

Ruimtelijke onderbouwing voor het plaatsen van een fietsenstalling voor Fletcher Hotel (Mastspoor 1)

Behorende bij de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een fietsenstalling nabij Mastspoor 1 te Huizen.



Huizen, 30 november 2018

Inhoudsopgave

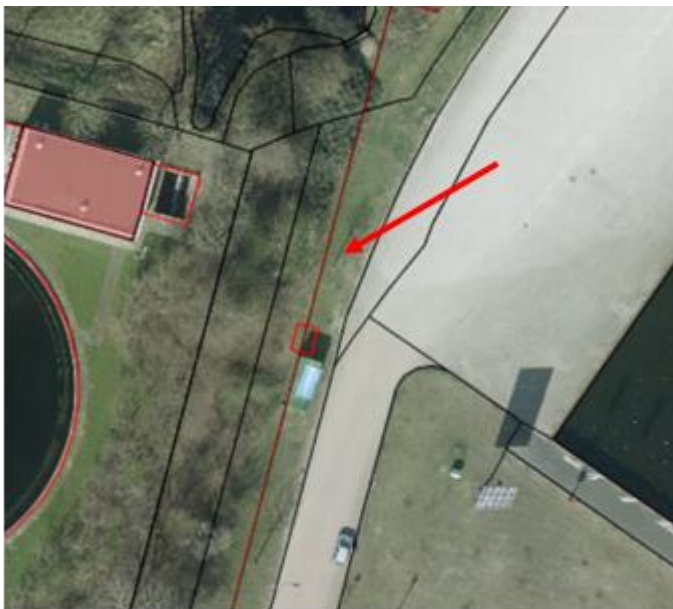
1. Inleiding	3
2. Beleidskader	5
3. Planbeschrijving	6
4. Milieu- en omgevingsaspecten	8
5 Uitvoerbaarheid	10

1. Inleiding

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor de plaatsing van een fietsenstalling voor gasten van het Fletcher Hotel, gevestigd aan de Mastspoor 1 te Huizen. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. In dit hoofdstuk worden de ligging van het plangebied, de aanleiding, de geldende regeling en de leeswijzer beschreven.

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

De betreffende locatie is gelegen aan de Mastspoor in het Nautisch Kwartier te Huizen. De fietsenstalling wordt in het gras/de grasberm en tegen de bosschage tussen de rijbaan en de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) geplaatst. Inmiddels is hier ook een transformatorhuis neergezet. De fietsenstalling wordt ten noorden van dit transformatorhuis geplaatst.



Afb.: Locatie fietsenstalling

1.2 Aanleiding en doelstelling

Bij de gemeente Huizen is een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een fietsenstalling aan de Mastspoor ontvangen. Recent (7 mei 2018) heeft het college van B&W een principeakkoord afgegeven voor de plaatsing van de fietsenstalling.

In het bestemmingsplan, zie paragraaf 1.3, zijn fietsenstallingen tot 15 m² mogelijk. Om de aanvraag voor deze fietsenstalling (56 m²) te kunnen vergunnen is een uitgebreide afwijkingsprocedure nodig. Deze procedure vereist een ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijk relevante aspecten van het plan.

1.3 Geldende regelingen

Het geldende bestemmingsplan Haven en bedrijventerreinen is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013 en is onherroepelijk in werking getreden op 24 juni 2015.

De betreffende locatie heeft de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn verkeerswegen, alsmede opstelstroken, busstroken en voet- en fietspaden mogelijk. Op deze gronden mag een fietsenstalling van maximaal 15 m² worden gebouwd.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het ruimtelijk relevante beleid behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk 3 een omschrijving van het bouwplan gegeven. Hierin wordt de huidige en de toekomstige situatie beschreven. De omgevingsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Hierin wordt indien van toepassing ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het bouwplan. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan beschreven.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het van toepassing zijnde beleid opgesomd. De fietsenstalling wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom van de gemeente Huizen, daarmee is er geen rijks- en provinciaal beleid van toepassing.

