bestemmingsplan
Bilderdijkstraat - Gebied school De Akker

ontwerp

gemeente putten

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen toelichting

Bilderdijkstraat - Gebied school De Akker

ontwerp

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting **5**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan** **7**

Bijlage 2 **Watertoets** **13**

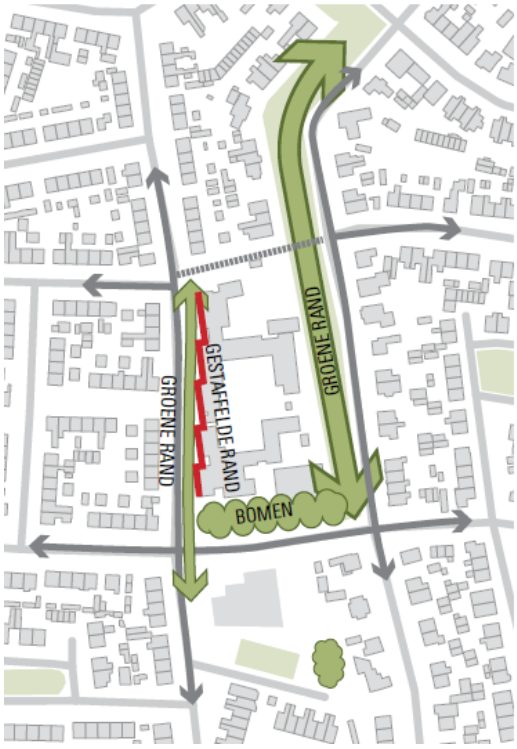
Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteit project Bilderdijkstraat

In 2018 is de stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraat door de gemeenteraad vastgesteld. Hieronder is een samenvatting gegeven van de punten uit deze visie die voor de beeldkwaliteit van het project van belang zijn. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de visie zelf.
Na de samenvatting van de visie uit 2018 wordt ingezoomd op elk deelgebied van het project; de nieuwe school, de twee-onder-één-kap woningen, de sociale huurwoningen en de sociale koopwoningen. De uitgangspunten zijn hier en daar ten opzichte van 2018 geactualiseerd vanwege nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

<u>Kaders vanuit stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraat</u>
De huidige woonwijk dateert uit de jaren ’60 en ’70. Het stratenplan van de wijk is royaal van opzet, mede dankzij meerdere groenstroken. De straatprofielen zijn eenvoudig gedetailleerd met trottoirs en rijstroken maar ruim van maatvoering. De bebouwing is standaard en bestaat uit rijen, tweekappers en een incidentele vrijstaande woning van twee lagen met een kap.
Voor de woningbouw wordt gedacht aan zowel huur- als koopwoningen. Deels kan de architectuur aansluiten bij de omgeving met een eigentijdse uitstraling. De inrichting van het binnen-gebied verdient speciale aandacht aangezien hier geparkeerd wordt. Er dient een verzorgd beeld te ontstaan. De maximale bouwhoogte voor de woningen is twee bouwlagen met kap. De maximale bouwhoogte voor de school is 11 meter.
Er is aandacht nodig voor het halen en brengen van kinderen rondom de school. Parkeren dient binnen de nieuwbouwlocatie opgelost te worden. De groenstrook aan de oostkant dient behouden te blijven, hier moeten geen autodoorsteken worden gemaakt.



Kaders nieuwe school De Akker

Er is inmiddels reeds een mooi ontwerp gemaakt voor het nieuwe schoolgebouw. Welstand is positief over het ontwerp. Algemeen gelden voor het schoolgebouw en het terrein eromheen de volgende uitgangspunten:

- maximale bouwhoogte 11 meter;
- de oriëntatie is richting de Bilderdijkstraat, met tenminste één entree aan die zijde;
- functionele, duurzame en flexibele bouw. Bijna-energie-neutraal gebouw. Binnenklimaat conform Frisse Scholen Klasse B;
- fietsenstalling op eigen terrein;
- parkeren voor personeel kan elders in de wijk, hier is overdag voldoende ruimte voor;
- halen en brengen van kinderen levert geen problemen, hier zijn geen specifieke voorzieningen voor nodig. Er is in de directe omgeving voldoende ruimte voor kort parkeren. (dit blijkt uit nader onderzoek en overleg);

Kaders twee-onder-één kapwoningen (oostzijde plangebied)

Voor het woningtype langs de parkstrook wordt aangesloten bij de huidige woningen aan de noordzijde van de locatie en die aan de overzijde van de Jacob Catsstraat, wat luxere panden in de koopsfeer. De eindwoningen krijgen een zijtuin waarin ook plaats is voor een kleine aanbouw. De woningen worden aan de voorzijde ontsloten door de bestaande stoep langs het groen en daarom is een ondiepe voortuin in de vorm van een terras voldoende. De woningen zijn aan de achterzijde per auto bereikbaar, waar ook geparkeerd kan worden.

