



gemeente VOORSCHOTEN

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Adviesnota B

Agendanummer :		Datum	
Documentnaam :	1005_2.ODT	Ingekomen	14 JAN. 2011
Datum :	6 januari 2011	Concernstaf	
Portefeuillehouder :	Wethouder Blommers	Zaaknummer:	Z - 3841
Afdeling :	Iedereen RO	B&W regnr:	B&W - 01005
Adviseur :	Sef Teerink	Rel. met regnr(s):	
Vertrouwelijk :	Nee		
In raad dd :	-		

Onderwerp

Projectbesluit ten behoeve van het geheel vervangen van een woongebouw aan de Zwaluwweg 81

Beslispunten

1. In principe 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

Paraaf

	Opsteller	Afdelingshoofd	Portefeuillehouder	Secretaris
Paraaf\ Datum	6/1/2011 JWP	14/1/11	14/1/11	13/01/11

Besluitvorming

	Burgemeester	Weth. Blommers	Weth. Adema-Nieuwenhuizen	
Akkoord\ Datum	10/1	14/1/11		
Beh. als A proced.				

Aanwijzing ter afdeling

Vergadering B&W dd: 18 januari 2011

Besluit over voorstel

- ☒ Ongewijzigd vastgesteld *n.i.a.v. correctie*
☐ Gewijzigd vastgesteld, zie bijlage
☐ Aangehouden
☐ Niet akkoord



gemeente VOORSCHOTEN

OPENBARE BESLUITENLIJST VAN DE B&W-VERGADERING van 18 januari 2011

Weeknr. 3

Aanwezig: Burgemeester J.M. Staatsen
 Wethouder F.F. Blommers
 Wethouder I.C.J. Adema-Nieuwenhuizen
 Gemeentesecretaris M.H. van der Veer
 Bestuursondersteuner A.M. de Bruijn

Afwezig:

Nr.	Reg.nr	Afd.	P.H.	Onderwerp	Besluit
18	1005	RO	FB	Projectbesluit ten behoeve van het geheel vervangen van een woongebouw aan de Zwaluwweg 81	Het college besluit: 1. In principe 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

Aldus vastgesteld in de vergadering van
 De secretaris, De voorzitter,



gemeente VOORSCHOTEN

Reg.nr. B&W: Z – 3841

Onderwerp

Projectbesluit ten behoeve van het geheel vervangen van een woongebouw aan de Zwaluwweg 81

Beslispunten

Betreft: Het geheel vervangen van een woongebouw aan de Zwaluwweg 81

1. In principe 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

Inleiding

Het betreft de sloop/nieuwbouw van woonlocatie Vlietlande. Het gaat op dit moment om 21 kleinere onzelfstandige wooneenheden. De zorg wordt hier verleend door Gemiva. Gemiva wil hier graag een nieuw complex neerzetten waarin in twee lagen 16 (ruimere) eenheden kunnen worden gerealiseerd, die voldoen aan de moderne eisen.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. (zie bestemmingsplantoets). Medewerking aan het bouwplan kan slechts worden verleend nadat een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wro is genomen.

Beoogd effect

Procedure starten en uiteindelijk vergunning verlenen voor het geheel vervangen van een woongebouw aan de Zwaluwweg 81.

Argumenten

1.1 Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.

De uitbreiding voegt zich goed naar de omringende bebouwing en heeft geen buitensporige negatieve effecten op de bezonning en/of privacy van belendende percelen. (zie stedenbouwkundige beoordeling). Op het gebied van verkeer, economie, milieu en cultuurhistorie zijn er op dit moment geen zwaarwegende redenen om geen medewerking aan het plan te verlenen. Ook Welstand heeft reeds (11 oktober 2010) een positief advies op het bouwplan gegeven.

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. Na het besluit van het college zal achtereenvolgens een voorpublicatie worden gedaan, een ontwerpbesluit worden gemaakt nadat indien noodzakelijk nader onderzoek heeft plaatsgevonden, vooroverleg worden gevoerd met relevante overheden en tot slot overgegaan worden tot ter inzage legging van het besluit.