1.5 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie Huizen 'Haven van 't Gooi'

Als kader voor de lokale ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Huizen een structuurvisie voor de gehele gemeente opgesteld. De gemeenteraad heeft de structuurvisie op 10 november 2011 vastgesteld.

De structuurvisie geeft aan dat de ontwikkeling van Huizen als kustplaats van het Gooi als een van de strategieën kan worden opgepakt.

Het versterken van de (hoogwaardige) fietsmogelijkheden in combinatie met de al aanwezige hotelfunctie sluit hier goed bij aan. Vanuit de haven is voor de bezoekers van het hotel het achterliggende bos- en heidelandschap van Huizen en omliggende kernen goed bereikbaar.

Conclusie

Het nieuwe plan sluit aan bij de strategieën zoals genoemd in de structuurvisie.

2.1.2 Welstandsnota Huizen 2012

Bebouwing in dit gebied is nagenoeg welstandsvrij. Er is geen preventieve toetsing uitgezonderd monumenten, erfaf-scheidingen, dakkapellen, dakhuisjes en reclame.

Conclusie

Toetsing van het bouwplan door de welstandscommissie is niet nodig.

3. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving van het bouwplan gegeven. Hierin wordt de huidige en de toekomstige situatie nader beschreven.

3.1 Huidige situatie

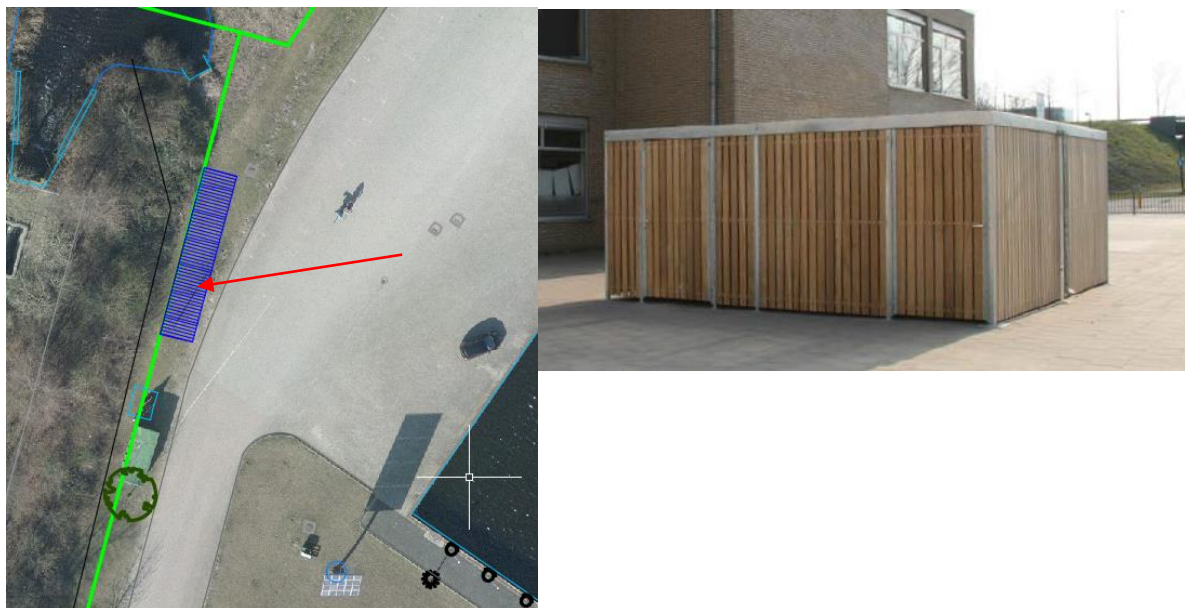
In de huidige situatie is hier een grasberm langs de rijbaan. Op ca. 8 meter van de rijbaan is een strook met bosschage aanwezig. Deze bosschage schermt de achterliggende roolwaterzuiveringsinstallatie af. In de grasberm staat een transformatorhuis en een bomenrij.



