Ruimtelijke onderbouwing

Hamersestraat 47c Westervoort

Gemeente Westervoort

BURO SRO

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Hamersestraat 47c Westervoort
Identificatienummer:	NL.IMRO.0293.OVHamersestraat47c-ON01
Status:	concept
Datum:	10 januari 2022
Projectnummer Buro SRO:	44.10.22

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Westervoort

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Mevr. J. Jentink
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	**Het initiatief**	**7**
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**10**
3.1	Rijks- en provinciaal beleid	10
3.2	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**14**
Hoofdstuk 5	**Procedure**	**15**
5.1	Overleg	15
5.2	Van ontwerp naar vaststelling	15

Bijlagen 17

Bijlage 1	**Verkennend bodemonderzoek**	**19**
Bijlage 2	**Aeriusberekening**	**21**

Hoofdstuk 1 Inleiding

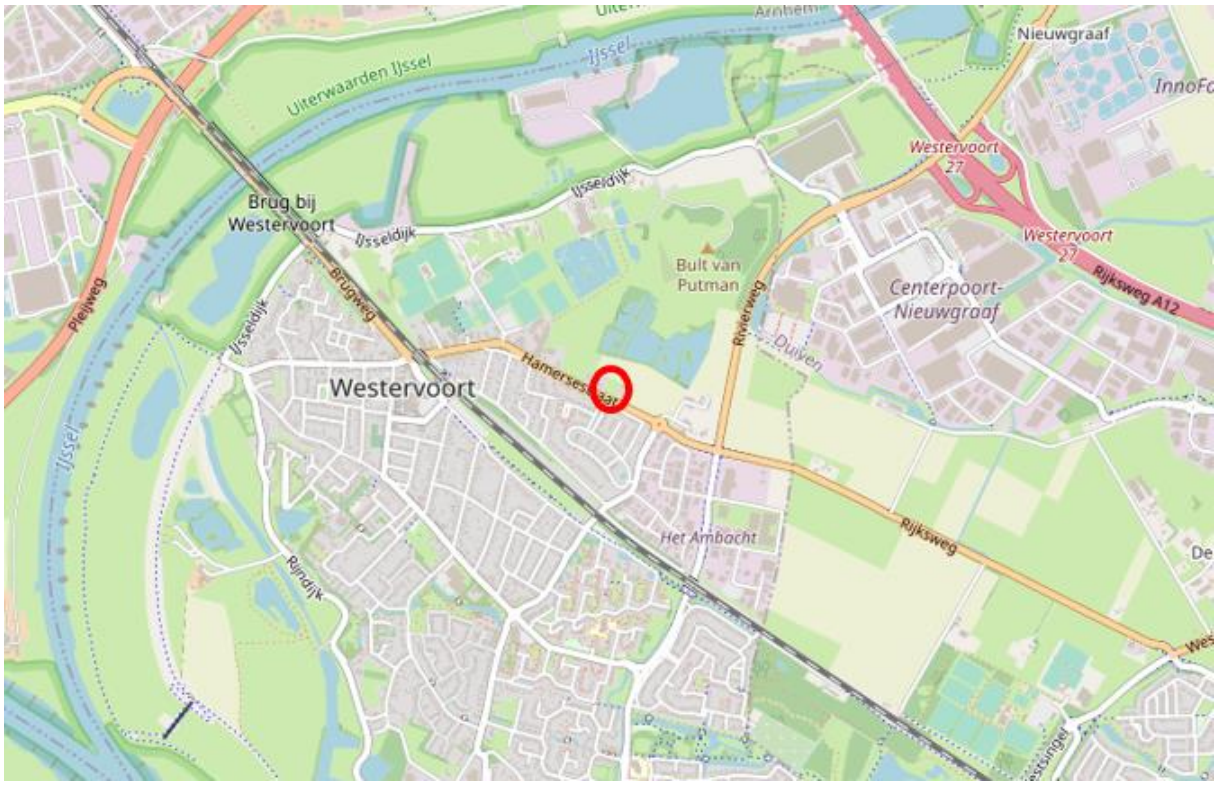
1.1 Aanleiding voor het initiatief

Aan de Hamersestraat 47c in Westervoort ligt een onbebouwd perceel aan de rand van een woonbuurt. Op het perceel rust een woonbestemming en er bestaat reeds de mogelijkheid om hier een vrijstaande woning te realiseren. Voorliggend initiatief betreft de bouw van een vrijstaande villa op het perceel. Het hoofdgebouw wordt echter deels buiten het bouwvlak gerealiseerd en deels in de bestemming 'Tuin', waarmee het plan strijdig is met het bestemmingsplan.

Met toepassing van de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) kan medewerking worden verleend aan voorliggend initiatief. Er moet daarbij sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in deze ruimtelijke onderbouwing beoordeeld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hamersestraat 47c binnen de bebouwde kom van Westervoort. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging van het plangebied in de omgeving, rood omcirkeld (bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Westervoort Noord 2015', vastgesteld op 1 februari 2016. Het perceel kent hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak, waarbinnen één vrijstaande woning is toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m. Het voorste gedeelte van het perceel kent de bestemming 'Tuin'.

