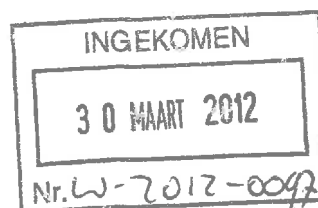


Gemeente Nieuwkoop
t.a.v. de afdeling bouw- en woningtoezicht
Postbus 1
2460 AA TER AAR



Kenmerk:
fw

Onderwerp:
Schouwhoek blok A
1^e fase omgevingsvergunning

Datum:
29 maart 2012

Geachte heer/mevrouw,

In dit schrijven lichten wij graag toe waarom de VOF Achterweg een 1^e fase omgevingsvergunning indient om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het project Schouwhoek blok A is door de VOF (eind 2010 na een verkoopperiode van 20 maanden) vanwege het uitblijven van voldoende voorverkoop van de appartementen definitief uit de verkoop gehaald.

Vervolgens heeft de VOF in goed overleg met de gemeente Nieuwkoop in 2011 over de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Schouwhoek blok A gesproken om zo de kans van slagen van het project te optimaliseren.

Het resultaat is een aanpassing van het ontwerp van Blok A bestaande uit 32 appartementen en 2 penthouses. Het gebouw bestaat uit vijf woonlagen op een half verdiepte parkeerlaag. De appartementen zijn voorzien van balkons aan de parkzijde en een galerij aan de straatzijde. Met uitzondering van de penthouses past het ontwerp binnen de eerder vastgestelde ruimtelijke contour en is op basis van bezonningstudies vastgesteld dat de penthouses geen noemenswaardige verslechtering oplevert voor de omgeving.

Voor een zorgvuldige afweging en toetsing heeft de VOF het ontwerp en de bezonningstudies met de, door de gemeente aangewezen, stedenbouwkundige doorgenomen. Na positief advies van de stedenbouwkundige is, conform de afspraak met de heren Muijlwijk en Bosboom, op donderdag 15 december 2011 een inloopavond georganiseerd om de bewoners van de Koggesvaart en Schouwhoek te informeren over de voorgenomen herontwikkeling.

Naast een algemene presentatie van het project en de parkeeroplossing hebben wij met de aanwezige direct omwonenden de bezonningsstudies besproken.

Op 13 januari jl. hebben wij per mail aan de heer Bosboom teruggekoppeld dat de inloopavond goed verlopen is en bij ons de indruk bestaat dat er geen onoverkomelijke bezwaren naar voren zullen komen naar aanleiding van het indienen van de gewijzigde plannen.

De parkeerbalans is door ons met de verkeersdeskundige van de gemeente besproken en is op 28 oktober 2011 van een positief advies voorzien. De rapportage van de gemeente Nieuwkoop is als bijlage opgenomen bij de in te dienen stukken.

De aanvraag om op basis van een 1^e fase omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan is mede ingegeven door de gedachte dat het voor betrokkenen en omwonenden wenselijk is om de

realisatie van zowel de opstal als het openbaar gebied van de Vaartsche Hoek op een goede manier zo snel mogelijk procedureel af te ronden.

Wij vertrouwen u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd en zijn uiteraard altijd bereid tot nadere toelichting.

