

Raadsvergadering 2 november 2017
Agendapunt 13
Datum 24 oktober 2017

Zaaknummer 632629

Documentnummer



Het voorstel wordt aanvaard met algemene stemmen.

Onderwerp:

Bestemmingsplan landelijk gebied - Vaststelling bestemmingsplan Handelsweg 2/
Husselsesteeg 26

Samenvatting voorstel:

Naar aanleiding van verzoeken van de eigenaren van de percelen Handelsweg 2 en Husselsesteeg 26 wordt voorgesteld een deel van het bestemmingsplan Husselsesteeg 2011 te herzien. De plannen omvatten in hoofdlijnen de verplaatsing van de bouwmogelijkheid voor vier woningen op het perceel Handelsweg 2 en het bieden van een mogelijkheid voor een ontsluiting op de Husselsesteeg. Voor het perceel Husselsesteeg 26 wordt voorgesteld de bestaande situatie als zodanig in het bestemmingsplan te bestemmen.

Aan de raad,

Inleiding

Op 30 juni 2011 hebt u het bestemmingsplan "Husselsesteeg" vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische invulling voor meerdere percelen gelegen tussen de Husselsesteeg en de Handelsweg. In het bestemmingsplan zijn voornamelijk bestemmingen opgenomen die rechtstreeks van kracht zijn en ruimtelijk en functioneel invulling geven aan het gebied. Voor het terrein van de voormalige autosloperij (Handelsweg 2) van Pieper waren echter enkele voorlopige bestemmingen opgenomen. Doel van deze voorlopige bestemmingen was dat dhr. Pieper de oorspronkelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten nog enige tijd kon voortzetten alvorens hij met zijn bedrijf volledig zou verhuizen naar de Nijkerkerstraat 71. Per 1 juni 2016 zijn de voorlopige bedrijfsbestemmingen voor het terrein vervallen en bestaat er de mogelijkheid om op het perceel vier woningen te realiseren. Het betreft hier 4 twee-onder-één kapwoningen. Dhr. Pieper heeft het voornemen spoedig met de realisatie van de woningen aan de gang te gaan en heeft het perceel in de afgelopen periode al zo goed als leeg gehaald.

Omdat de mogelijke invulling van het perceel Handelsweg 2 op basis van het geldende bestemmingsplan Husselsesteeg in de ogen van dhr. Pieper niet wenselijk is, heeft dhr. Pieper een aanvraag voor bestemmingsplanwijziging ingediend om de inrichting van het perceel te wijzigen.



Verbeelding geldend bestemmingsplan Husselsesteeg

Het verzoek

Het plan waar wij mee ingestemd hebben gaat net als het geldende bestemmingsplan uit van vier woningen. Het aantal woningen blijft dan ook gelijk maar het type woningen wijzigt wel, zie onderstaande tabel.

Geldend bestemmingsplan		Aantal woningen
Type twee-onder-één-kap		4 woningen
Toekomstig bestemmingsplan		
Type twee-onder-één-kap		2 woningen
Type vrijstaand		2 woningen

De oppervlakten van de woonbestemming (3.380 m²) en bosbestemming (4.270 m²) blijven echter gelijk aan de oppervlakten zoals deze zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Husselsesteeg. Dit betekent dus niet dat het woongebruik ter plaatse wordt verzwaaard.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Handelsweg 2/Husselsesteeg 26 op basis van verzoek

Het belangrijkste verschil met de opzet in het vigerende bestemmingsplan Husselsesteeg is de ontsluiting van de woonpercelen op de Husselsesteeg. Dhr. Pieper heeft aangegeven de mogelijkheid te hebben om een strook grond van het perceel Husselsesteeg 26 aan te kopen waardoor een ontsluiting op de Husselsesteeg mogelijk wordt. Door aan de randen van het perceel uit te gaan van een groene invulling wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de naastgelegen percelen. Ten opzichte van het woonperceel Husselsesteeg 26 wordt een afstand aangehouden variërend van 10-20 meter.

In aanvulling op het verzoek van dhr. Pieper, heeft ook de eigenaar van het perceel Husselsesteeg 26 (Den Hartog) een verzoek ingediend voor herbestemming van zijn perceel. Omdat een deel van zijn perceel 'al' onderdeel zal uitmaken van de bestemmingsplan herziening voor de benodigde ontsluiting op de Husselsesteeg, is ook dit perceel in de bestemmingsplan herziening meegenomen en van een passende bestemming voorzien.

Wat willen we bereiken

Voorafgaand aan het bestemmingsplan "Husselsesteeg" is in 2011 de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Husselsesteeg opgesteld. Voor het perceel Handelsweg 2 wordt in deze visie ingezet op sanering van de autosloperij. Deze sanering heeft inmiddels plaatsgevonden.

In de visie zijn voor het gebied tussen de Husselsesteeg en de Handelsweg een tweetal modellen opgesteld: het erven model en het lint-cluster model.