In het bestemmingsplan is tevens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie' van toepassing verklaard. Voor voorliggend plangebied geldt daarom tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de gebiedsaanduiding 'overige zone - specifieke vorm van waarde - middelmatige archeologische verwachting'.

In navolgende afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

Uitsnede bestemmingsplan 'Westervoort Noord 2015' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De te realiseren van de woning valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak. Daarnaast valt een deel van de dakoverstek binnen de bestemming 'Tuin'. Het initiatief is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van overleg en zienswijzen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan noordrand van Westervoort aan de Hamersestraat. De Hamersestraat is een belangrijke doorgaande route die de kern Westervoort verbindt met de kern Duiven. Het perceel ligt aan de rand van de woonwijk Beekenoord en aan weerszijden van de locatie staan woningen. De Hamersestraat heeft een afwisselend beeld door de verschillende bouwperiodes waarin de woningen zijn gebouwd. Het gebied ten noorden van het plangebied bestaat uit agrarische percelen.

Op het perceel is momenteel geen bebouwing aanwezig en het bestaat uit grasland met enkele bomen. Tussen de Hamersestraat en het plangebied loopt een vrijliggend fietspad. Navolgende afbeelding toont de luchtfoto van het plangebied (rode kader) en de directe omgeving.

Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief omvat de bouw van één vrijstaande woning. De woning bestaat uit twee bouwlagen, waarvan de onderste bouwlaag half verdiept ligt. De bovenste bouwlaag staat hier gedraaid op en ligt op begane grondniveau. De onderste bouwlaag met slaapruimtes en bergingen ligt in het souterrain. De landschappelijke aankleding van de omliggende tuin is mee ontworpen en kent een hoogwaardig kwaliteitsniveau.

