klein, dat hiervoor de wettelijke procedures ten aanzien van inspraak en bezwaar naar verwachting ruim voldoende zijn. Bovendien is er weinig tot geen ruimte voor invloed uit te oefenen op het plan.

Kanttekeningen

1.1 De functiewijziging heeft tot gevolg dat de theoretische parkeerbehoefte van de beoogde woningen hoger is dan de huidige functie. Dit gaat om 1 of 2 parkeerplaatsen. Het is helaas niet mogelijk deze parkeerplaatsen op het terrein zelf te realiseren, er zijn in de directe omgeving echter voldoende overlooptmogelijkheden.

2.1 Het projectbesluit moet in beginsel binnen anderhalf jaar na het nemen van het projectbesluit worden ingepast in het bestemmingsplan. De termijn kan worden verlengd als de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor Noord-Hofland e.o. is ingepland. Over inpassing overeenkomstig het besluit kunnen geen zienswijzen worden ingediend.

Reg.nr. B&W :

bladzijde: 3

Financiën

De kosten voor de procedure worden in principe gedekt door de bouwleges. De extra kosten voor het later maken van een bestemmingsplan zijn relatief klein en behoren tot de reguliere taken van de gemeentelijke overheid.

Communicatie

Dit besluit wordt gecommuniceerd richting aanvrager. Hierna kan de procedure worden opgestart, waarover op de voorgeschreven wijze zal worden gecommuniceerd.

Uitvoering

Na het besluit van het college zal de projectbesluit procedure worden gestart en nader bekeken worden welke onderzoeken hiertoe nog gedaan dienen te worden.

Bijlagen

– Stedenbouwkundige beoordeling Witte de Withlaan 1D – 12/01/2010



gemeente VOORSCHOTEN

STEDENBOUWKUNDIGE BEOORDELING

Dossier nr : 20090122
 Aanvrager : de heer A.J. van Dijk
 Adres aanvrager: Admiraalsweg 4
 Soort : het veranderen van gedeelte 1e verdieping van kantoor naar woonruimte
 Adres : Witte de Withlaan 1D
 Kadastraal : C 1973

Inleiding:

Het betreft een aanvraag voor het veranderen van de functie van (een gedeelte van) de eerste verdieping van het gebouw (de Trompflat) van de bestemming kantoren naar woningen.

Het overige deel van de betreffende verdieping is reeds omgevormd tot woningen. Hiervoor is in 2005 vrijstelling verleend. (bouwaanvraag 2005210)

In het vigerende bestemmingplan Noord-Hofland is de betreffende ruimte bestemd als Bedrijfs en kantoordoeleinden (Artikel 20). Voor het verlenen van de vergunning is een projectbesluit noodzakelijk.

Ruimtelijke aspecten:

Ruimtelijk is er geen bezwaar om ook dit deel van de betreffende verdieping om te vormen tot woningen. Er zijn echter een aantal andere aspecten die bij deze omzetting een rol spelen.

Parkeren:

Op basis van de parkeerkencijfers van het CROW is berekend door de beleidsmedewerker verkeer dat de theoretische parkeerbehoefte van de beoogde woningen in vergelijking tot de vigerende kantoorbestemming hoger is. Afhankelijk van de binnen de bandbreedte van de kencijfers gekozen waarden gaat dit om 1 of 2 parkeerplaatsen. Het is helaas niet mogelijk deze parkeerplaatsen op het terrein zelf te realiseren, er zijn in de directe omgeving echter voldoende overloopmogelijkheden

Economie:

Na overleg met de (p.v.) beleidsmedewerker economie is geconcludeerd dat het onttrekken van kantoorruimte op deze plaats niet bezwaarlijk is. Het betreft gezien de afstand tot het station en de bereikbaarheid geen ideale locatie. Er zijn elders in de gemeente voldoende mogelijkheden en initiatieven om eventuele extra vraag op te vangen.

Volkshuisvesting:

Het toevoegen van extra (sociale) huurwoningen die gezien hun grote geschikt zijn voor starters en ouderen past in de woonvisie. Volgens de woonvisie moet er in elk nieuw project minimaal 30% sociale woningen gerealiseerd worden. Aanvrager heeft, logischerwijs gezien de grote van de woningen, aangegeven dat alle woningen een huurprijs onder de huursubsidie grens krijgen.





gemeente VOORSCHOTEN

Het ontbreken van beringen op de begane grond is niet wenselijk, maar in dit geval geen onoverkomelijk probleem, aangezien er op de begane grond wel een gezamenlijke fietsenstalling en huisvuil opslag is. Verder moeten er wel voldoende bergmogelijkheden in de woning zelf zijn, maar dat lijkt gezien de grote van de kamers geen probleem.

Procedure:

Voor het plan is een projectbesluit noodzakelijk. Dit betekent dat de voorgestelde wijziging ook op korte termijn (in beginsel anderhalf jaar na het projectbesluit) verwerkt dient te worden in een bestemmingsplan.

Conclusie:

Voorgesteld wordt medewerking aan het bouwplan te verlenen. Het bouwplan is ruimtelijk, volkshuisvestelijk en vanuit economisch perspectief akkoord en de vergroting van de parkeerdruk is dermate klein dat beargumenteerd kan worden dat deze verwaarloosbaar is, in elk geval niet opweegt tegen de in zwang zijnde belangen.

Naam behandelaar:

Ir. S.J.W.P. Teerink 25/11/2009, 12/1/2010