Afb.: Luchtfoto huidige situatie gedachte locatie fietsenstalling

3.2 Nieuwe situatie

Ten noorden van transformatorhuis en in de grasberm wordt de fietsenstalling voor onder andere elektrische fietsen van bezoekers van het Fletcher Hotel geplaatst. De fietsenstalling is 3,3 meter breed, 16,9 meter lang en 2,1 tot 2,25 meter hoog. De houten fietsenstalling wordt uitgevoerd in het donkergroen (RAL 6009) passend bij de in het Nautisch Kwartier gebruikte historische kleuren. Vanaf en naar de kade en het Fletcher Hotel wordt voor een goede bereikbaarheid een verhard voetpad aangelegd.



Afb.: Inpassing en beeld betreffende fietsenstalling, straks uitgevoerd in het donkergroen (RAL 6009)

4. Milieu- en omgevingsaspecten

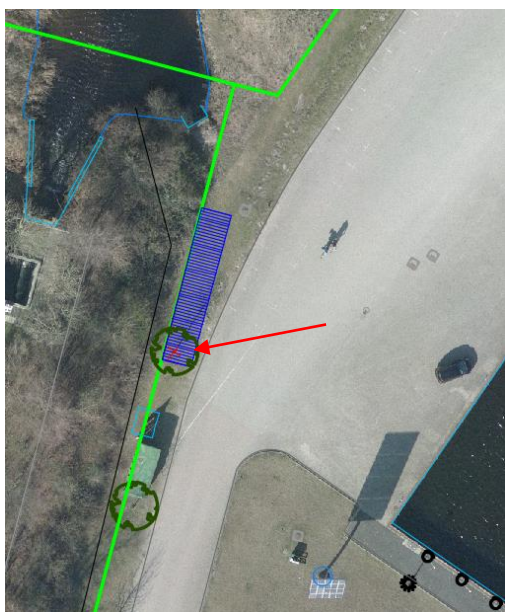
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten met betrekking tot het bouwplan: het plaatsen van een fietsenstalling.

1.6 Bodem

Voor de ruimtelijke procedure is geen bodemonderzoek nodig.

1.7 Natuur

Voor de plaatsing moet een boom gekapt worden. De boom is niet kapvergunningsplichtig, de doorsnede van de stam op 1 meter hoogte is minder dan 20 centimeter.



Afb.: Te kappen boom

1.8 Waterparagraaf

De fietsenstalling krijgt geen aansluiting op de riolering en watert af op het omliggend terrein.

Rijkswaterstaat

De geplande fietsenstalling ligt deels in het gebied waar Rijkswaterstaat Midden-Nederland verantwoordelijk is voor waterkwaliteit-, waterkwantiteit- en waterstaatkundig beheer. Aangezien het te bebouwen oppervlak binnen dit Rijkswaterstaatbeheergebied minder dan

30m2 bedraagt, is er geen watervergunning vereist. De benodigde 'Melding gebruik rijkswaterstaatswerken' is ingediend.

1.9 Archeologie en cultuurhistorie

In het bestemmingsplan Haven en bedrijventerreinen is geregeld dat voor een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m² én dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst geen archeologisch onderzoek nodig is (artikel 22 lid 2 onder c sub 2).

Omdat het plan niet groter is dan 10.000 m² is een archeologisch onderzoek niet nodig.

1.10 Kabels en leidingen

Naast de plaatsingslocatie is een leiding in de ondergrond aanwezig. Plaatsing op de voorgestelde locatie is wel mogelijk. De leiding is na plaatsing te allen tijden bereikbaar.



Afb.: Uitsnede met inpassing betreffende leiding (oranje).

1.11 Ladder Duurzame Verstedelijking

In geval van een stedelijke ontwikkeling kan sprake zijn van een 'Ladder-toets'. Een fietsenstalling van een dergelijke oppervlakte als deze is geen stedelijke ontwikkeling en daarmee is een Ladder-toets niet nodig.

5 Uitvoerbaarheid

1.12 *Economische uitvoerbaarheid*

De verhuur van de grond, leges voor de aanvraag omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en de kosten voor aanpassing van het openbaar gebied zijn geregeld in een anterieure overeenkomst met de aanvrager.

1.13 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning voor het plan 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning is ongewijzigd verleend.