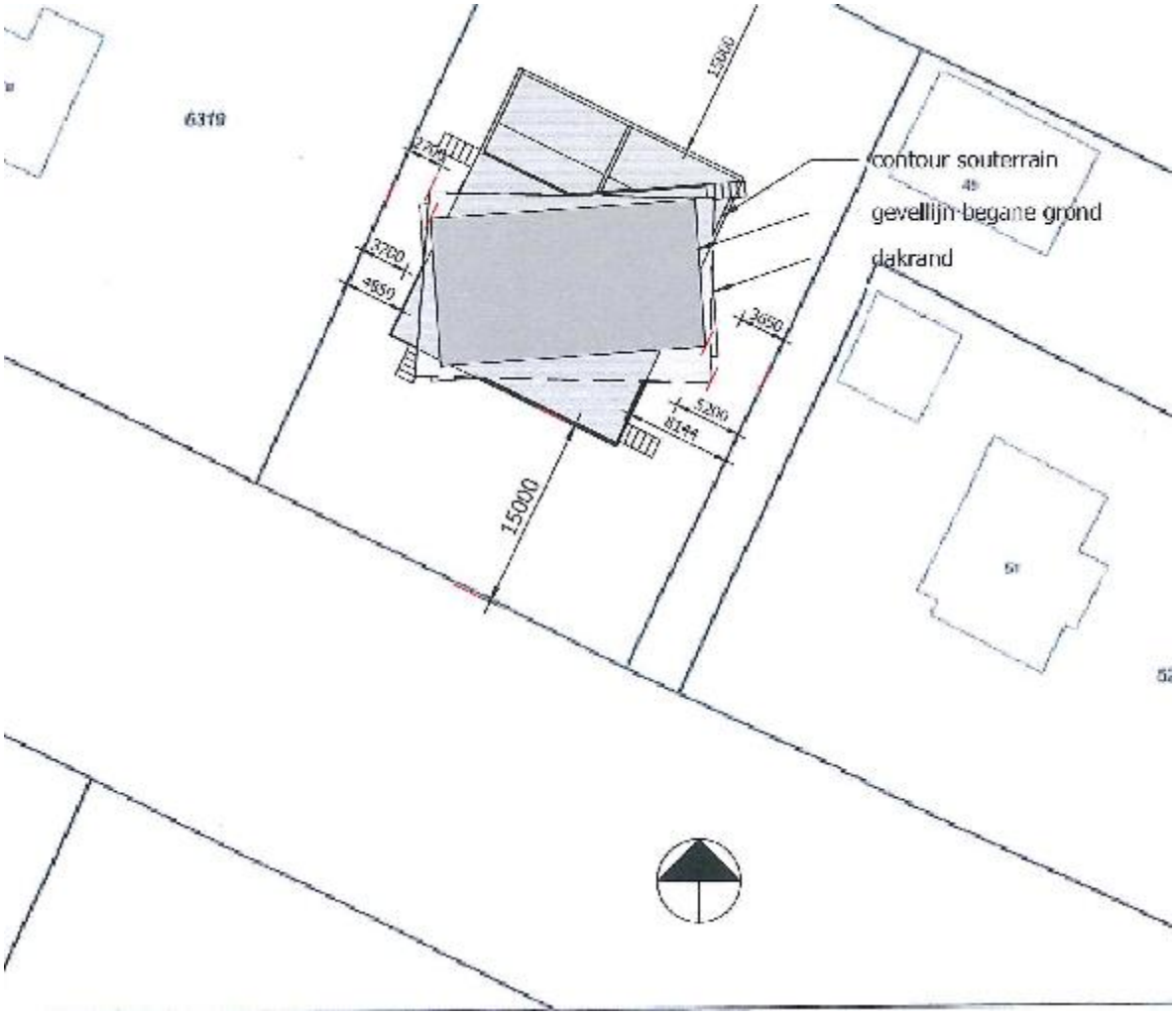
Het voorgenomen plan wijkt van het vigerende bestemmingsplan af doordat de bovenste bouwlaag van de woning diagonaal op het perceel komt te liggen en het souterrain niet geheel binnen het bouwvlak ligt, waarmee de woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak valt en gedeeltelijk in de bestemming 'Tuin'.

De welstandscommissie heeft op 21 mei 2019 het plan voorzien van een positief welstandsadvies. Zij is van mening dat de woning met haar individuele uitstraling en hoogwaardig belevingsniveau als passend wordt gezien binnen het welstandsbeleid en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zie ook paragraaf 3.2.3.

Navolgende afbeelding tonen de plattegrond van het perceel en het aanzicht van de woning vanaf de Hamersestraat.