3.1 Het betreft hier een weinig ingrijpende ontwikkeling. – De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn dermate klein, dat hiervoor de wettelijke procedures ten aanzien van inspraak en bezwaar naar verwachting ruim voldoende zijn. Burgerparticipatie heeft dan geen toegevoegde waarde.



gemeente VOORSCHOTEN

Reg.nr. B&W: Z – 3841

Kanttekeningen

1.1 De aanvrager zal ten behoeve van de procedure projectbesluit dan wel de vergunningverlening nog enige onderzoeken moeten aanleveren. Bodemonderzoek is inmiddels gedaan, dit moet nog beoordeeld worden, mogelijk is archeologisch onderzoek ook nog noodzakelijk. Er is een geluidsrapport noodzakelijk en het is vermoedelijk ook noodzakelijk om (middels een afzonderlijk procedure) een hogere grenswaarde vast te stellen.

3.1 Er zijn al op voorhand bezwaren binnengekomen. Ofschoon de negatieve ruimtelijke invloed ten opzichte van de huidige situatie beperkt is hebben de bewoners van ongeveer tien woningen aan de Kwikstaartdreef reeds op voorhand bezwaar gemaakt tegen de ontwikkeling, omdat zij van mening zijn dat de ontwikkeling een verarming van hun leef/woon omgeving zal zijn. (zie bijlage zienswijze)
De al ingediende bezwaren geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

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. De kosten voor de benodigde onderzoeken zijn voor de gebruiker. Er wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvrager.

Communicatie

Dit besluit wordt gecommuniceerd richting aanvrager. Hierna kan de procedure worden opgestart, waarover op de voorgeschreven wijze zal worden gecommuniceerd.
De omwonenden die op voorhand bezwaar hebben gemaakt zullen afzonderlijk op de hoogte worden gebracht van de start van de procedure.

WKPB

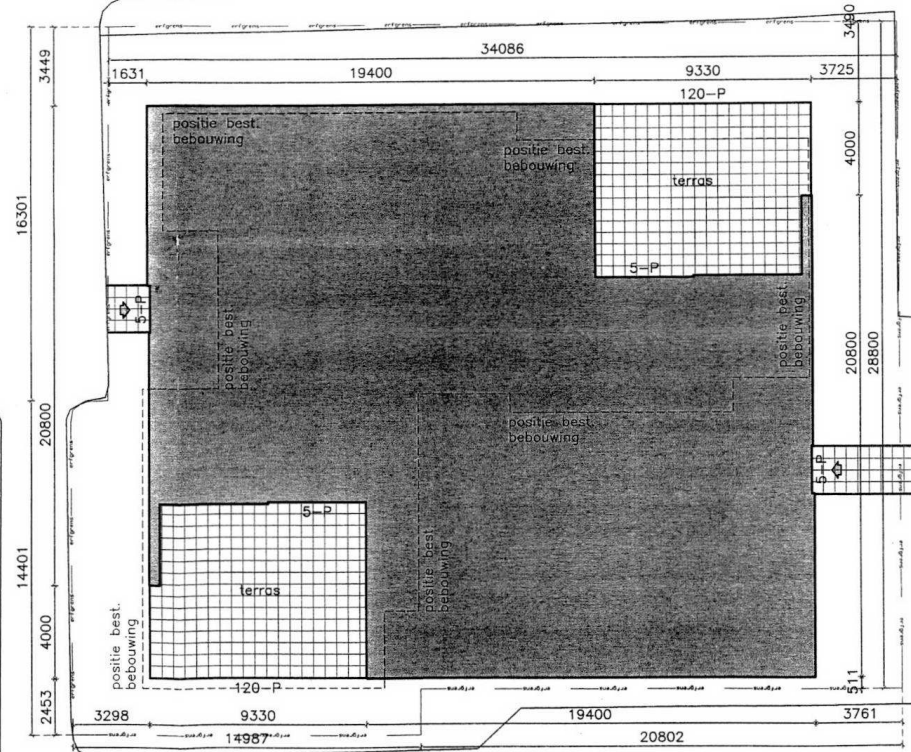
Voor zover als gevolg van dit besluit publiekrechtelijke beperkingen ontstaan zullen deze kenbaar worden gemaakt.