In 2011 hebben u en wij destijds gekozen voor het erven model en dit is ook doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan Husselsesteeg. De nu voorgestelde inrichting sluit aan bij de uitgangspunten van het lint-cluster model uit de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Husselsesteeg. Dit model gaat uit van een tweedelijns bebouwing achter het perceel Husselsesteeg 26 waarbij ontsluiting plaatsvindt op de Husselsesteeg. Hierbij wordt ingezet op het beschut ontwikkelen van de woningen achter het lint. De nu voorgestelde inrichting in de bestemmingsplan herziening sluit aan op de uitgangspunten van het lint-clustermodel zoals beschreven in de ontwikkelingsvisie Husselsesteeg.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt in onze ogen op een andere, maar zeker net zo passende wijze, invulling gegeven aan de herontwikkeling van het perceel Handelsweg 2. Het bestemmingsplan blijft vasthouden aan de toevoeging van maximaal vier woningen. Daarnaast blijven ook de oppervlakten van de woon- en bosbestemming gelijk aan de nu opgenomen oppervlakten. Dit betekent dus geen toename van het woongebruik in het gebied. Belangrijkste verbetering in de nieuwe verkaveling zien wij in het feit dat de vier nieuwe woningen via de woonstraat Husselsesteeg worden ontsloten en niet via het bedrijventerrein Keizerswoert. Daarnaast ontstaat met de nieuwe verkaveling de mogelijkheid om de woningen verder van het bedrijventerrein Keizerswoert te realiseren. De kans op overlast vanaf het bedrijventerrein op de woningen wordt hierdoor verkleind.

Voor de bouwhoogten van de woningen wordt vastgehouden aan de hoogten uit het geldende bestemmingsplan Husselsesteeg. Voor wat betreft de inhoud van woningen (660 m³) en oppervlakte van bijgebouwen (80 m²) wordt aangesloten bij de maatvoeringen van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied.

Voor de vormgeving van de nieuw te bouwen woningen wordt gestreefd naar een landelijke uitstraling van de woningen. Gedacht kan worden aan het gebruik van natuurlijke materialen maar ook het streven naar maximaal 1 tot 1,5 bouwlaag met kap, waardoor de bebouwing ondergeschikt blijft in het gebied, kan hierin een rol spelen.

Gevolgen voor omgeving

Met het nieuwe plan is op een tweetal manieren rekening gehouden met de omgeving. Enerzijds is met deze opzet een grotere afstand gecreëerd van de woningen tot het bedrijventerrein Keizerswoert. Dit is niet alleen voor de toekomstige bewoners prettig maar zorgt er ook voor dat er minder snel sprake is van een belemmerende situatie voor de bedrijven op Keizerswoert. Anderzijds wordt ook voldoende rekening gehouden met de dichtstbij gelegen bestaande woning Husselsesteeg 26 en het naastgelegen recreatieterrein Goorzicht door middel van een ruime bosstrook.

Ontsluiting

De belangrijkste verbetering is de wijziging in de ontsluiting van de woningen. Wanneer de ontsluiting via de Handelsweg zal blijven lopen betekent dit dat de woonpercelen alleen via het bedrijventerrein Keizerswoert bereikbaar zijn en het hiervoor noodzakelijk is dat de Handelsweg begaanbaar blijft voor gemotoriseerd verkeer.

Het verzoek biedt derhalve het voordeel dat de Handelsweg voor een belangrijk deel afgewaardeerd kan worden naar bijv. langzaamverkeersroute (fiets-/voetpad). Voor de langere termijn betekent dit dat hier minder onderhoud en kosten aan verbonden zullen zitten. Daar komt bij dat ook vanuit de ruimtelijke ordening een ontsluiting op de Husselsesteeg het meest wenselijk is omdat op deze manier de bewoners van de nieuwe woningen niet over het bedrijventerrein Keizerswoert naar hun woningen hoeven te gaan, maar de hiervoor geschikte Husselsesteeg kunnen gebruiken. De woon- en bedrijfsfuncties worden op deze manier van elkaar gescheiden. Voor het parkeren bij de woningen wordt uitgegaan dat dit op eigen terrein plaatsvindt.

Milieuonderzoeken

In het vigerende bestemmingsplan Husselsesteeg is uitgebreid aandacht besteed aan de verschillende milieuaspecten. Hierbij is voor verschillende aspecten ook gekeken naar eventuele belemmeringen voor het toevoegen van vier woningen op het perceel Handelsweg 2. Op basis van de toelichting van het bestemmingsplan Husselsesteeg lijkt voor de onderstaande aspecten in eerste instantie geen nader onderzoek nodig is. Bij de uiteindelijke vergunningverlening van de woningen zal nog wel nader gekeken moeten worden naar de aspecten archeologie en bodemkwaliteit.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft inmiddels van 22 juni 2017 tot 3 augustus 2017 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpwijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel wordt naar aanleiding van het gevoerde welstandsoverleg en op basis van bestaande kadastrale grenzen en aanwezige bebouwing enkele ambtelijke wijzigingen voor de verbeelding voorgesteld. Deze wijzigingen zijn in de afzonderlijke bijlage "Ambtelijke wijzigingen" die deel uitmaakt van dit voorstel in te zien.

