



VOORBLAD

Advies nota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	035
<i>Datum:</i>	19 januari 2010
<i>Soort Voorstel:</i>	Advies nota
<i>Onderwerp:</i>	Uitgangspunten voor ontwikkeling Veurseweg 180 e.o.
<i>Portefeuillehouder:</i>	J.M. Staatsen
<i>Programma:</i>	Ruimte en bouwen Hoofddoel Ruimtelijke keuzes voor kwaliteit van de leefomgeving Subdoel Bestemmingsplannen
<i>Begrotingswijziging:</i>	Nee
<i>Bijlagen:</i>	Ja
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	In te stemmen de uitgangspunten voor uitbreiding van de Gouden Leeuw.



Advies nota aan de Raad

Inleiding

Door aanvrager is een voorlopig schetsplan ingediend voor uitbreiding van de bestaande horecavestiging de Gouden Leeuw (zie bijlage) dat tot stand is gekomen op basis van overleg over het concept "Stedenbouwkundige randvoorwaarden Veurseweg 180 en omgeving".

Het concept Stedenbouwkundige randvoorwaarden Veurseweg 180 en omgeving bevatte een aantal ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor ontwikkeling van de locatie na sloop van de voormalige meubelfabriek en een viertal woningen aan de Veurseweg.

Op basis van deze voorlopige uitgangspunten is door de eigenaar van het perceel, na bestuurlijk overleg opdracht gegeven om een schetsplan te maken.

In het voorlopige schetsplan is een uitbreiding van de horecavestiging voorzien met een goot- en bouwhoogte van de bebouwing die in grote lijnen overeenkomt met de bestaande bebouwing. Deze hoogte is ruimtelijk acceptabel omdat de onderlinge afstand van de uitbreiding tot de bestaande woning groter is dan in de uitgangspunten waren aangegeven en omdat aan die zijde de goot is gesitueerd. Daarmee wordt een goede overgang van het horecabedrijf naar de veel kleinschaliger woning mogelijk.

Om de relatie met het bestaande horecabedrijf goed tot uitdrukking te laten komen is het goed om aan te sluiten bij de bestemmingsplanmogelijkheden die voor dat bestaande gedeelte van toepassing is. Dit betekent een maximale goot- en bouwhoogte van resp 4 en 12 m. Dit is ook naar de omgeving een goed te motiveren hoogte. Gevolg hiervan is dat een uitwerking van het voorlopig schetsplan hieraan dient te voldoen.

Ten aanzien van de begrenzing kan worden geconstateerd dat deze in elk geval wat betreft de afstand naar de naastgelegen woning voldoet. Er is voldoende afstand gehouden om aan die zijde een goede overgang en in passing te realiseren. Deze afstand dient in de vast te stellen uitgangspunten te worden aangehouden, jmet aan die zijde een goot.

Overeenkomstig de uitgangspunten is er een ondergeschikte verbinding tussen de 2 hoofdmassa's gecreëerd die is teruggelegen. De voorgevellijn van de bestaande bebouwing en de beoogde nieuwbouw sluit goed op elkaar aan waardoor een ruimtelijke eenheid ontstaat.

De horecafunctie die is voorzien past eveneens binnen de uitgangspunten.

De belangrijke functionele en ruimtelijke aspecten die in het voorlopig plan zijn opgenomen zijn ruimtelijk acceptabel.

Met deze constatering kan het plan verder worden uitgewerkt daarbij zal een beoordeling door de welstandscommissie plaatsvinden en zal het plan worden getoets aan de hand van parkeernormen en andere toetsingscriteria moeten worden uitgewerkt om besluitvorming en inspraak te kunnen laten plaatsvinden.

Vooralsnog is het in eerste instantie wenselijk dat uw college en de raad een besluit nemen over het gebruik en de omvang van de mogelijke nieuwbouw, zodat er voldoende basis is om de plannen verder uit te werken.



Advies nota aan de Raad

Beoogd effect

Na besluitvorming door college en raad plan verder uitwerken voor besluitvorming.

Argumenten

1.1 het schetsplan biedt voldoende basis om nader uit te werken tot ruimtelijk acceptabel plan.

Met de situering van de uitbreiding en de aansluiting op de bestaande horecabebouw en afstemming op in de omgeving gelegen panden wordt een goede inpassing gerealiseerd. Daarbij is het van essentieel belang dat de in het schetsplan weergegeven gevellijnen worden gezien als uiterste bouwgrenzen. Daarnaast wordt bij de uitwerking het uitgangspunt gehanteerd dat de maximum goot- en bouwhoogte die in het bestemmingsplan voor de bestaande horecavestiging (de Gouden Leeuw) ook hier van toepassing zijn. Daarbij is het essentieel dat de gekozen kaprichting niet zal worden gewijzigd.

1.2 het gebruik van de bebouwing past binnen de uitgangspunten.

Aanvrager zijn enkele uitgangspunten meegegeven ten aanzien van gebruik. Als mogelijkheden zijn genoemd Horeca, wonen of zorghotel. Een uitbreiding van de bestaande horecavestiging past hierbinnen.

2.1 na besluitvorming kan uitwerking van het plan plaatsvinden.

Gelet op de ligging van de locatie in het gebied dat is aangewezen als beschermd Stads- en dorpsgezicht is het van belang dat direct na de uitwerking van het plan en besluitvorming door het college voor te bespreken met Provincie en andere bevoegde instanties.

Voor realisatie van het plan is het noodzakelijk dat er een bestemmingsplanwijziging plaatsvindt. Door het vooroverleg met deze instanties te laten plaatsvinden wordt voldoende draagvlak gecreëerd en kan een gedragen bestemmingsplan worden opgesteld.

Herziening van het bestemmingsplan op korte termijn is wenselijk in verband met aanpassing als gevolg van de aanwijzing tot beschermd gezicht.

Kanttekeningen

Er is sprake van een principebesluit over de functie en hoofdmassa. Bij de uitwerking van deze plannen zal ook het advies van de Welstandscommissie aan de orde zijn. Dit betekent dat het bijgevoegde voorlopig schetsontwerp nog kan wijzigen.

Communicatie

nvt

Financiën

nvt

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten

de secretaris.

de burgemeester.



besluit

Nummer: 035

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 januari 2010;

besluit:

In te stemmen de uitgangspunten voor uitbreiding van de Gouden Leeuw.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op _____ 2010.

de griffier,

de voorzitter,