Uitvoering

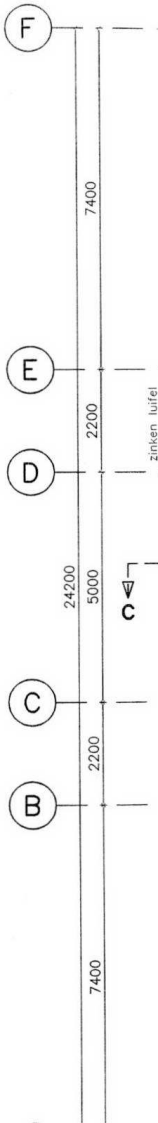
Na het besluit van het college zal de projectbesluit procedure worden gestart en hiertoe indien noodzakelijk nadere onderzoeken worden uitgezet.

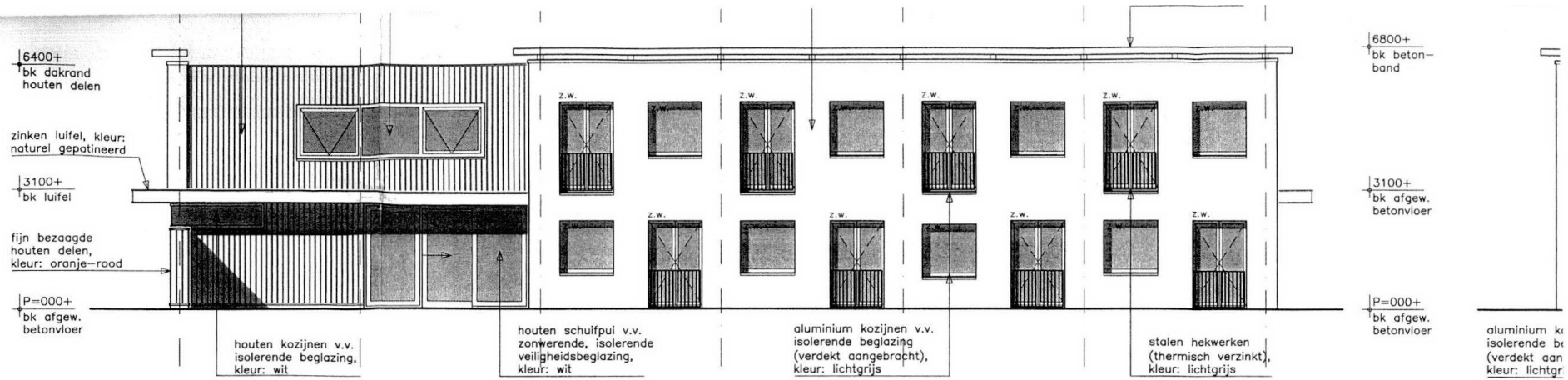
Bijlagen

- Aanvraag bouwvergunning Zwaluwweg 81 – Situatietekening + gevels – (09-08-2010)
- Bestemmingsplantoets Zwaluwweg 81 (20100131) – 19-08-2010
- Stedenbouwkundige beoordeling Zwaluwweg 81 (2010013) – 28-09-2010
- Zienswijze bewoners Kwikstaartdreef (05-10-2010)



