

## aan de raad van de gemeente lingewaard

Onderwerp      Voorstel inzake principe-medewerking aan de bouw van één woning aan het Klokkenpad 10 te Huissen.

Namens de familie B.G Damen is door mevrouw Tijssen SB&A een verzoek ingediend om het geldende bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van drie woningen aan het Klokkenpad. Het gaat hierbij om de bouw aan weerszijden (links en rechts) van én tegenover de woning Klokkenpad 10. Bij de stukken ligt ter inzage de brief van 1 november 2003. In deze brief wordt voorts gewezen op onderzoek van het kadaster dat op verzoek van de eigenaar is uitgevoerd. Voor wat betreft dit laatste aspect, merken wij op dat wij niet in bezit zijn van dit onderzoek. Opgemerkt wordt dat het Klokkenpad, ondanks de eigendomssituatie, een doorgaand openbaar pad is waarvan iedereen gebruik kan maken.

In onderstaande wordt ingegaan op het verzoek gericht aan de raad om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van drie woningen aan het Klokkenpad 10.

Het verzoek van één woning, en later drie woningen, is behandeld in het college van burgemeester en wethouders van 23 september 2003. Hierin is het volgende besloten:

- o In principe medewerking te verlenen aan de bouw van één woning onder voorwaarde dat de bestaande kas geamoveerd wordt;
- o Om over de situering van de nieuw te realiseren woning en bijgebouwen overleg te voeren met initiatiefnemer;
- o Het verzoek mee te laten liften met de bestemmingsplanprocedure Bloemstraat 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase.

Dit advies ligt bij de stukken ter inzage. Het besluit is aan mevrouw Tijssen kenbaar gemaakt.

Naast de overwegingen in ons besluit wordt op het volgende ingegaan:

- o de samenwerking met marktpartijen c.q. projectontwikkelaars;
- o de Uitgangspuntennota Bloemstraat, het bestemmingsplan en het artikel 19 plan WRO (WRO-oud);
- o de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- o de stedenbouwkundige beoordeling van het verzoek.

### De samenwerking met marktpartijen c.q. projectontwikkelaars

Voor de herontwikkeling van het voormalige landelijke glastuinbouwgebied Bloemstraat tot een woongebied heeft de gemeente Huissen in 1997 met de twee (destijds opererende) projectontwikkelaars in het plangebied Bloemstraat, te weten Bloemstraat CV (Moes BV en Heijting BV) en OCL BV (gebroeders Clercx) een Samenwerkingsovereenkomst gesloten. De gebroeders Clercx hebben destijds de voormalige kassen van de familie Damen aangekocht en deze vervolgens doorverkocht aan Jansen bouwcoördinatie BV uit Wijchen. In 1999 heeft de gemeente Huissen - als verdere uitwerking op en actualisatie van de Samenwerkingsovereenkomst - een Voorovereenkomst gesloten met de drie (destijds opererende) projectontwikkelaars, te weten Bloemstraat CV (Moes en Heijting), OCL (gebr. Clercx) en Jansen bouwcoördinatie. De Voorovereenkomst is vervolgens per planfase (tot nu toe) uitgewerkt in een Exploitatieovereenkomst 1<sup>e</sup> fase, een Exploitatieovereenkomst 2<sup>e</sup> fase en een Exploitatieovereenkomst 3<sup>e</sup> fase. De percelen van de familie Damen vallen binnen de Exploitatieovereenkomst 2<sup>e</sup> fase. Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst in 2000 is de gemeente niet gebleken dat er contractuele verplichtingen lagen om woningbouw aan het Klokkenpad te realiseren. In de overeenkomst is dit gebied opgenomen: "als

niet in exploitatie te nemen gebied". Als basis voor de toekomstige bestemmingsplannen is als onderdeel van de Voorovereenkomst de Uitgangspuntennota Bloemstraat door de gemeenteraad van Huissen vastgesteld.

#### Uitgangspuntennota Bloemstraat, bestemmingsplannen en artikel 19 plannen.

Wat betreft het verzoek van de familie Damen staat het volgende in de Uitgangspuntennota Bloemstraat:

- o De Uitgangspuntennota Bloemstraat gaat uit van het handhaven van de bestaande (bebouwings-) elementen en historische wegenstructuur waaronder het Klokkenpad (pagina 3). In het verkavelingsplan is hiermee rekening gehouden.
- o Tekening pagina 6: de huidige knip in het Klokkenpad blijft gehandhaafd.
- o Pagina 27: de historische wegenstructuur (wegen van 1850) is gehandhaafd, dit betreft ook het Klokkenpad. Ook de "gewone" woonhuizen en panden dragen tot het sfeerbeeld c.q. tot de beeldkwaliteit van de Bloemstraat bij. Deze panden zijn dan ook gehandhaafd en op een evenwichtige wijze in de nieuwe structuur ingepast.