Financiële toelichting

Voor het opstarten en in procedure brengen van het bestemmingsplan zijn conform de Legesverordening de hiervoor van toepassing zijnde legeskosten bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Risicoparagraaf

Met de initiatiefnemer is voor de vaststelling een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele tegemoetkomingen in schade als gevolg van de planwijziging zijn hierdoor voor rekening van de initiatiefnemer.

Commissiebehandeling

De commissievergadering is terug te luisteren op <http://putten.raadsinformatie.nl/>.

Voorstel

- Het ontwerpbestemmingsplan Handelsweg 2 en Husselsesteeg 26 zoals dat ter inzage heeft gelegen, met inachtneming van de voorgestelde ambtelijke wijzigingen, vast te stellen.
- Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

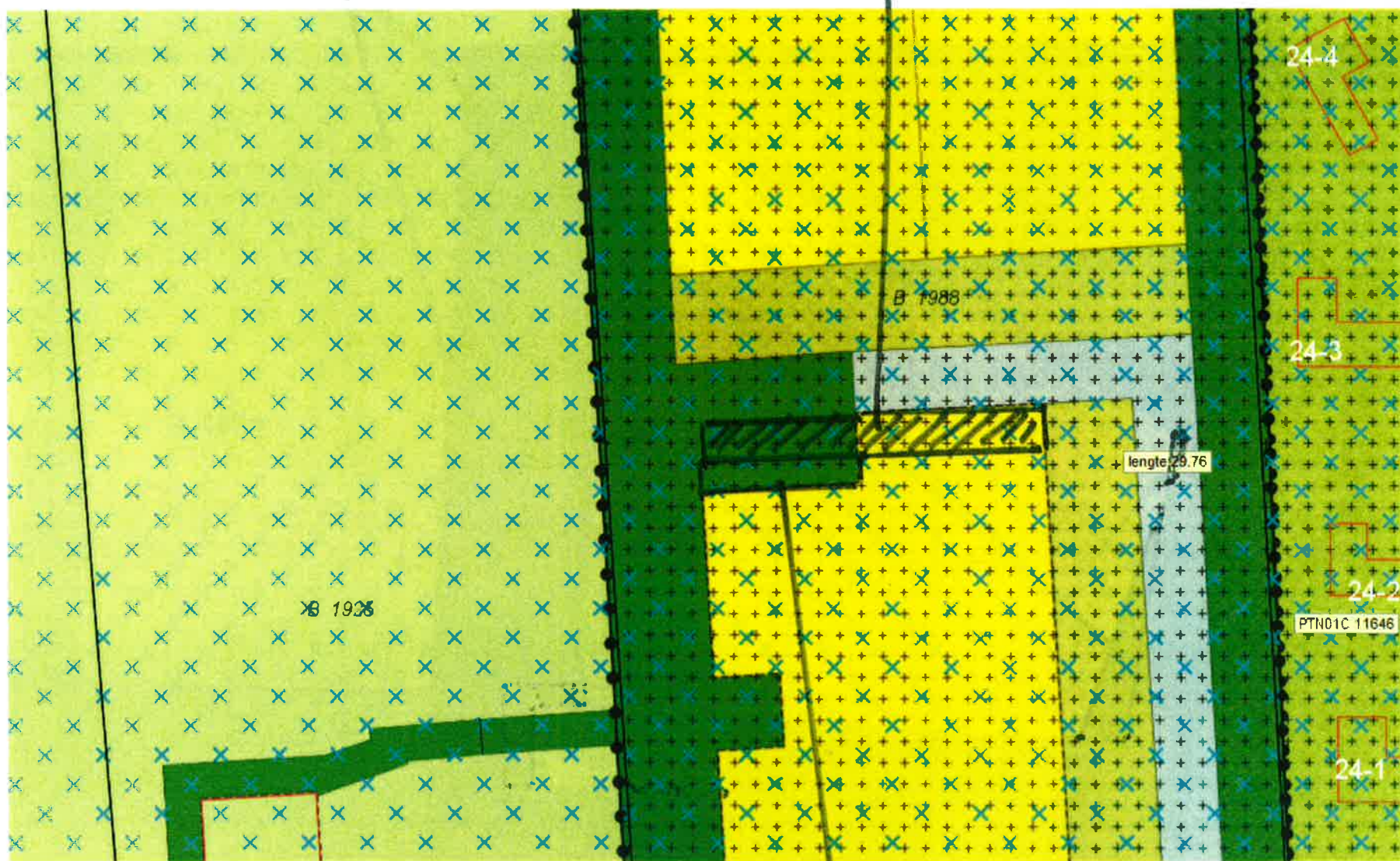
Burgemeester en wethouders van Putten,
de secretaris,
mr. F.E. Contant

de burgemeester,
H.A. Lambooj

Portefeuillehouder: N. Gerritsen
Afdeling RU
Behandelend ambtenaar: ing. J. Doornbos
T 359 731

wijzen naar
Wonen

wyższe in
bosbestemming 3 m. breed



wijzigen n woonbestemming