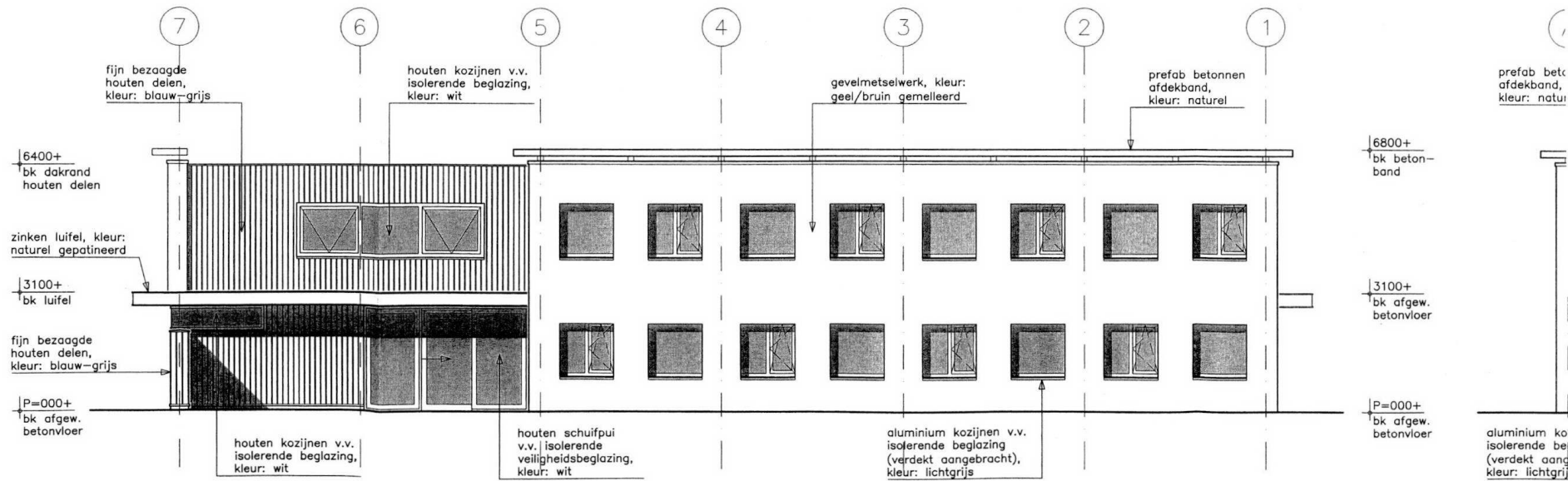
Kwikstaardreef





VOORGEVEL (aanzicht v.a. Zwaluwweg)