Impressie aanzicht nieuwe woning en landschappelijke inrichting perceel vanuit de zuidoostzijde (tekening: Hoveniersbedrijf Dijkhuizen)

Impressie aanzicht nieuwe woning en landschappelijke inrichting perceel vanuit de zuidwestzijde (tekening: Hoveniersbedrijf Dijkhuizen)



Situering woning op het perceel (tekening: Kremer bouwadvies)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

De ruimtelijke impact van voorliggend initiatief op de omgeving is zeer beperkt. In het geldende bestemmingsplan is aan het perceel reeds een woonbestemming bestemming toegekend met een bouwvlak waarbinnen een woning is toegestaan. Door de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke impact van dit initiatief is een nadere toetsing aan het rijks- en provinciale beleid daarom achterwege gelaten.

3.2 Gemeentelijk beleid

Voor de toetsing aan het geldende bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 1.3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

3.2.1 Omgevingsvisie Westervoort

Op 13 augustus 2021 heeft de gemeenteraad van Westervoort de Omgevingsvisie Westervoort vastgesteld. Hierin streeft de gemeente Westervoort naar het behouden en versterken van een gezonde, veilige, vitale, duurzame, leefbare en aantrekkelijke leefomgeving. Voor nu en voor de toekomst. Om dit te bereiken heeft de gemeente de Omgevingsvisie Westervoort opgesteld als stip op de horizon voor de fysieke leefomgeving van Westervoort in 2040.

De visie is opgesteld in samenspraak met meerdere partijen waaronder gebruikers van de leefomgeving zoals inwoners, maatschappelijke instellingen, bedrijven en verenigingen. De omgevingsvisie sluit aan bij nationaal, regionaal en lokaal beleid. De inhoudelijke basis voor deze omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

- **Historie**: De gemeente Westervoort heeft een rijke geschiedenis waar we op voortbouwen.
- **Richtinggevende waarden**: belangrijk zijn onder andere vitale, sterk onderling verbonden sociale gemeenschap, de aantrekkelijke leefomgeving en de uitstekende voorzieningen van de gemeente Westervoort.
- **Ruimtelijke kwaliteiten**: de kenmerken van het landschap, het erfgoed en de manier van wonen in de gemeente Westervoort dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.
- **Ontwikkelingen & toekomstperspectief**: Leidraad voor de toekomst is dat we ruimte willen bieden aan de ontwikkelingen, recht doen aan ruimtelijke kwaliteiten, maatwerk leveren op basis van de leefomgevingskwaliteiten en zorg dragen voor natuur en milieu. Dit doen we samen met alle gebruikers van de leefomgeving.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling voorziet de ontwikkeling van één woning op een perceel wat reeds als zodanig is bestemd. Hiermee sluit de voorliggende ontwikkeling aan op de ambitie van de gemeente om aanvullende woonbehoefte te voorzien op inbreidingslocaties.

Het initiatief past binnen de 'Omgevingsvisie Westervoort'.

3.2.2 Masterplan Westervoort Noord

Voor het gebied Westervoort Noord is, in overleg met bewoners en belanghebbenden in het gebied, een Masterplan opgesteld dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Het Masterplan Westervoort Noord brengt de mogelijkheden, kansen en belemmeringen voor ontwikkelingen in het gebied in kaart. Het dient als inspiratiebron voor particuliere en gemeentelijke initiatieven en een kader voor de beoordeling van die initiatieven. Ontwikkelingen als de bouw van het station Westervoort, nieuwbouw langs de Hamersestraat en de verdere uitbouw van het bedrijventerrein van Duiven zijn voorbeelden van waar er kansen liggen ter verbetering van Westervoort Noord.

