

Vragen CDA inzake bp Baron van Nagellstraat 92 te Voorthuizen

Beste Roel,

Hieronder heb ik de gestelde vragen over het plan aan de Baron van Nagellstraat 92 in Voorthuizen beantwoord.

Raadsagenda: Bestemmingsplan Baron van Nagellstraat X, Voorthuizen.

Colette Merkenij

- Passen appartementen op deze plek aan de uiterste rand van Voorthuizen?

De drie woongebouwen passen binnen de door de raad in december 2014 vastgestelde ruimtelijke visie voor het Werklandschap Verbindingsweg Voorthuizen. Hieronder is het gebied opgenomen in cluster 3. Dit cluster is een mix van kleinschalige bedrijvigheid, bedrijfswoningen en woningen. Op de Visiekaart is het gebied opgenomen als gemengd gebied. Het plan met een gemengde bestemming voor bedrijfsruimten (dienstverlening) en woningen past binnen de visie.

Het rechterbeeld geeft niet de feitelijke bestemmingen weer, doch laat zien hoe per eigendom de hoofdfuncties zijn verdeeld en geclusterd. Woningen en bedrijfswoningen zijn gelijk verdeeld door een oranje streep of een streep. Een stip staat voor een solitaire woning of een aanténgschakelde, de streep betekent regelmatige lintbebouwing. Al deze lintbebouwing met een woonfunctie behoort tot de dorpskern en valt onder het bestemmingsplan Voorthuizen-West. De paars gearceerde gebouwen zijn bedrijven en het groene vlak bestaat uit agrarische gronden zonder bouwperceel. Het laatste agrarische bedrijf Baron van Nagellstraat 76-78 is door de gemeente aangekocht voor de ontwikkeling van dit plangebied en dat van Holzenbosch.

Cluster 1 bestaat overwegend uit grootschalige bedrijven met een beperkte lokale binding. Uitzonderingen hierop zijn het internationale mengvoederbedrijf Vreugdenhil met zijn opvallende hoge bouwmassa en het kleinschalige opslagbedrijf Hooftstraat 70 in het middengebied. Autobedrijf Versteeg ligt vanaf de Hooftstraat groen-deels verspreid achter twee bedrijfswoningen. Cluster 2 wordt gevormd door twee middelgrote bedrijven die zijn verhuisd uit de dorpskern in een periode dat de gemeente hier de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in gedachte had. Cluster 3 is een mix van kleinschalige bedrijvigheid, bedrijfswoningen en woningen. Op de verkeerssplitsing is één woonbestemming opgekocht en gesloopt door de gemeente, dit voor de verbetering van het kruispunt. De naastgelegen en in het zicht geraakte woning is al langdurig in gebruik als autoverkooppunt. Cluster 4 bestaat direct langs de Verbindingsweg uit verspreid liggende (bedrijfs-) woningen met daarachter op nummer 29A het kleinschalige bedrijf rijwielhandel Van Beek. Cluster 5 is een kleine woning op een 'achtererfplaats' en een nieuwe woning aan de Hooftstraat 118 na sloot van de voormalige bedrijfsbebouwing. Cluster 6 zijn solitaire woningen met enkele voormalige agrarische opstallen in een overwegend agrarisch gebied.



Functionies



12

Uitsnede uit ruimtelijke visie

Stedenbouwkundig is het verzoek passend.

De bestaande bomen krijgen voldoende ruimte om goed ingepast te worden. Het driehoekige perceel ligt op een kenmerkende punt bij de entree van Voorthuizen. Deze punt markeert de splitsing naar Voorthuizen zelf en de weg naar het nieuwe ontwikkelingsgebied van 'De Verbindingsweg'. Door deze locatie en vorm van het perceel dient deze tweezijdig georiënteerd te zijn. De positionering van de drie gebouwen is in samenspraak met de initiatiefnemers/architect en dorpsbouwmeester doorgesproken om tot voorgelegd ontwerp te komen. Afstanden, tot aan de weg, privacy en aansluiting ten opzichte van de directe omgeving is hierbij in meegenomen. Ook is met deze opzet een goede invulling gegeven, die aansluit met de verdere ontwikkeling van het gebied ten noorden gelegen aan deze locatie. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar zowel als het gaat om de toegestane hoogte als het aantal van 10 woningen en de bedrijfsruimte.

- Wordt het gebied niet meer gezien als klein bedrijventerrein?

De raad heeft met het vaststellen van de Visie in 2014 het gebied aangewezen als woon-werklandschap. Een woon-werklandschap kenmerkt zich door:

- Substantiële menging van functies, vanuit een integrale gebiedsvisie;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Goede landschappelijke inpassing;
- Aandacht voor esthetische vormgeving, door middel van een beeldkwaliteitsplan;
- Ontsluiting d.m.v. openbaar vervoer, indien sprake is van een combinatie van wonen en werken.

Zoals gezegd past het verzoek hierbinnen.

- Afstand tussen de nieuwe woningen is klein waardoor privacy in geding kan komen. Is hier vanuit oogpunt van een goede RO een oplossing voor te realiseren (bijvoorbeeld donker glas o.i.d.)?

De afstand tussen de woningen is voldoende. Ook de zijdelingse afstand tot de naastgelegen bedrijfswoning is voldoende (en groter dan wat er volgens het vigerende plan mogelijk is) evenals de afstand tot de woning aan de overzijde van de Verbindingsweg. De privacy komt niet in het geding. De plannen voldoen aan het aspect goede ruimtelijke ordening.

- Is het juist dat dit plan (kleine bedrijfsruimte met boven appartementen) straks meer voorkomt en ook in ontwikkeling is op andere locaties in en/of rond Voorthuizen?

In de voorzieningenstrook in Holzenbosch is het de bedoeling woningen met maatschappelijke voorzieningen op de begane grond te realiseren. Er zijn geen andere, harde plannen in Voorthuizen die in het gevraagde type (woningen in combinatie met dienstverlening) voorzien. De visie woon-werklandschap voorziet er wel in maar is een hybride plan. Mede afhankelijk van de plannen van de verschillende eigenaren en behoefte moet dit gebied nog verder ingevuld worden.

met vriendelijke groet,

Colette Merkenij
 senior planologisch juridisch medewerker /
 beleidsmedewerker monumenten
 afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
 Maandag, dinsdag, woensdag en donderdag aanwezig