LINKER ZIJ G



ACHTERGEVEL

RECHTER ZIJ

B

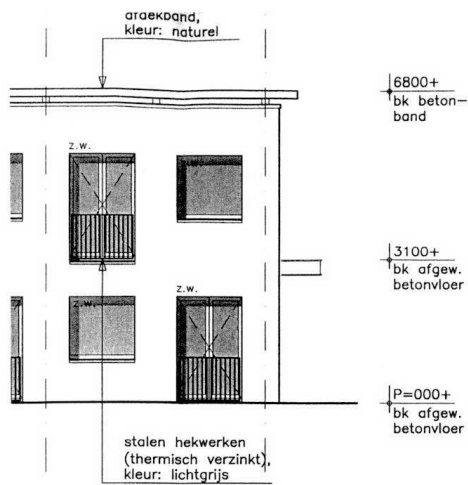
C

D

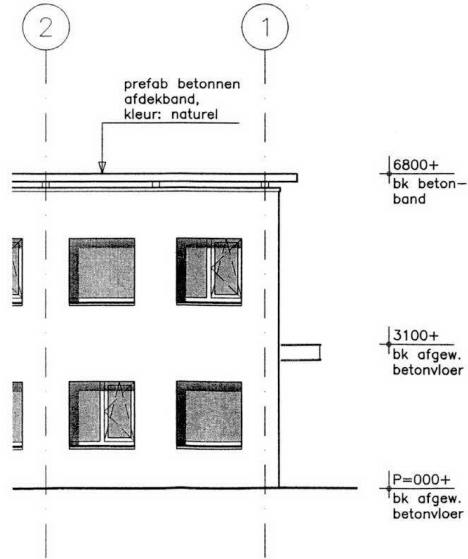
E

F

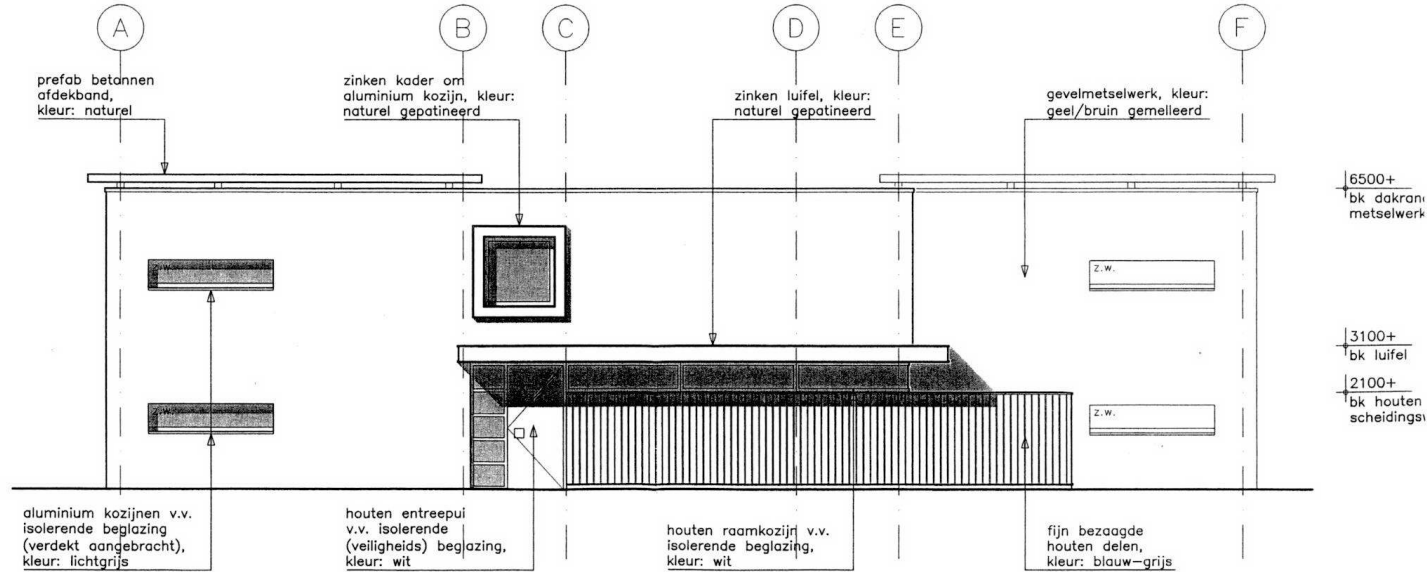
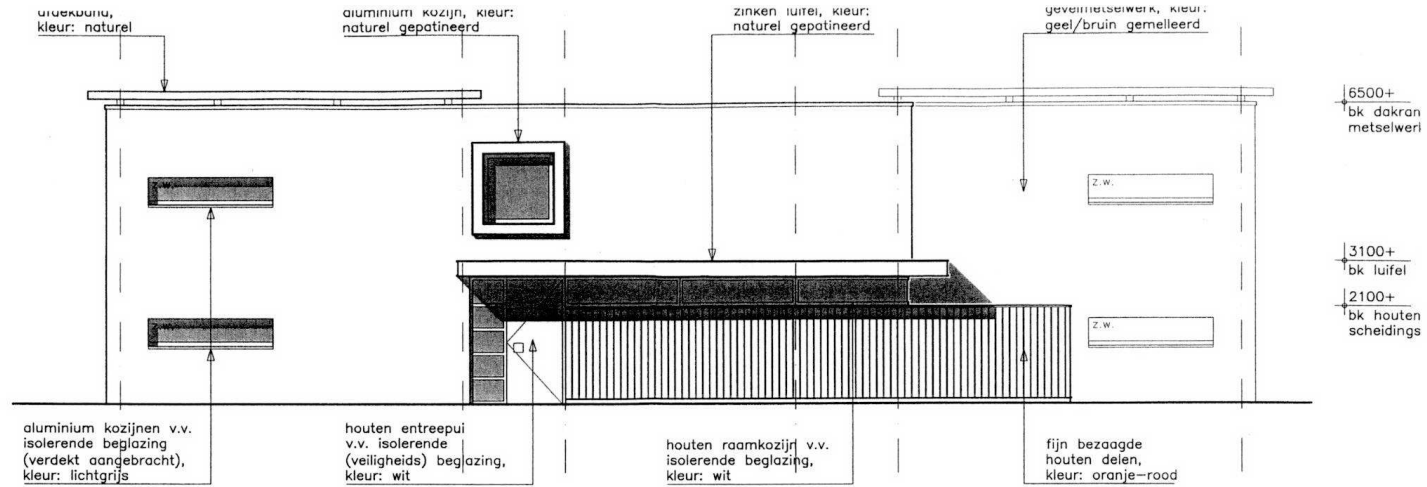
A



LINKER ZIJ GEVEL



RECHTER ZIJGEVEL (aanzicht v.a.Kwikstaartdreef)



BESTEMMINGSPLANTOETS

Soort aanvraag	reguliere bouwvergunning
Aanvraagnummer	20100131
Plan omschrijving	het geheel vervangen van een woongebouw
Adres	Zwaluwweg 81
Bouwkosten	€ 1.517.250,00
Aanvrager	Gemiva – SVG Groep
Behandelend ambtenaar	B.R. de Visser
Datum aanvraag	13 juli 2010

Beschrijving van het schetsplan:

Het betreft nieuwbouw, nu zijn er 21 kleinere wooneenheden dat zullen er 16 worden in een geheel nieuw gebouw.