Bij de ontwikkeling van Bloemstraat 2<sup>e</sup> fase heeft er veelvuldig overleg plaatsgevonden met de bewoners in en rondom het plangebied (Bloemstraat en 't Kempe). In overleg met de bewoners is het stedenbouwkundig plan destijds enigszins aangepast. Het ging hierbij met name de situering van de twee appartementencomplexen. Het resultaat uit het overleg met de bewoners vormde de basis voor het Voorontwerp bestemmingplan Bloemstraat 2<sup>e</sup> fase en het artikel 19 WRO plan. Om met de versnelde planologische procedure namelijk de artikel 19 WRO ("WRO-oud") te kunnen werken (en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan) is voor het gehele gebied Bloemstraat (fase 1 t/m fase 5) destijds een voorbereidingsbesluit genomen. De gewenste bebouwing in de 2<sup>e</sup> fase is vervolgens - door middel van een vlot doorlopen artikel 19 WRO procedure - in 2000/begin 2001 gerealiseerd. Hierdoor was er geen urgentie meer om de procedure van het bestemmingsplan Bloemstraat 2<sup>e</sup> fase te continueren. Na de herindeling is het continueren van de procedure van het bestemmingsplan Bloemstraat 2<sup>e</sup> fase (met name beheertechnische doeleinden, aangezien de woningbouw reeds gerealiseerd was) verder in de tijd opgeschoven.

In het Voorontwerp bestemmingsplan Bloemstraat 2<sup>e</sup> fase is over het Klokkenpad het volgende opgenomen:

- o Pagina 7: Bloemstraat, Struifstraat, Touwslagersbaan en het Klokkenpad hebben hun oorspronkelijk karakter. Door profielaanpassingen, nieuwbouw e.d. zijn de cultuurhistorische kenmerken grotendeels verdwenen. Alleen het Klokkenpad heeft een oorspronkelijk karakter behouden. Bij de verdere uitwerking is het belangrijk, dat de cultuurhistorische structuren en elementen herkenbaar blijven. Deze geven een duidelijk verband tussen de nieuwbouw en het oorspronkelijke occupatie-patroon.
- o Pagina 8: Klokkenpad: het karakter van dit deels voor auto's berijdbaar pad zal in stand worden gehouden. Belangrijk is daarbij het zeer open karakter van de bebouwing en de open, groene relatie met het Slingerbos.

Vanuit bovenstaande is, mede op verzoek van de bewoners aan het Klokkenpad, afgesproken om historische verlichting te plaatsen en de huidige nieuwe verlichting te verplaatsen naar de 4<sup>e</sup> fase.

#### Wet voorkeursrecht gemeente

Voor de gronden gelegen in het plangebied Bloemstraat (fase 1 t/m 5) is bij besluit van 21 januari 1999 van de gemeenteraad de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing verklaard. Dit voorkeursrecht kan vervallen verklaard worden wanneer de gewenste bestemming is gerealiseerd. Voor wat betreft het Klokkenpad was dit het geval: de gewenste woningbouw in de 2<sup>e</sup> fase was door middel van een artikel 19 WRO procedure gerealiseerd. Vlak na de herindeling is - op verzoek van de familie Damen - het voorkeursrecht voor hun perceel vervallen verklaard.

### Stedenbouwkundig advies

Het verzoek van de familie Damen is - naast het gestelde in de Uitgangspuntennota Bloemstraat en het Voorontwerp bestemmingsplan Bloemstraat 2<sup>e</sup> fase - verschillende keren voorgelegd aan het stedenbouwkundig adviesbureau Pouderoyen Compagnons. Dit bureau heeft zowel in 2001 als recentelijk negatief geadviseerd. De adviezen liggen bij de stukken ter inzage. De stedenbouwkundige stelt dat met het toestaan van één woning (mede in verband met de precedentwerking) de huidige karakteristiek verloren zal gaan. Ondanks dit stedenbouwkundig advies heeft ons college, mede uit coulance-overwegingen, besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van één woning ter plaatse van de corridor.

### Tot slot

Voor de ontwikkeling van het plangebied Bloemstraat zijn door de jaren heen de volgende ruimtelijke documenten opgesteld : Startnotitie Bloemstraat, Uitgangspuntennota Bloemstraat, bestemmingsplan 1<sup>e</sup> fase, bestemmingsplan 2<sup>e</sup> fase en bestemmingsplan 3<sup>e</sup>-4<sup>e</sup>-5<sup>e</sup> fase. Allen hadden tot doel om een nieuwe woonwijk te creëren waarin de bestaande sfeer en karakteristiek van het voormalige landelijke glastuinbouwgebied zo veel mogelijk behouden blijft. Dit is de kracht, de identiteit van de nieuwe woonwijk, thans genaamd Mea Vota. Om te voorkomen dat de bestaande karakteristieke waarden van het plan Bloemstraat verloren gaan (zoals het Klokkepad, het historische tuinderscomplex Mea Vota, het Slingerbos etc) stellen wij u voor slechts medewerking te verlenen aan het wijziging van het bestemmingsplan met het oog, op de realisering van één woning ter plaatse van de corridor behorende bij de woning Klokkepad 10.

### Commissiebehandeling

Dit voorstel is aan de orde gesteld in de commissie Ruimte d.d. 28 januari 2004.

De commissie steunt het voorstel van het college en verzoekt bij de nadere bespreking met de familie Damen de verwerving van de watertoren aan de orde te stellen.

Lingewaard, 3 februari 2004.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,  
de secretaris, de burgemeester,

mr. G.S. Stam.

drs. R.J. Persoon.

## besluit raad

besluitnummer

onderwerp      Principe-medewerking verlenen aan de bouw van één woning aan het Klokkenpad 10 te Huissen.

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 februari 2004;

gehoord de commissie Ruimte d.d. 28 januari 2004;

besluit:

- In principe medewerking te verlenen aan de bouw van één woning onder voorwaarde dat de bestaande corridor geamoveerd wordt;
- Het verzoek mee te laten liften met de bestemmingsplanprocedure Bloemstraat 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 12 februari 2004.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

Th.G.L. Greep.

drs. R.J. Persoon.