In de voortuinen mag geen bebouwing worden opgericht. Het beeld vanaf de groenstrook dient rustig en open te blijven. Er mag alleen een erfafscheiding komen van maximaal 1 meter hoog. Aan de noord- en zuidkant van de rij van 8 tweekappers dient een groene afscheiding gemaakt te worden in de vorm van een groenblijvende inheemse haag. Dit geldt dus alleen voor de buitenste twee woningen. De woningen krijgen geen eigen inritten, ook niet aan de achterzijde. Liefst is er zowel in de woningen als in de tuinen zoveel mogelijk aandacht voor groen en duurzaamheid.

Huidige bebouwing overzijde

Kaders sociale huurwoningen (westzijde plangebied)

Qua beeld sluiten de woningen aan op de woningen langs de P.C. Hooftstraat, waarlangs in dit deel nu voornamelijk huizen van de Woningstichting Putten staan. Door ook aan de overzijde sociale huurwoningen te projecteren, ontstaat een samenhangend geheel. Wel zal het woningtype verschillen van de bestaande eengezinswoningen. De nieuwbouw zal bestaan uit beneden-boven woningen met een portiekontsluiting aan de straat, bestemd voor één- en tweepersoonshuishoudens. Qua bouwvolume verschillen de woningen nauwelijks van de bestaande rijenhuizen. De blokjes krijgen een kleine sprong in de rooilijn vanwege de hoekverdraaiing van de straat. De voortuinen dienen goed onderhouden te worden en (met uitzondering van een toegangspaadje) groen te blijven. Hierover zullen met de Woningstichting nadere afspraken gemaakt worden. De erfafscheiding mag alleen bestaan uit een haag van een inheemse soort, bijvoorbeeld beuk, niet uit een schutting of hek of muur. De haag mag niet te hoog worden. De afstand tot de weg is relatief kort. Er moet een rustig en groen beeld ontstaan, ook voor de bewoners aan de overzijde. Waar mogelijk zouden in de voortuinen nog 1 tot 3 bomen geplaatst kunnen worden. De achtertuin is beperkt van diepte en biedt plaats aan de bergingen voor zowel de woningen op de begane grond als op de verdieping. Langs de achtererven loopt een voetpad.

Referentiebeeld sociale huurwoningen met voortuinen

Kaders sociale koopwoningen

Gedacht wordt aan een rijtje van 8 sociale koopwoningen (beneden/bovenwoningen) met de uitstraling van eengezinswoningen. De hoogte is maximaal 10 meter. Deze mogen een wat stoerder en moderner aanzicht hebben dan de bestaande woningen, ze staan op een prominente plek, aan de Bilderdijkstraat, en naast de nieuwe school. In de voortuinen mag geen bebouwing worden opgericht. Er mag alleen een erfafscheiding komen van maximaal 1 meter hoog. Liefst is er zowel in de woningen als in de tuintjes zoveel mogelijk aandacht voor groen en duurzaamheid.

Kaders openbare ruimte

De nieuwe woningen worden ontsloten via de P.C. Hooftstraat, via een nieuw aan te leggen toegangsweg door het gebied. Deze dient voldoende breed te zijn, in verband met bereikbaarheid vuilophaalwagen en brandweer. Langs de nieuwe toegangsweg komen stoepen.
De bestaande woonbuurt heeft een beperkte parkeercapaciteit. Daarom is besloten om het parkeren geheel op eigen terrein op te vangen. Bij de binnenstraat komen parkeervakken. De toegang wordt gevormd door twee parkeerkoffers met tweezijdig parkeren.

Groen en bomen

Rondom de school en rondom de parkeervakken komen hier en daar nieuwe stukjes openbaar groen en nieuwe bomen. Ook het groen op de hoek P.C. Hooftstraat – Bilderdijkstraat blijft in eigendom en beheer bij de gemeente. Helaas is niet te voorkomen dat er ook bomen weg zullen moeten in het gebied. In principe geldt hiervoor dat voor elke boom die verdwijnt, 2 bomen terug moeten komen. Als dit niet lukt in het gebied zelf, moet hiervoor budget vrij worden gemaakt om dit elders te compenseren. Door Ecogroen is geïnventariseerd welke bomen in ieder geval waardevol zijn en zoveel mogelijk behouden moeten blijven.

Parkeren

Op basis van de normen in de Parkeernota Putten is er voldoende parkeerruimte beschikbaar voor de nieuwe woningen. Voor het personeel van de school wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de nieuwe parkeervakken en van de nu al beschikbare capaciteit langs de Jacob Catsstraat. Langs de Bilderdijkstraat blijft een aantal langsparkeervakken behouden ten behoeve van halen en brengen van kinderen en bezoekers van de school.

Met name rondom de nieuwe school staan bomen die behouden moeten blijven.
Ook aan de noordzijde van het plangebied staat een waardevolle boom (beuk).

Bijlage 2 Watertoets

datum 19-8-2020
dossiercode 20200819-10-24064

Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nlkunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055 - 52 72 911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Vallei

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

www.dewatertoets.nl