De tekeningen behorende bij deze toets zijn:

Nummer	Omschrijving	Ontvangen d.d.
200	Situatie en dakplattegrond	9 augustus 2010
201	Plattegronden	9 augustus 2010
202	Gevelaanzichten en doorsneden	9 augustus 2010

A. Vigerend bestemmingsplan: Bijdorp I

Vastgesteld: 27/05/1977

Goedgekeurd: 18/07/1978 bij besluit nr. 23394/1, Kroon 06/12/1982.

Bestemming: woondoeleinden met een dichtheid van meer dan 40 woningen per ha, WO>40, art. 5.

- | | | |
|----|---|----------------|
| 1. | Gebruik (woningen en gebouwen voor bijzondere doeleinden) | : akkoord |
| 2. | bebouwing | : niet akkoord |

In artikel 5 lid 2 is aangegeven dat burgemeester en wethouders deze bestemming moeten uitwerken met inachtneming van het bepaalde in artikel 23 van het bestemmingsplan. Er is geen rechtsgeldig uitwerkingsplan van kracht. De huidige bebouwing is waarschijnlijk op basis van een artikel 19 lid 1 WRO vergund.

CONCLUSIE:

Het plan voldoet niet aan artikel 5.

Ontheffing van het bestemmingsplan

Binnenplans

Ontheffing ex artikel 3.6 lid 1 sub c Wro mogelijk? : Nee

Buitenplans

Ontheffing ex artikel 3.23 Wro mogelijk?

: Nee

Het bouwplan voldoet niet aan de kenmerken genoemd in artikel 4.1.1 lid 1 Bro.

Project besluit

Medewerking aan een bouwplan kan slechts verleend worden nadat een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro is genomen.

A. Voorbereidingsbesluit n.v.t.

B. Ontwerp bestemmingsplan: n.v.t.

E. Paraaf / Datum toets:

R. de Visser / 19 augustus 2010



gemeente VOORSCHOTEN

STEDENBOUWKUNDIGE BEOORDELING

Dossier nr : 20100131
 Aanvrager : Gemiva – SVG Groep
 Adres aanvrager: Bleulandweg 1a
 Soort : het geheel vervangen van een woongebouw
 Adres : Zwaluwweg 81
 Kadastraal : B 8185

Inleiding:

Het betreft de sloop/nieuwbouw van woonlocatie Vlietlande. Het gaat op dit moment om 21 kleinere onzelfstandige wooneenheden. De zorg wordt hier verleend door Gemiva. Gemiva wil hier graag een nieuw complex neerzetten waarin in twee lagen 16 (ruimere) eenheden kunnen worden gerealiseerd, die voldoen aan de moderne eisen. Het plan is eerder in behandeling geweest als schetsplan voor de Kwikstaartdreef 1(dossiernummer 20100017). Het schetsplan is destijds akkoord bevonden en doorgestuurd naar Welstand. Welstand heeft de aanvrager op 6 mei 2010 laten weten dat de commissie positief was over het schetsplan, maar dat zij in overweging wilde geven om de posities van de buitenruimten te wijzigen. Deze beoordeling geeft aan of ook het definitieve plan ruimtelijk akkoord wordt bevonden en of hier derhalve een procedure ontheffing van het bestemmingsplan voor kan worden gevoerd.

Bestemmingsplantoets:

Het plan past niet binnen het **Vigerend bestemmingsplan: Bijdorp I**

Vastgesteld: 27/05/1977

Goedgekeurd: 18/07/1978 bij besluit nr. 23394/1, Kroon 06/12/1982.

Bestemming: woondoeleinden met een dichtheid van meer dan 40 woningen per ha, WO>40, art. 5.

1. Gebruik (woningen en gebouwen voor bijzondere doeleinden): akkoord
2. bebouwing: niet akkoord

In artikel 5 lid 2 is aangegeven dat burgemeester en wethouders deze bestemming moeten uitwerken met inachtneming van het bepaalde in artikel 23 van het bestemmingsplan. Er is geen rechtsgeldig uitwerkingsplan van kracht. De huidige bebouwing is waarschijnlijk op basis van een artikel 19 lid 1 WRO vergund. Medewerking aan een bouwplan kan slechts verleend worden nadat een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro is genomen.

Ruimtelijke aspecten:

Het betreft een gebouw met twee vrijwel identieke vleugels. Beide vleugels beschikken over een woonkamer die is gelegen aan een terras dat een beschermd karakter heeft doordat het is gecreëerd door als het ware een hap uit het bouwvolume te nemen. De buitenruimtes bevinden zich nu op de oost en westhoeken van het gebouw en voor een overgang met de bestaande bebouwing aan de Zwaluwweg en de Kwikstaartdreef.

Het nieuwe gebouw blijft zo goed als binnen de footprint van het oude gebouw. De rooilijn van de naastgelegen woningen aan de Zwaluwweg en Kwikstaartdreef worden





gemeente VOORSCHOTEN

netjes in acht genomen. Alleen aan de zuidzijde aan de Zwaluwweg is de footprint iets groter. Er is hier echter voldoende ruimte.

Het huidige gebouw is grotendeels 1 laag met kap, waarbij de tweede (kap)laag bruikbaar is gemaakt door dakopbouwen en dakkapellen. Het nieuwe gebouw zal in zijn volledigheid in 2 lagen worden opgetrokken. Dit sluit mooi aan bij de omliggende bebouwing die ook grotendeels twee lagen, al dan niet met kap, hoog is. Op die plaatsen waar het profiel tussen de beoogde bebouwing en de omliggende bebouwing het smalste is, is bovendien sprake van een zijkant van een woning. Doordat nu geen kap wordt toegepast is er wel sprake van een afwijkende architectuur. Hierover zal overlegd dienen te worden met de welstandscommissie. Deze heeft in haar advies op het schetsplan echter al positief gereageerd en de suggestie gedaan om de overgang naar de naastgelegen bebouwing mede vorm te geven door de buitenruimtes hier te situeren.

De functie van het gebouw wijzigt niet en het aantal wooneenheden zal zelfs verminderen de parkeerdruk van het gebouw zal dus niet worden vergroot.

Conclusie:

Het plan voegt zich goed naar zijn omgeving. Er zijn als gevolg van het bouwplan geen buitensporige negatieve ruimtelijke effecten te verwachten. Het bouwplan is **ruimtelijk akkoord**.

Het plan kan door naar welstand.

Voor het plan is het noodzakelijk om een projectbesluit procedure te doorlopen. Hierover dient het college te besluiten, bovendien zullen er mogelijk nog enkele onderzoeken noodzakelijk zijn. (archeologie, bodem, geluid, etc.)

Naam behandelaar:

Ir. S.J.W.P. Teerink 28/09/2010



2 bew.

Voorschoten 1-10-2010

Reg. nr.: Z-3226 / IN- 4789	
Cluster: RB/V&H	Ovb.: 1
Ingeboekt: 05 OKT. 2010	
Bijlagen:	

Betreft: zienswijze bouwaanvraag Zwaluwweg 81

L.S.,

Gezien het feit dat ons in het verleden door dhr. v.d. Poel namens de gemeente Voorschoten is toegezegd dat wij persoonlijk van dergelijke grote bouwprojecten op de hoogte zouden worden gesteld zouden wij graag zien dat deze zienswijze alsnog in de bouwaanvraag wordt meegenomen.

De bouwplannen zijn een ernstige aantasting van ons woongenot daar er aan de Kwikstaartdreef met de huidige bouwplannen voor de Zwaluwweg 81 een massieve muur zal verschijnen op enkele meters afstand van onze huizen met alle gevolgen van dien. Daarnaast zal het huidige groen verdwijnen want de tuin zal bebouwd gaan worden en ook dit is een verarming van onze leef/woon omgeving.

Bovendien past het plan o.i. niet in het huidige bestaande bestemmingsplan.

Wij verzoeken u daarom om deze bouwaanvraag zoals die er nu ligt niet te honoreren.

In afwachting van uw antwoord,

Hoogachtend,

J. WITTEMAN
KWIKSTAARTDREEF 8

M. J. J. J. J.
Kwikstaartdreef 7

M. Fromme
Kwikstaartdreef 20
Voorschoten

M. B. B. B.
Kwikstaartdreef 16

M. J. J. J. J.
Kwikstaartdreef 12
Kwikstaartdreef 4.

G. H. R. R.
Kwikstaartdreef 6

Willem Dijkster
Kwikstaartdreef 2.

G. M. J. J. J.
Kwikstaartdreef 14.

Zwaluwweg 85