Het gebied bevat enkele zeer krachtige landschapselementen zoals de dijk langs de IJssel en uiteraard de IJssel zelf, de groene heuvel van de voormalige vuilstort en de kleiputten (plassen met bosschages). De gemeente vindt het onder andere belangrijk dat de voormalige stortplaats openbaar toegankelijk wordt voor outdoor activiteiten, maar ook voor natuurbeleving. De lintbebouwing langs de Hamersestraat mag doorgezet worden en er mag beperkt gevarieerde woningbouw plaatsvinden die richting de voormalig vuilstort verdund wordt. De wens bestaat om de overtuigende landschappelijke en groene sfeer doortrekken tot aan de Hamersestraat, over de Rivierweg tot aan de Driegaardensestraat. De functies in deze grote groene pit moeten zich schikken binnen dat groene kader.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen het gebied aangeduid als 'groene dorpszijde'. Voor dit gebied wil de gemeente het kleigatenmilieu doortrekken tot aan de Hamersestraat, zodat dit bijzondere milieu al vanaf de randen van het dorp te ervaren is en toegankelijker wordt. De bebouwing aan de Hamersestraat wordt onderdeel van het kleigatenmilieu en in kenmerkende open plekken worden goede verbindingen naar de heuvel en de kleigaten gemaakt. Het te ontwikkelen kleigatenmilieu zorgt niet alleen voor een vergroting van de hoeveelheid natuur, maar biedt tevens de kans om een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te ontwikkelen dat een aanvulling is op de reeds aanwezige woonmilieus in Westervoort. Voorliggend initiatief betreft de realisatie van één vrijstaande woning. De zichtlijnen vanaf de Hamersestraat naar de groene heuvel blijven door de beperkte toevoeging aan bebouwing behouden.

Het initiatief past binnen het 'Masterplan Westervoort Noord'.

3.2.3 Welstandsnota Westervoort 2011

Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

In de welstandsnota is de gemeente Westervoort opgedeeld in 7 gebiedscategorieën. Het plangebied bevindt zich in het gebied ‘Historische linten en gehuchten’ met welstandsniveau 1. De bebouwing van de historische linten en oude buurtschappen wordt gekenmerkt door grote verschillen in bouwjaren en in bouwstijlen (een mix van oud en nieuw). De bebouwingshoogte is één à twee bouwlagen met kap. Deze karakteristieke woongebieden moeten zoveel mogelijk intact worden gehouden. Alle ingrepen zoals het toevoegen van bebouwing maar ook wijzigingen van bestaande bebouwing moeten zorgvuldig op de situatie worden afgestemd en ligt het accent op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

Toetsing
Voorts dient een bouwaanvraag in dit gebied 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. De navolgende onderdelen worden getoetst bij een bouwaanvraag. Afhankelijk van het ontwerpkeuze zijn sommige criteria (als gevolg daarvan) niet van toepassing. De relevante criteria bij voorliggend initiatief zijn als volgt:

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.

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.

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.

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.

Planspecifiek
De welstandscommissie heeft op 21 mei 2019 het uitgewerkte bouwplan van de woning inclusief de aanvulling van de landschappelijke inrichting voorzien van een positief welstandsadvies. De commissie is van mening dat het ontwerp -"c.q. een eigenzinnig ontwerp van een vrijstaande villa anno 2019"- past binnen het diverse straatbeeld waaruit dit gedeelte van de Hamersestraat bestaat. De woning toont rustig en ingetogen en is ontworpen met een hoogwaardig belevingsniveau. Samenvattend wordt het ontwerp, met een individuele uitstraling, gezien als passend binnen het welstandsbeleid (hier: het perceel ligt in een historisch lint) om de lintbebouwing te versterken.

Het definitieve plan is op 26 mei 2020 nogmaals positief beoordeeld door de commissie en reageert als volgt: het plan is in lijn met het beleid, waarbij 'stimuleren van kwaliteit' binnen een hoge ambitie geldt als uitgangspunt. 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. De criteria behorend bij het welstandsniveau worden als volgt beoordeeld:

Situering
Het 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 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). Afmetingen die opgenomen zijn in het welstandsbeleid hebben een ondergeschikte betekenis en worden daarom niet op strikte wijze gehanteerd.

