gemeente Westervoort

AANVRAAG OM ADVIES

GEMEENTENUMMER/WABO	18SZ0685-04
ONDERWERP	het bouwen van een nieuwe vrijstaande woning
ADRESLOCATIE	Hamersestraat 47 C te Westervoort
VASTGESTELDE BOUWKOSTEN	herhaling
WELSTANDSBELEID	Historisch Lint niveau 1
CONTACTPERSOON GEMEENTE	dhr. M. Claassen

STATUS	aanvraag	motivatie
ADVIESMANDAAT	positief	aanvullende reactie n.a.v. bezwaar

DATUM ADVIES 26-5-2020

ADVIES

Planopzet
Voorliggend voorstel betreft de nieuwbouw van een vrijstaande villa op een vrije bouwkavel aan de Hamersestraat te Westervoort.
Achtergrond: Voorliggend bouwplan is in het kader van vooroverleg gepresenteerd in de vergadering met de voltallige commissie in november 2019. Op basis van een positief welstandsadvies is het plan verder uitgewerkt en akkoord bevonden in mei 2019. Het definitief plan is nader gemotiveerd met een geschreven advies, d.d. 02-09-2019. Gevraagd wordt om aanvullend maar ook specifiek te reageren op de verschillende onderdelen van de welstandsnota. Hierbij wordt het volgende opgemerkt, als aanvulling op de eerdere adviezen.

Toetsingskaders
leeswijzer: In dit advies worden drie verschillende delen van de welstandsnota gebruikt om het plan te beoordelen. De opbouw gaat eerst over ambitie, daarna over de mogelijkheden, en als laatste de invulling daarvan.

1. Welstandsniveau 1: bijzondere toetsing;
2. Waardebepaling, ontwikkeling en beleid;
3. Toetsingscriteria (blz. 30).

(1)
Het perceel valt onder Welstandsniveau 1: bijzondere toetsing:
Dit welstandsniveau wordt door de gemeente toegekend aan structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van Westervoort. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken krijgen niveau 1. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

opmerkingen welstand: Het plan is positief beoordeeld en al eerder gemotiveerd in relatie tot de ambities geschreven in het welstandsniveau. Zie hiervoor het advies van 02-09-2019. Dit is in lijn met het beleid, waarbij 'stimuleren van kwaliteit' binnen een hoge ambitie geldt als uitgangspunt.

(2)
Onder 'Waardebepaling, ontwikkeling en beleid' staat het volgende vermeld:
Een bouwaanvraag in dit gebied dient in overeenstemming te zijn met de aanwezige oorspronkelijke bebouwing. Dit betekent dat aspecten die het ontwerp bepalen aansluiten bij de bestaande bebouwing (conformeren), of voldoende afwijken van de bestaande bebouwing (reageren). De keuze tussen beide mogelijkheden bepalen aard en inhoud van de criteria.(op blz. 30)

opmerkingen welstand: Met dit plan is duidelijk gekozen voor het 'reageren', en is voldoende afwijkend ten aanzien van de bestaande bebouwing. Het welstandbeleid geeft de ruimte voor een moderne interpretatie van een villa.

(3)
Afhankelijk van het ontwerpkeuze zijn sommige criteria (als gevolg daarvan) niet van toepassing. Dit wordt toegelicht in de beoordeling.

Situering
•Verspringingen in de rooilijnen behouden.
• De rooilijnen van de hoofdmassa's liggen niet in elkaars verlengde.
• Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde.
• De panden dienen te worden gericht naar de openbare ruimte.
• Bestaande doorzichten worden gehandhaafd.
• Het straatbeeld is wisselend open en half open.
• Het straatbeeld bestaat uit een reeks van individuele bouwmassa's.

opmerkingen welstand: Voorliggend bouwplan past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals geschreven hier boven. De verspringende rooilijn en een straatgerichte pand worden als positief ervaren, en zijn in lijn met het beleid. Het straatbeeld is wisselend en het ontwerp heeft een individueel karakter. Dit is in lijn met bovengenoemde criteria.

Massa en vorm
• De bouwmassa is compact en op zichzelf staand.
• Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
• Per erf of kavel is er één herkenbare hoofdmassa.
• Schaalvergroting door samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst.
• De goothoogte mag maximaal over een afstand van 12 meter gelijk zijn, of minder dan 0,5 meter verspringen.
• Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

opmerkingen welstand: Voorliggend massa heeft een compacte en zelfstandig, c.q. individuele karakter. Er is sprake van een duidelijke hoofdvorm, herkenbaar zonder grote aan- en uitbouwen. Het bouwplan heeft een plat dak. (*Binnen de criteria is geen kap verplicht).*
De afmetingen van een bouwplan worden getoetst aan het bestemmingsplan. Afmetingen die opgenomen zijn in het welstandsbeleid hebben een ondergeschikte betekenis en worden daarom niet op strikte wijze gehanteerd.

Gevels
• De gevels zijn afgestemd op de schaal en de maat van de belendende panden.
• De maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd.
• De eventuele symmetrie van de gevelopbouw is het uitgangspunt.
• De oorspronkelijke gevelopbouw en ornamentiek zijn het uitgangspunt.
• Zijgevels die zichtbaar zijn van af de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels.
• Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in lijn met de architectuur van het geheel.

opmerkingen welstand: Voor dit bouwplan is bovenstaande criteria veelal strijdig met de keuze mogelijkheden aangegeven in (2) om voldoende af te wijken 'reageren' in plaats van 'conformeren'.

Reclame
opmerkingen welstand: Voor dit bouwplan is bovenstaande criteria geheel niet toepasbaar.

Kleur-, materiaalgebruik en detaillering
• Het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik zijn het uitgangspunt.
• Het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen.
• Daken zijn afgedekt met donkere of rode dakpannen.
• Kozijnen zijn van hout of materialen met een vergelijkbare profilering en kleuring.
• Specifieke detaillering van gebouwonderdelen zijn zorgvuldig ontworpen.

opmerkingen welstand: Voor dit bouwplan is bovenstaande criteria veelal strijdig met de keuze mogelijkheden aangegeven in (2) om voldoende af te wijken 'reageren' in plaats van 'conformeren'.

Afwerking erven
opmerkingen welstand: Voor dit bouwplan is bovenstaande criteria niet toepasbaar.

Aanvullend
Het welstandsadvies wordt geschreven voor het college om te komen tot een besluit. Overigens mag het college als instemmen met een bouwplan dat niet (geheel) voldoet aan de criteria in de welstandsnota. Verwezen wordt naar het lid 2.2.7 waarbij het volgende wordt vermeld:
'Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, ook gemotiveerd afwijken van de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél een kwalitatieve toevoeging aan hun omgeving vormen. '

Samenvattend wordt op basis van de welstandsnota positief geadviseerd over het bouwplan.

Conclusie: Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Eerdere adviezen:

geschreven advies, d.d. 02-09-2019

Planopzet
Voorliggend voorstel betreft de nieuwbouw van een vrijstaande villa op een bouwkavel aan de Hamersestraat te Westervoort. Naar aanleiding van een aantal ingediende bezwaren is gevraagd om het stempeladvies van 21-05-2019 te motiveren.
Vooroverleg: Aflopen decennia zijn verschillende initiatieven voorgelegd aan de welstand. Helaas heeft geen enkel ontwerp geleid tot de realisatie van een woning op deze kavel. Op 28-8-2018 is een nieuw initiatief besproken in het vooroverleg met de rayonarchitect. Naar aanleiding van een de eerste verkenning is het plan aangepast en besproken op 12-12-2018 in aanwezigheid van de architect en opdrachtgever. De commissie heeft op hoofdlijnen positief gereageerd met een aantal voorwaarden om het plan verder uit te werken. Verwezen wordt naar het advies vooroverleg, 12-11-2018.
stempeladvies 21-05-2019: Op basis van een verder uitgewerkt plan, inclusief de aanvulling van de landschappelijke inrichting is het bouwplan voorzien van een positief welstandsadvies.

Toetsingskaders:
Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Bij de beoordeling in het algemeen wordt gelet op de volgende aspecten:
- Relatie met de omgeving
- Het bouwplan op zichzelf
- De detaillering

Beoordeling
Relatie met de omgeving: Binnen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het straatbeeld is er sprake van een zeer divers beeld met een individueel karakter. De verschillende bouwperiodes, afwijkende perceelvormen en invullingen daarvan zorgen ervoor een afwisselend beeld met een hoogwaardige kwaliteit. Reden waarom een dergelijk ontwerp – c.q. een eigenzinnig ontwerp van een vrijstaande villa anno 2019 – wel past binnen deze omgeving.
Bouwplan op zichzelf: Voorliggend ontwerp is door de architect specifiek ontworpen met een hoogwaardig belevingsniveau. Ondanks dat het woonniveau wordt opgetild ten aanzien van het maaiveld, toont het ontwerp rustig en ingetogen ten aanzien van het straatbeeld. Dit komt mede door de integrale visie qua landschappelijke aankleding.
De detaillering: Specifieke detaillering van gebouwonderdelen zijn zorgvuldig ontworpen. Het kleur- en materiaalgebruik is hoogwaardig en sluit aan op een duurzaam bouwconcept. Aansluitend hierop heeft de architect goed rekening gehouden met een passief ontwerp. Dit komt tot uitdrukking in de buitenruimtes met overstek.
Samenvattend wordt het voorliggend ontwerp, met een individuele uitstraling, gezien als passend binnen het beleid om de lintbebouwing te versterken. Als ontwikkelingssituatie ligt het accent van de beoordeling op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.
Aansluitend hierop kan als onderstaan worden geconcludeerd.

Conclusie: Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

advies vooroverleg, d.d. 16-11-2018
(commissievergadering 12 november 2018)

Planopzet
voorliggend voorstel betreft de nieuwbouw van een vrijstaande villa op een bouwkavel aan de hamersestraat te Westervoort. het voorstel is besproken in de commissievergadering van 12-11-2018 in aanwezigheid van de architect en opdrachtgever. Het concept is bedacht als een modern villa met een plat afgedekte vormgeving.
Toetsingskader(s)
Bestemmingsplan: het plan voldoet in voetprint niet geheel aan de eisen gesteld in het bestemmingsplan. hiervoor is de gemeente bereid medewerking te verlenen, door middel van een vrijstelling.
Welstandsbeleid: volgens de welstandsnota valt het perceel onder historische lintbebouwing. Hiervoor geldt een streng welstandsniveau.
Beoordeling
Het concept van een moderne villa met plat afgedekte vormgeving kan op instemming rekenen. Opgemerkt wordt dat de hoogte beperkt wordt door geen 'opbouw' meer te realiseren (zoals in een eerdere versie).
Op basis hiervan, past een dergelijke massa binnen de stedenbouwkundige korrelverdeling, c.q. straatbeeld.
Echter dient het ontwerp meer te worden uitgewerkt, wat betreft de landschappelijke inrichting. opgemerkt wordt dat de garage erg centraal is gepositioneerd met bijbehorende symmetrisch inritvoorstel.
Dit is niet gewenst, en sluit niet aan op de groene landschappelijke sfeer van voortuinen van een historisch lint. Het is essentieel bij de uitwerking om op landschappelijk niveau aan te sluiten op de gewenste continuïteit dat verwacht mag worden in een lint.
Geadviseerd wordt een landschapsarchitect in te schakelen met een affiniteit/ oog voor samenhang. Ook zou, wat betreft de positionering en richting de garage iets gedraaid kunnen worden. Hiermee komt het formeel karakter en nadruk op de ingang van de garage te vervallen.

Conclusie: in principe akkoord * mits rekening houden met bovenstaande opmerkingen.

ir. W. Broer
Rayoanrchitect
Gelders Genootschap