Gevels en Kleur-, materiaalgebruik en detaillering
Voor dit bouwplan zijn bovenstaande criteria veelal strijdig met de keuze mogelijkheden om voldoende af te wijken 'reageren' in plaats van 'conformeren' en daarmee passend binnen het beleid.

Samenvattend wordt op basis van de welstandsnota positief geadviseerd over het bouwplan. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de uitvoerbaarheid aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Onderstaande een toets waaruit volgt dat het plan hieraan voldoet:

Algemeen: op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt er reeds een bouwrecht voor een woning op de locatie. De haalbaarheid met betrekking tot de ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten is daarmee in eerdere plannen reeds aangetoond.

- **Bodem**. De gronden hebben reeds een woonbestemming. In het kader van de bouw van de woning is in een eerder stadium reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoer van het plan. Het gebruik van het perceel is na de uitvoering van dat onderzoek niet gewijzigd waarmee er kan worden aangenomen dat het perceel geschikt is voor wonen. De grond die vrij komt bij de aanleg van de kelder wordt gebruikt om de woning wat hoger te bouwen ten opzichte van het huidige maaiveld en blijft daarmee op het perceel.
- **Stikstof**. In het kader van eerdere planvorming is een Aeriusberekening uitgevoerd voor de ontwikkeling, zie bijlage 2. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het realiseren en gebruiken van een woning op deze locatie passend is. Om zeker te stellen dat dit onderzoek nog steeds accuraad is, wordt momenteel het huidige plan nogmaals getoetst door middel van een Aeriusberekening.
- **Lucht.** Op het perceel is reeds een woning toegestaan. Het project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
- **Geluid.** Op het perceel is reeds een woning toegestaan. De gevel komt in de toekomstige situatie niet dichter bij de Hamersestraat te liggen waardoor er kan worden aangenomen dat het initiatief uitvoerbaar is vanuit het aspect geluid.
- **Milieuzonering.** De gronden hebben reeds een woonbestemming met een bouwvlak. Vanuit het aspect milieuzonering is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied en bedrijven en inrichtingen worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van het initiatief.
- **Externe veiligheid.** Binnen het perceel is reeds een kwetsbaar object (een woning) toegestaan en dit aantal neemt niet toe met voorliggend plan.
- **Water.** Binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak toe door de realisatie van de woning (vloeroppervlak van 155 m²) met gerelateerde bestrating. Met voorliggend initiatief wordt de vrijstellingsgrens van 500 m² niet overschreden, waardoor compenserende maatregelen niet nodig zijn.
- **Flora en fauna.** In de huidige situatie is het terrein onbebouwd en het wordt regelmatig gemaaid. Er zijn geen beplantingen aanwezig die in het kader van het bouwen verwijderd moeten worden. Gezien de ligging en beperkte oppervlakte mag worden aangenomen dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde planten- of diersoorten.
- **Verkeer.** Op het perceel is reeds een woning toegestaan met bijbehorende verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. Dit verandert niet met voorliggend initiatief.
- **Cultuurhistorie en archeologie.** Op het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de gebiedsaanduiding 'overige zone - specifieke vorm van waarde - middelmatige archeologische verwachting'. Dat betekent dat er bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² en dieper dan 0,4 m een archeologische onderzoeksplicht is. De bouwwerkzaamheden van voorliggend initiatief blijven daar ver onder. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.
- **Economische uitvoerbaarheid.** De ontwikkelingskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid zeker gesteld.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Overleg

Gelet op de beperkte impact waarbij een woning wordt gerealiseerd in afwijking van het bestemmingsplan hoeft onderhavig initiatief in het kader van het wettelijk overleg niet te worden voorgelegd aan de relevante instanties.

5.2 Van ontwerp naar vaststelling

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van een uitgebreide procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo juncto artikel 3.10 Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zal als ontwerp voor een termijn van zes weken ter inzage liggen. Een ieder kan hierop zienswijzen indienen. Bij het vaststellingsbesluit wordt hierop nader ingegaan.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Aeriusberekening

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement