

GEMEENTE WESTERVOORT

Bestemmingsplan Huize Hamerden



Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur	5
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Nationaal beleid.....	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	PLANBESCHRIJVING.....	15
4.1.	Uitgangspunten	15
4.2.	Stedenbouwkundig concept	17
4.3.	Verkavelingsplan	17
4.4.	Verkeer & parkeren	19
4.5.	Architectuur	20
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	23
5.1.	Milieu	23
5.2.	Waterhuishouding	27
5.3.	Archeologie	29
5.4.	Flora & fauna.....	34
5.5.	Leidingen.....	36
6.	JURIDISCH PLAN	37
6.1.	Indeling.....	37
6.2.	Artikelsgewijze bespreking	37
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	43
8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	45
8.1.	Overleg.....	45
8.2.	Inpraak.....	45
8.3.	Zienswijzen.....	45
9.	OVERZICHT BIJLAGEN (ONDERZOEKSRAPPORTEN).....	46

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Westervoort is het verzoek binnengekomen van Projektro Vastgoed bv voor de herontwikkeling van het gebied rondom de (woon)boerderijen aan de Hamersestraat 53 en 55 in Westervoort. De ontwikkeling bestaat uit de restauratie van het rijksmonument en voormalige havezathe “Huize Hamerden (nr. 53)” en de nieuwbouw van maximaal 16 grondgebonden woningen in enkele ‘kamers’ hierachter en 7 woningen op het bestaande erf om de restauratie te bekostigen. In het monument zelf is ruimte voor 2 woningen en een niet-wonen functie.

De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen, mede omdat zij veel waarde hecht aan het handhaven van Huize Hamerden. De conditie van het rijksmonument is slecht en er was tot op heden geen geld om het te restaureren. Er zijn in het verleden meerdere studies en schetsontwerpen vervaardigd, die, om verschillende redenen, geen van allen tot een haalbaar project hebben geleid. Onderhavig plan acht de gemeente wel economisch en maatschappelijk haalbaar.

Deze gedeeltelijke herziening van het geldende bestemmingsplan maakt de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied mogelijk.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordrand van Westervoort; ten noordwesten van de kruising van de Hamersestraat en de Rivierweg, ter hoogte van bedrijventerrein Het Ambacht en de nieuwe woonwijk Beekenoord (thans in ontwikkeling).



Globale ligging plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://www.bing.com/maps>

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Westervoort Noord' vastgesteld door de gemeenteraad van Westervoort op 10 december 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 11 maart 2008.

Huize Hamerden heeft de bestemming 'Wonen', 'Erf' en 'Tuin', hierbinnen is wonen toegestaan, maar geen 'niet-wonen' functie. Het grootste deel van het plangebied heeft echter een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen niet toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling toch mogelijk te maken zal het bestemmingsplan voor het plangebied herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

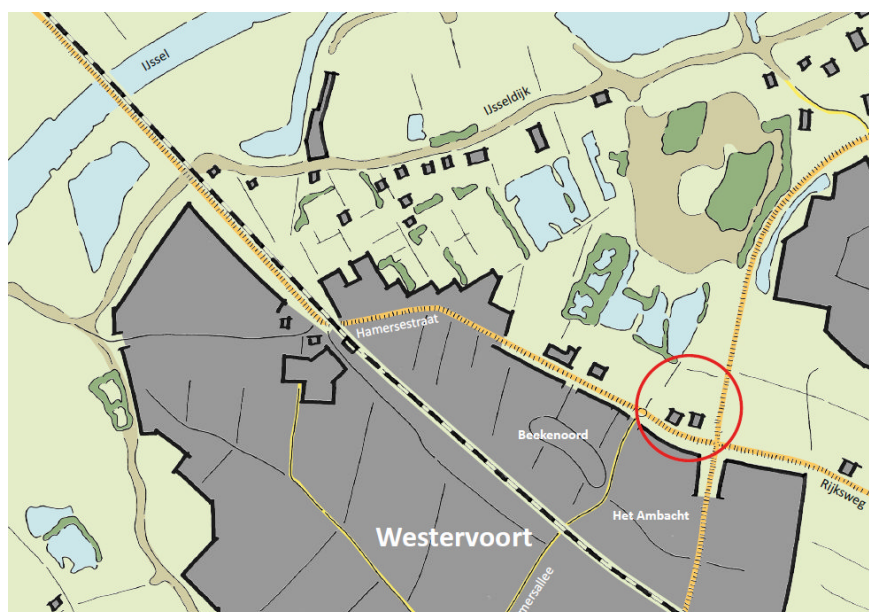
- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 worden het stedenbouwkundig concept, het bouwplan en de aspecten verkeer en parkeren beschreven;
- In hoofdstuk 5 worden hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

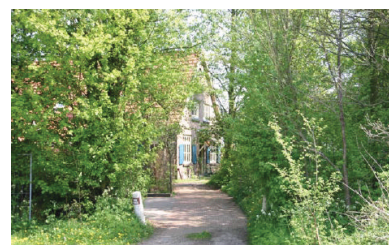
In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in (de directe omgeving van) het plangebied beschreven.

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

De ruimtelijke en functionele structuur rondom het plangebied wordt aan de zuidzijde van de Hamersestraat bepaald door het bebouwde gebied van de kern Westervoort. Meer specifiek bevinden zich hier bedrijventerrein Het Ambacht met direct ten westen daarvan de in aanbouw zijnde woonwijk Beekenoord. Aan de west-, noord- en oostzijde wordt het beeld bepaald door agrarisch gebied met ten noorden daarvan enkele waterplassen en de heuvel op de voormalige vuilstort. Direct ten westen van het plangebied, ligt ter hoogte van de aansluiting van de Liemersallee op de Hamersestraat een rotonde.



*Impressie woning Hamersestraat 53
(Huize Hamerden)*



Impressie woning Hamersestraat 55

Het plangebied zelf bestaat grotendeels uit agrarisch gebied en direct aan de Hamersestraat bevindt zich een (woon)boerderij met bijgebouwen. De (woon)boerderij op nr. 53 (rijksmonument voormalige havezathe Huize Hamerden) verkeert in vervallen staat. De (woon)boerderij op nr. 55 valt buiten het plangebied.



*Boven: plangebied gezien vanaf de
rotonde Hamersestraat –
Liemersallee in noordelijke richting*

*Rechts: plangebied gezien vanaf de
Rivierweg in zuidelijke richting*



3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

Het Streekplan Gelderland 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wro. In de Wro-agenda 2008 - 2009 geeft de provincie aan hoe zij toepassing geeft aan de verschillende Wro-instrumenten om haar beleid te realiseren.

Het streekplan Gelderland 2005 beschrijft de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland en van de samenstellende regio's. Het streekplan geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol.

Het plangebied maakt op de beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het 'rood raamwerk' met de nadere aanduiding '(Inter)nationaal stedelijk netwerk' maar dan buiten het 'bebouwd gebied 2000'. Door middel van bundeling van stedelijke functies wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Daartoe wil de provincie stedelijke functies op 2 niveaus bundelen: in regionale centra en in stedelijke netwerken.

Omdat het plangebied niet binnen bestaand bebouwd gebied ligt is het plangebied tevens gelegen binnen het 'multifunctioneel gebied', met de nadere aanduiding 'multifunctioneel platteland'. Hierop is geen specifieke provinciale sturing van toepassing.

Inmiddels heeft de provincie Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 2 maart 2011 in werking getreden. De RVG betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van het streekplan.

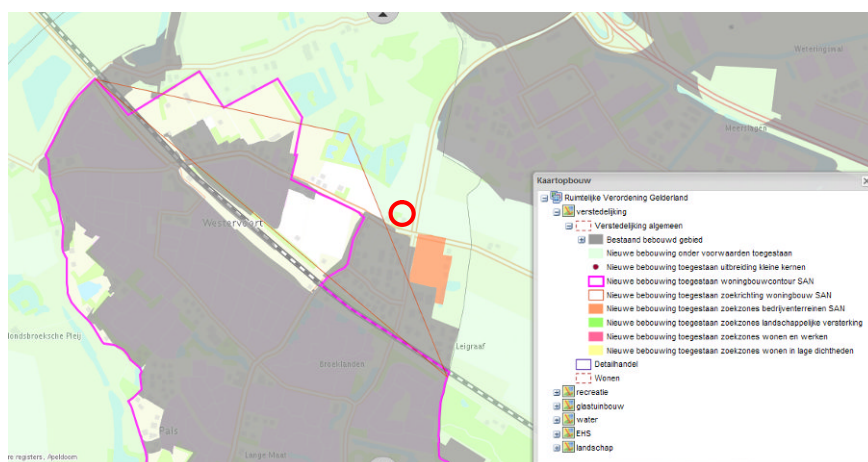
Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen (SAN);
- binnen de zoekrichting woningbouw van de SAN, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/ of koopsector.

Op onderstaande uitsnede is te zien dat het plangebied is gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'Nieuwe bebouwing toegestaan zoekrichting woningbouw SAN' aan de noordzijde van Westervoort:



Woningbouw ter plaatse is toegestaan, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector.

Tevens moet bij nieuwe woningen voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3 over 'Wonen'. In dit artikel is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

Op dit moment is het KWP3 van toepassing. In het KWP3 wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De gemeenten in de Stadsregio hebben nog geen verdere afspraken gemaakt over de 'binnenregionale verdeling' van het programma. Het bruto woningbouwprogramma van voorliggend plan betreft 23 woningen, waarvan 7 betaalbare woningen en 16 in het (middel)dure segment worden gerealiseerd. Gezien de relatief beperkte omvang van voorliggend plan en het feit dat het regionale woningbouwprogramma tot en met 2019 loopt, is het aannemelijk dat het plan past binnen de kwantitatieve uitgangspunten van het KWP3.

Ontheffing

Op 27 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Westervoort Gedeputeerde Staten verzocht om een ontheffing op grond van artikel 2.5 (op basis van de RVG zoals geldend op 27 februari 2012) van de RVG. De gedachte bouwlocaties zijn weliswaar gelegen binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, maar er zal niet worden voldaan aan de eis dat 90 % van de woningen dient te worden gerealiseerd in de betaalbare huur- en koopsector. Dit is het gevolg van het feit dat met het plan wordt beoogd om een onacceptabele verdichting te voorkomen en dat wordt afgezien van de realisering van woningtypes die minder recht doen aan de historische setting van het plan.

Op 16 mei 2012 heeft Gedeputeerde Staten deze ontheffing (2012-003820) verleend en overweegt hierbij als volgt:

‘Overeenkomstig het actuele beleid van de Stadsregio dient – in afwachting van nieuwe afspraken ten aanzien van de 90/ 10-regeling – in voorkomende gevallen op dit aspect geen volkshuisvestelijke maar een ruimtelijke toetsing plaats te vinden. Daarbij dient getoetst te worden of door het betreffende woningbouwplan een ruimtelijk probleem wordt opgelost en of binnen de bestaande contour of het bestaande stedelijk gebied aantoonbaar geen ruimte voor het bouwplan aanwezig is. Wij constateren dat deze criteria overeenkomen met die uit genoemd artikel 2.5 van de verordening.

Nu met het betreffende woningbouwplan kan worden voorzien in restauratie en herontwikkeling van Huize Hamerden en in een afgeronde ruimtelijke herinrichting van de betreffende locatie, is naar ons oordeel een alternatieve locatie binnen de bestaande contour of bestaand stedelijk gebied redelijkerwijs niet aan de orde. Voorts leidt de ruimtelijke herinrichting van deze locatie tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse waarbij door de restauratie van het beschermd rijksmonument en de voorgenomen herinrichting wordt voorzien in een kwalitatieve opschaling door een combinatie van cultuurhistorie en stedelijk en landelijk wonen. Wij constateren derhalve dat ook aan het kwaliteitscriterium wordt voldaan, zodat de ontheffing kan worden verleend’.

Hiermee voornemen past binnen het provinciale beleidskader.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

De Stadsregio Arnhem – Nijmegen heeft in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel.

De Stadsregio wil zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. In de woonconcessies is bepaald dat binnen de zoekrichting woningbouw is toegestaan mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/ of koopsector. Voor deze voorwaarde hebben Gedeputeerde Staten ontheffing verleend van de RVG (zie paragraaf 3.2).

Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren en de zoekrichtingen uit het regionaal plan in de verordening overgenomen. De RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

Verstedelijkingsvisie

Op 30 juni 2011 hebben de gemeenten in de Stadsregio gezamenlijke hoofdlijnen voor ruimtelijk en mobiliteitsbeleid vastgelegd in de Verstedelijkingsvisie en de Mobiliteitsaanpak. In deze visies staat de S-as als ruimtelijk economische ontwikkelingsas centraal. Het stedelijk kerngebied heeft met de Vinex-locaties de grootste woningopgave, in aansluiting op de aanwezige woningbehoefte.

In de Verstedelijkingsvisie staan afspraken over nadere (integrale) afstemming van woningbouwprogrammering, bedrijventerreinen en bereikbaarheid/ mobiliteit. De afstemming is nodig om in de regio aantrekkelijke en goed ontsloten woon- en werkgebieden te ontwikkelen.

Afspraken over wonen, werken en mobiliteit zijn wenselijk om het abstracte niveau van de visie concreet te maken en gemaakte afspraken te borgen. Voor het onderdeel wonen is een aanvulling nodig omdat de provincie niet akkoord is gegaan met het woningbouwprogramma (deel C van de Verstedelijkingsvisie).

Met de Verstedelijkingsvisie en de Mobiliteitsaanpak biedt de stadsregio een integraal kader voor uitwerking van plannen. Het integraal karakter komt ook terug in de afspraken die zowel wonen, werken als mobiliteit betreffen.

Afspraken uit de Verstedelijkingsvisie worden nader geconcretiseerd in de Bestuursovereenkomsten Verstedelijking.

3.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie: Westervoort op weg naar 2026

Op 7 juli 2008 heeft de gemeenteraad van Westervoort de Toekomstvisie 'Westervoort op weg naar 2026' vastgesteld. De Toekomstvisie is tevens de grondslag voor de structuurvisie, waarin het ruimtelijk beleid van de gemeente is vastgelegd.

Eén van de belangrijkste elementen in de Toekomstvisie is het versterken van de woonkwaliteit. Dat betreft de bestaande wijken, maar krijgt ook vorm door ontwikkeling van Westervoort Noord, waarin het plangebied gelegen is.

In de eerste plaats zal een Masterplan of Structuurvisie de mogelijkheden, kansen en belemmeringen in Westervoort Noord in kaart moeten brengen. De toekomstvisie wijst eerst en vooral een richting voor de ontwikkeling aan: een parkachtige ontwikkeling waar in eerste instantie de nadruk ligt op natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en recreatie. Daarbij wordt beperkt woningbouw toegestaan.

Belangrijke elementen voor onderhavige ontwikkeling zijn:

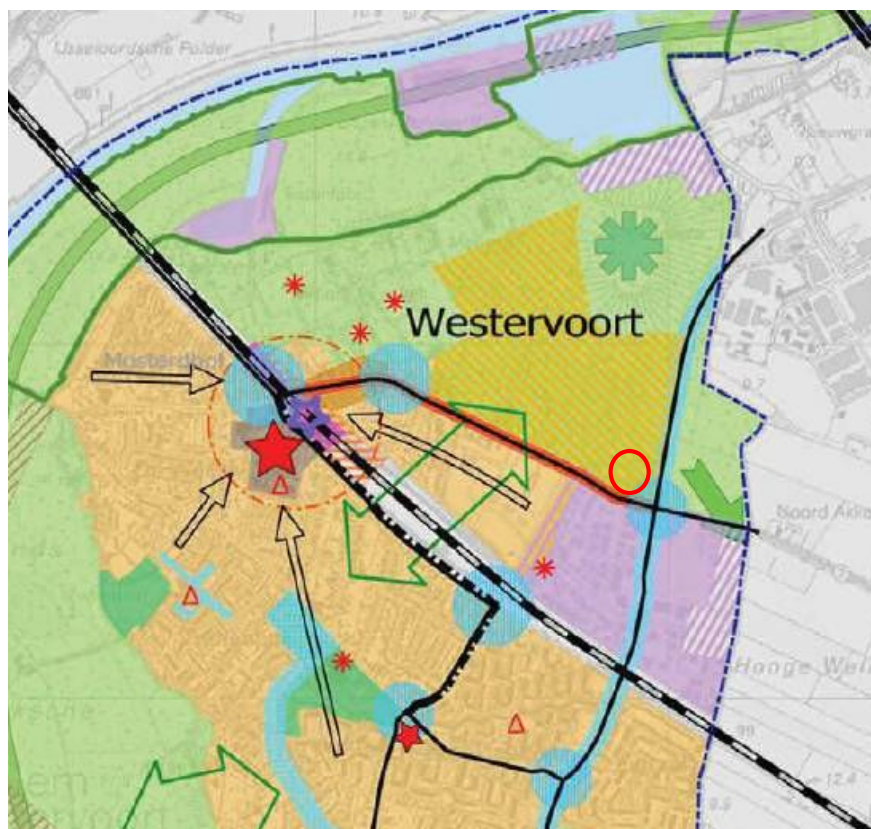
- de lintbebouwing langs de Hamersestraat doorzetten en beperkte, gevarieerde woningbouw verdunnend richting de voormalige stortplaats;
- de Hamersestraat en de Dorpstraat verkeersluw maken door het weren van regionaal verkeer.

Structuurvisie Westervoort 2020

De gemeenteraad van Westervoort heeft op 20 september 2010 de structuurvisie 'Westervoort 2020' vastgesteld.

In aansluiting op de Toekomstvisie heeft het plangebied op de structuurvisiekaart de aanduiding 'Toekomstig parkachtig woongebied' en de Hamersestraat de aanduiding 'afwaarderen doorgaande route regionaal verkeer'.

Westervoort heeft betrekkelijk weinig karakteristieke elementen die een relatie leggen met het verleden. Om die reden moet zuinig worden omgegaan met die gebouwen, landschapselementen en gebieden die als waardevol worden beschouwd. Waardevolle gebouwen als Huize Hamerden moeten worden beschermd en versterkt. De keuze van beeldkwaliteit moet bijdragen aan een juiste uitstraling en identiteit in een wijk. Oud en nieuw moeten goed op elkaar zijn afgestemd. Dat geldt ook voor de verhouding tussen bebouwd en open gebied.



Uitsnede structuurvisiekaart Westervoort met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Tot 2020 is er behoefte aan circa 620 woningen. Voor circa 400 hiervan is de exacte locatie nog niet volledig uitgekristalliseerd. De woningbehoefte tot 2020 zal afhankelijk zijn van de uitkomsten van het WoON 2012. Om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen, is daarom uitbreiding van de kern Westervoort noodzakelijk. Deze uitbreiding is voorzien richting het noordoosten, aan de overzijde van de spoordijk (Westervoort Noord). Hier zal een natuurlijke overgang worden gecreëerd tussen de kern en het buitengebied in de vorm van een parkachtige ontwikkeling. De nadruk ligt in eerste instantie op natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en recreatie, waarbij ondergeschikt woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Hiertoe zal onder andere de (lint)bebouwing langs de Hamersestraat worden doorgezet en is gevarieerde bebouwing (150 tot 200 woningen) richting de voormalige stortplaats voorzien, waaronder ook de locaties Huize Hamerden en Van Essen. Ten noorden van de Hamersestraat geldt voorts, op basis van regionale afspraken, een woningbouwdifferentiatie van 90 % betaalbare woningen en 10 % duurdere woningen. Voor het plangebied hebben Gedeputeerde Staten ontheffing verleend van deze woningbouwdifferentiatie (zie paragraaf 3.2).

Gebiedstructuurvisie 'Masterplan Westervoort Noord'

In de structuurvisie "Westervoort 2020" zijn de keuzes voor het gebied Westervoort-Noord in hoofdlijnen aangegeven. Het Masterplan Westervoort Noord is een gebiedsstructuurvisie en geeft een verdere uitwerking van deze keuzes met een visie en een ontwikkelingsprogramma.

Huize Hamerden maakt in het Masterplan onderdeel uit van het gebied waarin beoogd wordt het groene kleigatenmilieu door te trekken tot aan de Hamersestraat, en dus ook tot rondom het plangebied. Dit zorgt ervoor dat 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 (voormalige stortplaats) en de kleigaten gemaakt met een natuurlijk verloop tussen de kern en het buitengebied. De nadruk ligt op natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en recreatie; woningbouw is hieraan ondergeschikt.

Het te ontwikkelen kleigatenmilieu, met stevige waterpartijen om wonen aan het water mogelijk te maken, biedt de kans om een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te ontwikkelen met een eigen sfeer dat een aanvulling is op de reeds aanwezige woonmilieus in Westervoort. Door het gebied rondom Huize Hamerden onderdeel te maken van het kleigatenmilieu komt Huize Hamerden als vanouds weer in het buitengebied te liggen (zie onderstaande afbeelding, nr. 14).



4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Uitgangspunten

Respecteren monumentale Huize Hamerden

Het plangebied bevindt zich aan de Hamersestraat. Deze straat ligt op een oeverwal en vormt één van de oudste wegen van Westervoort in oostelijke richting. Langs de Hamersestraat wordt al vroeg gewoond. De geschiedenis van Huize Hamerden gaat in haar huidige vorm terug tot het jaar 1612, maar volgens bronnen wordt het voor het eerst vermeld in 1434. Sinds 1966 is het Huis geregistreerd als Rijksmonument. Dit betekent dat het pand op landelijk niveau een dermate hoge monumentale waarde heeft dat het op rijksniveau bescherming verdient. Ook een bouwhistorische quick-scan rechtvaardigt en onderstreept deze status. Nieuwbouw dient met respect voor het monument plaats te vinden. In het verkavelingsplan vindt er in de nabijheid van het Huis enige nieuwbouw plaats. Om wel het erfkarakter te herstellen is er gekozen voor bescheiden nieuwbouw achter het Huis in de vorm van bijgebouwen (kapschuur, hooimijt). Daarbij heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden van de positionering en de massa zodat de nieuwbouw enerzijds een eenheid vormt met het Huis en anderzijds qua bouwmassa en hoogte hiermee niet concurreert. Door de positionering van de nieuwbouw behoudt het Huis haar vrije ligging en prominente plek aan de Hamersestraat.

De rest van de directe omgeving van het Huis blijft onbebouwd, waarbij met de inrichting van het erf, het kleurgebruik en de materialisering van de bestrating aansluiting gezocht is bij het boeren erf.

Aansluiten bij karakter en beeld noordzijde Hamersestraat

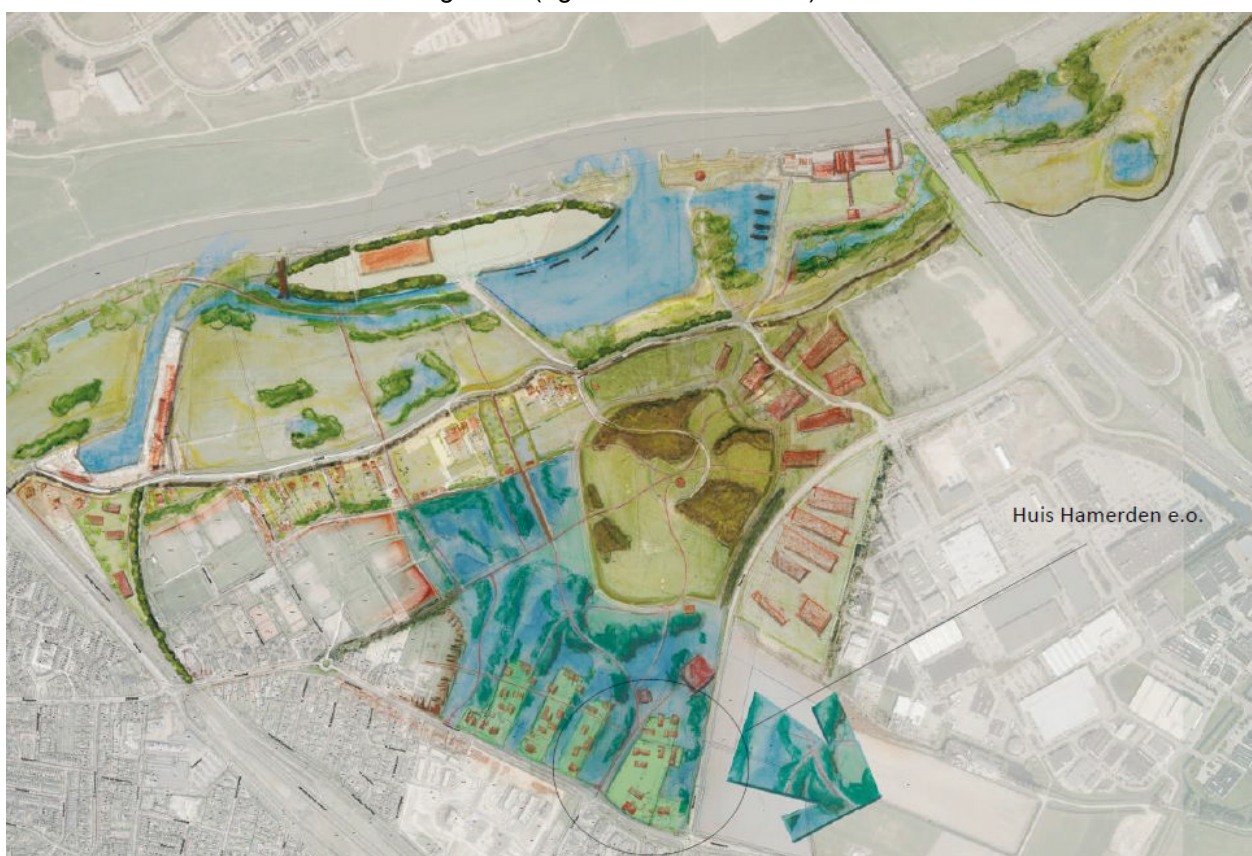
De historische Hamersestraat kent uiteenlopende beelden. Van oorsprong was er langs deze straat sprake van enkele (boeren)erven, van elkaar gescheiden door onbebouwde percelen in gebruik als gras- of bouwland. Door de tijd heen is er vooral aan de zuidzijde van de Hamersestraat een meer aaneengesloten bebouwingslint ontstaan van oude erven en nieuwbouw. De noordzijde heeft daarentegen haar groene buitengebiedkarakter nog wel behouden. Dit komt door de lage bebouwingdichtheid, de losse setting van de bebouwing en de vele doorzichten richting het achterliggende groene buitengebied met de IJsseldijk, de groene heuvel en de kleigaten met opgaand groen als overblijfselen van de intensieve afgraving van klei voor de baksteenfabricage.

Met de nieuwbouw in het plangebied is aansluiting gezocht bij het karakter van het beeld aan de noordzijde van de Hamersestraat. Dit houdt concreet in: een losse setting van bebouwing, een erfachtige

context, een lage bebouwingsdichtheid en een groene omgeving. Deze gedachte sluit aan bij het beleid van de gemeente Westervoort. In de toekomstvisie voor het gebied ten noorden van de Hamersestraat is de volgende ontwikkelingsrichting geformuleerd: *‘een parkachtige ontwikkeling waarbij de nadruk ligt op natuur, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en recreatie. Hierbij kan beperkte woningbouw worden toegestaan’*. De structuurvisie zegt over dit gebied: *‘een parkachtige ontwikkeling met een natuurlijk verloop tussen de kern en het buitengebied’*.

Aansluiten bij kleigatenwoonmilieu

In aansluiting op de toekomst- en structuurvisie is er een Masterplan vastgesteld (=gebiedsstructuurvisie) verschenen.



Gebiedsplan uit het Masterplan

In dit Masterplan is een aantal planonderdelen onderscheiden. Het plangebied Huize Hamerden valt onder planonderdeel C. Dit onderdeel omvat het uitbreiden van het kleigatenmilieu en het ontwikkelen van een zogenaamd kleigatenwoonmilieu. Dit sluit aan bij de geschiedenis van de baksteenfabricage die geresulteerd heeft in een geperforeerd landschap met kleigaten en tracés van vroegere kleispoorlijntjes. Het geambieerde kleigatenwoonmilieu betreft een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. In het Masterplan wordt uitgebreid ingegaan op de gemaakte keuze voor woningbouw. De nadruk ligt op natuur, landschappelijke en

cultuurhistorische waarden en recreatie, woningbouw is hieraan ondergeschikt.

De nieuwbouw in het plangebied vindt ook zijn aansluiting bij de visie in dit Masterplan. De bebouwingsdichtheid is laag en kent een open en losse vorm. Er ontstaat een geleidelijke overgang naar het achterliggende nieuw te ontwikkelen gebied.

4.2. Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept (Bron: Oostzee stedenbouw, d.d. 27 april 2011) is gebaseerd op het realiseren van 'kamers' met bebouwing. Huize Hamerden is zo'n kamer (zuidwesten) waaraan 2 nieuwe kamers worden toegevoegd, die ontsloten worden vanaf de nieuwe aansluiting op de rotonde en zo veel mogelijk los liggen van het monument. De bebouwingsclusters zijn georganiseerd in dezelfde richting en compact van opzet. Eén kopwoning, als blikvanger, staat aan een speciale ruimte. De open ruimtes tussen de clusters lopen in elkaar over, maar kennen ook allen een eigen sfeer. De zuidoostelijke kamer is overigens ten behoeve van de bestaande woning Hamersestraat 55.



4.3. Verkavelingsplan

In het plan zijn 2 vrijwel identieke kamers gemaakt van 8 woningen. De ontsluitingsroute loopt via het eerste hof, door een "boomgaard" naar het tweede hof. Aan de kop van een rij woningen staat een opvallend type

woning, mogelijk uitgevoerd als afgeleide van een T-boerderij. De beoogde architectuur komt in paragraaf 4.5 aan de orde.

Naast de 2 geplande woningen in het voorhuis van het rijksmonument zijn 5 nieuwe woningen op het oude erf gesitueerd. De woningen zijn vormgegeven als een grote schuur die recht doet aan het agrarische karakter van voorheen. In een apart volume op het erf -de hooimijt- kunnen 2 (starters)appartementen gecreëerd worden. In het achterhuis van Huize Hamerden is ruimte voor een niet-wonen functie (horeca, maatschappelijk en/ of dienstverlening) aanwezig. In het voorhuis mogen in plaats van 2 woningen ook niet-wonen functies (maatschappelijk en/ of dienstverlening) gevestigd worden. Horeca is hier echter niet toegestaan.

Centraal in het gebied ligt een dierenweide met een kleine stal en een boomgaard. In de open groene zones staan diverse boomgroepen die een versterkend effect hebben op de zichtlijnen over het gebied. De wateropvang gebeurt met verschillende laagtes die soms vol komen te staan met water.

Rondom Huize Hamerden komt een lage haag zodat het pand duidelijk in het zicht komt te liggen vanaf de Hamersestraat.



Vogelvlucht verkelingsopzet plangebied (Bron: Oostzee stedenbouw, d.d. 27 april 2011)

4.4. Verkeer & parkeren

Verkeer

Alle nieuwe woningen in het plangebied worden ontsloten vanaf de noordelijke poot van de rotonde Hamersestraat - Liemersallee. De bestaande, gezamenlijke inrit van de boerderijen Hamersestraat 53 en 55 wordt in het vervolg alleen nog gebruikt door bewoners van Hamersestraat 55 en de gebruikers van de niet-wonen functie in Huize Hamerden (uitgezonderd restaurant). Via deze inrit is er beperkt een parkeermogelijkheid. De meeste auto's maken gebruik van de rotonde en de nieuwe ontsluiting.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Bij elk van de 2 kamers met 8 woningen komen 8 parkeerplaatsen; in totaal dus 16 parkeerplaatsen. Op het voormalige erf, achter Huize Hamerden komen 10 parkeerplaatsen. Ook is voorzien in 5 parkeerplaatsen aan de zijde van de Hamersestraat. Het parkeren vindt tevens plaats op eigen terrein, middels opritten en garages.

Afhankelijk van de definitieve functionele invulling van Huize Hamerden zal te zijner tijd een parkeerbalans worden opgesteld. Voor de eventueel dan nog benodigde parkeerplaatsen is het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied, ten westen van het rijksmonument nabij de rotonde, als zoekgebied voor parkeren aangewezen (zie afbeelding vorige pagina). Bij voorkeur komen er geen parkeerplaatsen op de grens met het naastgelegen erf (Hamersestraat 55).



4.5. Architectuur

Door ABCV architectuur is in november 2012 een voorlopig schetsontwerp van de nieuwe woningen en herinrichting van het terrein opgesteld (zie afbeelding hieronder). De hiervoor beschreven verkavelingsopzet heeft daarbij als uitgangspunt gediend. Daarnaast is het voorlopig ontwerp tot stand gekomen in samenhang met Huize Hamerden en de landelijke omgeving. De voorstellen kenmerken zich door een traditionele vormgeving en materiaalgebruik.



ABCV ARCHITECTUUR

PERSPECTIEVEN



Bij de T-boerderijen zijn de voorhuizen verbijzonderd (zie afbeelding hiernaast) en rijker gedetailleerd dan de achterliggende schuren. Deze hebben lage goothoogtes en hoog opgaande kappen als referentie naar de agrarische schuren. Terugkerend element in de schuren is een aantal topgevels, die zodanig zijn vormgegeven dat zij ondergeschikt zijn aan de schuur als hoofdvolume.



De kapschuur op het erf van Huize Hamerden is verwant aan de T-boerderijen, maar heeft door de specifieke kapvorm en ander materiaalgebruik wel een eigen uitstraling. Dit geldt eveneens voor de naastgelegen hooimijt (zie afbeelding hiernaast).

In het belang van het bebouwingsconcept moet aandacht besteed worden aan zorgvuldige erfafscheidingen (uniform en in samenhang met de architectuur).

Voor wat betreft de terreininrichting is een landelijke uitstraling eveneens het uitgangspunt. Rond de bebouwing zijn (paarden)weiden gesitueerd, afgezet met houten hekken. Daarnaast komen er hagen op de erfgronden van de woningen en rond de parkeerplaatsen. Bij de T-boerderijen is

ruimte gereserveerd voor een speelplaats waarvoor eveneens een landelijke uitstraling als uitgangspunt geldt (nadere uitwerking volgt in overleg met toekomstige bewoners).

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek (Ecopart bv, nr. 15473, d.d. 25 oktober 2011) uitgevoerd in het plangebied aan de Hamersestraat 53 te Westervoort.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de boven- en ondergrond in het plangebied niet zijn verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In het grondwater is plaatselijk voor 1,1 dichlooretheen een licht verhoogd gehalte aangetroffen.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreiniging van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengt. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. – inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van het plangebied ten behoeve van de geprojecteerde nieuwbouw van woningen vanwege de kwaliteit van de bodem.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Pouderoyen Compagnons, nr. 019021, d.d. oktober 2012) verricht.

De woningen komen binnen de geluidszone te liggen van de Rivierweg, Hamersestraat en de Liemersallee. De gemeente Westervoort heeft besloten om de komgrens te verplaatsen, zodat de Rivierweg deels binnenstedelijk komt te liggen. De zone bedraagt dan 200 meter en voor het deel buiten de bebouwde kom 250 meter. De overige wegen zijn binnen stedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken en dus een zone van 200 meter. De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Westervoort.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) en met het programma Geomilieu 2.11, blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Hamersestraat op 9 van de 25 woningen overschreden, ten gevolge van de Rivierweg wordt op 6 van de 25 woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale overschrijding bedraagt 62 dB t.g.v. de Hamersestraat en 54 dB t.g.v. de Rivierweg. Ten gevolge van de Liemersallee wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Uit de maatregelenstudie blijkt dat mogelijke maatregelen om verkeerskundige, stedenbouwkundige, landschappelijke en op financiële gronden niet acceptabel zijn.

Op basis van de hierboven gehanteerde onderzoeksgegevens is het noodzakelijk dat college van burgemeester en wethouders van Westervoort een hogere grenswaarde vaststellen. De vaststellingsprocedure van deze hogere waarde dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen.

Voorts dient in de uitwerking van het bouwplan rekening te worden gehouden met het gemeentelijk geluidbeleid dat aan geeft dat boven de 55 dB moet worden gecompenseerd (hoe hoger de geluidsklassen, hoe meer compensatie moet worden gerealiseerd). Gekeken moet worden naar de indelingen van de woningen en naar de situering van de buitenruimte. De geluidsgevoelige verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde ontworpen worden. In de nadere uitwerking van het bouwplan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning zal hier aandacht aan worden besteed.

Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" (Nibm) op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen.

In de regeling Nibm zijn verschillende categorieën voorzieningen met een bovengrens opgenomen waaronder de realisatie daarvan per definitie niet leidt tot een verslechtering in betekenende mate. Zo leidt een realisatie van maximaal 1.500 woningen niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate.

Het plan voorziet in de realisatie van 23 woningen en een herinrichting van Huize Hamerden. Voor deze ontwikkeling is uitgegaan van een worst-case situatie dat er deels kantoren in worden gevestigd. In onderstaand overzicht is de verkeersgeneratie van deze situatie weergegeven.

functies	soort	aantal	kengetal verkeers- generatie	per	verkeers- generatie weekdag	verkeers- generatie totaal
wonen	huur overig	2	6,2	woning	5,58	11,2
wonen	huur overig	5	6,2	woning	5,58	27,9
wonen	koop tussen/hoek	4	8,2	woning	7,38	29,5
wonen	koop, 2 onder 1 kap	4	8,7	woning	7,83	31,3
wonen	koop tussen/hoek	4	8,2	woning	7,38	29,5
wonen	koop, 2 onder 1 kap	4	8,7	woning	7,83	31,3
kantoor	zakelijk	600	9	100 m2 bvo	6,75	40,5
totaal						201,2

Omdat de locatie op de Hamersestraat (binnenstedelijke locatie) aansluit, is met de web-based Nibm-tool bepaald of de ontwikkeling voldoet aan de Nibm-tool. In onderstaand overzicht is deze berekening weergegeven:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de NIBM-norm.

Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

Externe veiligheid

Bij het maken van ruimtelijke plannen is het van belang dat het bevoegd gezag rekening houdt met de risicocontouren rondom bedrijven en transportroutes. In het kader van het project Basisnet maakt het ministerie van Infrastructuur en Milieu en overige betrokkenen met behulp van kaarten momenteel inzichtelijk welke gebruiksruimte nodig is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en welke veiligheidszones nodig zijn voor kwetsbare functies. Voor inrichtingen gelden de grens- en richtwaarden uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor buisleidingen gelden de grens- en richtwaarden uit het Besluit externe veiligheid

buisleidingen (Bevb). Het Bevi (artikel 5) verplicht de toepassing van de (nieuwe) grenswaarden in het kader van de Wro, onder meer bij de vaststelling en herziening van een bestemmingplan. Bestemmingplannen vormen bij uitstek het instrument om het aspect externe veiligheid, voor zover het betrekking heeft op ruimtelijke ordening, juridisch te verankeren en zo ongewenste situaties in de toekomst te voorkomen.

Om te beoordelen of er risicobronnen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd.



Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig zijn.

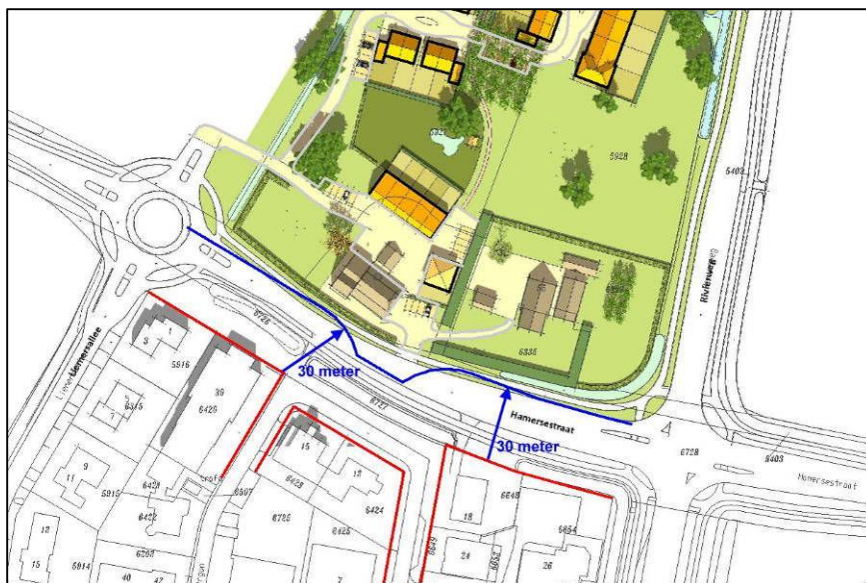
Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

Milieuzonering

Het plangebied ligt ten noorden van de kern van Westervoort, op korte afstand van bedrijventerrein Het Ambacht. Conform de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) van het VNG vallen alle bedrijven binnen milieucategorie 3.1. De richtafstand hiervan bedraagt 50 m.

Omdat het plangebied grenst aan doorgaande wegen met hoge verkeersintensiteiten en het plangebied direct ten zuiden van bedrijventerrein Het Ambacht ligt, kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van een gemengd gebied, conform de VNG-publicatie. Door deze conclusie kan de aan te houden richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd (categorie 3.1) van 50 m naar 30 m.

In onderstaande afbeelding zijn de hinderafstanden vanaf het bedrijventerrein gevisualiseerd:



Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige planontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

Om ter plaatse van het plangebied aan de Hamersestraat 53 te Westervoort de beoogde nieuwbouw mogelijk te maken, dient een hydrologische onderbouwing van de plannen gemaakt te worden. Er is hiervoor een voorstel uitgewerkt. Uit het geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan (Ecopart bv, nr. 15476, versie 1.2, 27 september 2012) blijkt samengevat het volgende:

De onderzoekslocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een relatief oppervlakkige ontwatering zonder dat er mogelijkheden aanwezig zijn voor infiltratie. Volgens de waterkaarten van de provincie Gelderland ligt het plangebied in een zone waar kwel mogelijk zou kunnen zijn. Op basis van de bodemopbouw wordt de bovengrond ter plaatse onvoldoende geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater. In de onder de kleiige deklaag aanwezige zandlaag is infiltratie wel mogelijk, Om het hemelwater te kunnen infiltreren, dienen ter plaatse van de aan te leggen wadi's grindkoffers te worden aangebracht tot op deze zandlaag. Conform de uitgewerkte berekeningen is er geen overstortvoorziening noodzakelijk op oppervlaktewater. Deze kan als eventuele extra overloop echter wel worden aangebracht.

De resultaten uit het literatuuronderzoek, peilbuizenonderzoek TNO en Bodemdata en het veldwerk geven een goed beeld van de lokale geohydrologische situatie. Samengevat kan geconcludeerd worden dat:

- de maaiveldhoogte ligt op gemiddeld circa 10,0 m +NAP (raming);
- tegen het plangebied een watergang ligt met een variabel waterpeil dat afhankelijk is van de aanvoer van regenwater uit de omgeving;
- In een normale situatie het streefwaterpeil van de watergang ligt op 8,75 m +NAP;
- In de huidige situatie hemelwater wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied, dan wel wordt afgevoerd door de tegen het plangebied gelegen watergang en het gemeenteriool dat ligt in de Hamersestraat;
- er ter plaatse van de toplaag een kleipakket aanwezig is met een dikte van 1,5 tot 4,0 m;
- de ondergrond over het algemeen bestaat uit matig fijn, matig siltig zand;
- De bodem vanwege de aanwezigheid van een kleipakket in de bovengrond over het algemeen slecht doorlatend is met doorlatendheden van 0,2 tot 0,5 m/dag;
- De GHG ligt tussen 0,40 en 0,80 m -MV (heersende maaiveld);
- De GLG ligt > 1,20 m -MV.

Vanaf het plangebied wordt regenwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Voor het dakoppervlak zal gebruik gemaakt worden van niet-uitloogbare materialen, in overeenstemming met het Bouwbesluit. Zowel het wegwater als het dakwater zullen rechtstreeks worden afgevoerd naar een in het plan opgenomen tweetal wadi's.

Het watersysteem is zodanig gedimensioneerd dat tijdens perioden van extreme neerslag [$T=100 + 10\%$] het surplus (nagenoeg) volledig kan worden geborgen binnen het plangebied. Eventueel kan door het aanbrengen van een geknepen overstortvoorziening worden geloozd op oppervlaktewater. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat hiertoe de aan te leggen parkeervoorziening op afschot aangelegd dient te worden, richting de aan te leggen wadi's en dat de woningen bovengronds hun hemelwater afvoeren naar de aan te leggen infrastructuur.

Voor een optimale werking van het te kiezen systeem dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maaiveldniveau.

Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat voor de ontwikkeling van het plan aan de Hamersestraat 53 te Westervoort de aanleg van hiervoor uitgewerkte bergings- en infiltratievoorzieningen binnen het plangebied en een (eventuele) noodoverloop naar een tegen het plangebied gelegen watergang, voldoet om het afgekoppelde

hemelwater bij een bui $T=10 + 10\%$ en $T=100 + 10\%$ volledig te kunnen verwerken.

Om na te kunnen gaan of deze oppervlakte binnen het plangebied realiseerbaar is, is er een waterplan uitgewerkt. Op basis van dit plan zijn de in dit onderzoek opgenomen berekeningen uitgewerkt.

Op basis van de verschillende informatiebronnen kan voor het plangebied uitgegaan worden van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van circa 9,6 m +NAP, overeen komend met een GHG van ten minste 0,75 m -mv 1,0 m minus aanlegpeil van de woningen. Het minimaal aan te houden peil van de te bouwen woningen dient derhalve ten minste 10,6 m +NAP te bedragen.

Het watersysteem kan bestaan uit de volgende onderdelen:

- Waterberging in aan te leggen wadi met verticale infiltratievoorziening:
 - Benodigd bergend vermogen en een maximale peilstijging van 0,3 m bij $T=10 + 10\%$: 27 m^3 ;
- Waterberging in aan te leggen bergings- en infiltratiesloten:
 - Benodigd bergend vermogen en een maximale peilstijging van 0,3 m bij $T=10 + 10\%$: 108 m^3 ;
 - Benodigd bergend vermogen en een maximale peilstijging van 0,5 m bij $T=100 + 10\%$: 269 m^3 ;

Zo nodig kunnen de wadi en zinksloten worden voorzien van een geknepen overstort op de tegen het plangebied gelegen watergangen.

Aanbevelingen

Bij de nadere uitwerking van de inrichtingsplannen rekening te houden met de bovengenoemde hoeveelheid binnen het plangebied te verwerken hemelwater.

Het waterhuishoudkundig plan is in overleg met het waterschap opgesteld en zal in het kader van vooroverleg nogmaals worden voorgelegd.

5.3. Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een karterend booronderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Hamersestraat 53 in Westervoort (Synthegra, nr. S110228, 20 augustus 2012). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende:

De specifieke archeologische verwachting uit het bureauonderzoek is weergegeven in onderstaande tabel.

Landschap en geologie	Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
Actieve riviervlakte: Formatie van Kreftenheye	laat-paleolithicum	laag	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	in de top van de Formatie van Kreftenheye bedekt onder een laag holocene (zandige) klei
Rivierterras: Formatie van Kreftenheye	mesolithicum - neolithicum –	laag		(binnen 2,0 m beneden maaiveld)
Rivierduin	laat-paleolithicum - neolithicum	middelhoog		Laagpakket van Delwijnen , formatie van Bostel
Kom- en oeverwalachtige vlakte van diverse riviertakken van de Rijn	bronstijd – vroege middeleeuwen	laag	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	onder een dunne laag (zandige klei) tot circa 2,0 m beneden maaiveld
Binnendijs gebied	late middeleeuwen – nieuwe tijd	hoog		onder de bouwvoor, vermoedelijk in een ophogingspakket

Tabel 2.1: Archeologische verwachting per periode.

Archeologische interpretatie veldonderzoek

Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting voor de periode laat paleolithicum tot en met het neolithicum voor de top van de pleistocene rivierafzetting van de Formatie van Kreftenheye. Deze afzettingen zijn in het plangebied niet aangetroffen en bevinden zich waarschijnlijk op grotere diepte. De lage verwachting voor de top van de pleistocene rivierafzettingen van de Formatie van Kreftenheye kan daarom worden gehandhaafd. Voor het rivierduinzand gold een middelhoge verwachting voor de periode laat paleolithicum tot en met het neolithicum. In het plangebied is in de boringen 6-8, 10, 12-17 (zie afbeelding boorpunten hierna) in diepte variërend van 50 tot 170 cm beneden maaiveld rivierduinzand aangetroffen. Het uitgevoerde veldonderzoek geldt als verkennend voor de periode laat paleolithicum tot en met het neolithicum. Gelet op het ondiepe voorkomen van rivierduinzand kan de middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat paleolithicum tot en met het neolithicum worden bijgesteld naar hoog.

Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de periode bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen voor de kom- en oeverwalachtige vlakte. Deze afzettingen zijn in alle boringen aangetroffen en er zijn geen archeologische indicatoren in aangetroffen. Er is geen reden om de lage verwachting voor de periode bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen omhoog bij te stellen.



Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. De archeologische resten werden verwacht in een ophogingspakket. Dit ophogingspakket is aangetroffen in de boringen 15-17. Daarnaast zijn in deze boringen indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats uit deze periode. Nabij boring 15 is aan het maaiveld een stukje aardewerk aangetroffen dat in de late middeleeuwen dateert. In boring 11 is mogelijk een vulling van een oude gracht/ sloot dan wel funderingsresten aangetroffen. De hoge verwachting voor nederzettingssporen uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd blijft gehandhaafd voor het gehele plangebied, waarbij de resten van Huize Hamerden zich ten minste uitstrekken tot net ten noorden van de boringen 9-11.

Aanbeveling

Op basis van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats en een potentieel archeologisch niveau in het

plangebied aanwezig. De mogelijke archeologische vindplaats is aangetroffen in een zone rond de boringen 11, 15-17 en betreft de uitloper van een oude woongrond. Het potentieel archeologisch niveau (rivierduin) is aangetroffen in de boringen 6-8, 10, 12-17. In de rest van het plangebied wordt geen archeologische vindplaats verwacht binnen de boordiepte van 2,0 m.

Het advies is in de zone rond boring 11, 15-17 te streven naar behoud in situ en de grondwerkzaamheden te verplaatsen. Wanneer in deze zone toch graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan de bouwvoor kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Het advies is dan een vervolgonderzoek in de vorm proefsleuven om vast te stellen of in het plangebied archeologische sporen aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE worden de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Een mogelijk alternatief voor deze zone zou kunnen zijn het terrein op te hogen, zodanig dat bij de ontwikkeling van de locatie het archeologisch niveau niet wordt geroerd. Als dit wordt gerealiseerd zou van een proefsleuvenonderzoek kunnen worden afgezien. Voor de zone rond de boringen 6-8, 10, 12-17 geldt dat een potentieel archeologisch niveau is aangetroffen. Dit niveau is met het huidige booronderzoek niet afdoende onderzocht. Voor deze zone wordt een karterend onderzoek geadviseerd voor de periode laat paleolithicum tot en met het neolithicum (zoekoptie A3), als de graafwerkzaamheden dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld. Omdat beide archeologisch relevante zones elkaar overlappen is het advies eerst het karterend onderzoek voor de periode laat paleolithicum tot en met het neolithicum uit te voeren. Met dit onderzoek kan tevens de aangetroffen ophogingslaag beter worden begrensd en wordt mogelijk meer informatie verkregen over de omvang van het Huize Hamerden met eventuele grachten, zodat het eventuele proefsleuvenonderzoek gericht uitgevoerd kan worden.

Selectiebesluit

Het onderzoeksrapport is ter beoordeling en advisering voorgelegd aan de regioarcheoloog. Dit advies is hierna weergegeven:

In het midden- en zuiddeel van het plangebied is vanaf het maaiveld een ophogingspakket/ oude woongrond aanwezig. Waarschijnlijk is dit pakket in de late middeleeuwen opgeworpen voorafgaand aan de bouw van Huize Hamerden of is het pakket ontstaan en uitgebreid tijdens de middeleeuwse en nieuwetijdse bewoning van het Huis. Ook is een gracht of sloot aangetroffen die mogelijk verband houdt met Huize Hamerden.

Op een dieper niveau (variërend van 50 - 170 cm beneden maaiveld) is een rivierduin aangetroffen. Deze duinen waren een geliefde vestigingsplaats voor mensen in het laat-paleolithicum t/m het neolithicum. De verwachtingswaarde voor een vindplaats uit deze periode is dan ook hoog. Het gehanteerde boorgrid is echter onvoldoende om een vindplaats uit deze periode op te sporen. Indien er binnen het gearceerde deel van de advieskaart van het onderzoeksrapport bodemingrepen vanaf maaiveld noodzakelijk zijn, dienen hier de bouwplannen te worden aangepast of te worden verplaatst om zodoende de (mogelijke) vindplaatsen in de ondergrond te behouden. Aanpassing van de bouwplannen dient te gebeuren in overleg met de regio-archeoloog.

Indien buiten het gearceerde deel van de advieskaart van het onderzoeksrapport, maar binnen het groen ingekleurde stuk bodemingrepen noodzakelijk zijn dieper dan 1,0 m beneden maaiveld, dienen hier de bouwplannen te worden aangepast of te worden verplaatst om zodoende de (mogelijke) vindplaatsen in de ondergrond te behouden. Aanpassing van de bouwplannen dient te gebeuren in overleg met de regio-archeoloog.

Indien de bodemingrepen dusdanig zijn en aanpassing van bouwplannen niet mogelijk is dient, binnen de zone die volgens het onderzoeksrapport voor karterend booronderzoek in aanmerking komt, dit onderzoek ook daadwerkelijk uitgevoerd te worden conform onderzoeksmethode A3 van de Leidraad Karterend Booronderzoek. Op deze manier kan uitsluitel worden gegeven over de aanwezigheid van een vindplaats uit de periode laat-paleolithicum t/m neolithicum. Bovendien wordt door middel van dit booronderzoek de oude woongrond en het erf van Huize Hamerden beter in kaart gebracht, waardoor eventueel proefsleuvenonderzoek op deze locatie gericht en efficiënter kan plaatsvinden.

Een andere optie is om direct proefsleuven aan te leggen, waarbij de middeleeuwse resten worden gewaardeerd en begrensd. Het proefsleuvenonderzoek dient dan zo te worden opgezet dat het mogelijke vondst- en spoorniveau uit de periode laat-paleolithicum t/m neolithicum eveneens wordt aangesneden, onderzocht en gewaardeerd.

De gemeente besluit conform het advies van de regio-archeoloog.

Proefsleuvenonderzoek

Er zal een aanvullend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden conform het advies van de regio-archeoloog. Zolang de resultaten hiervan niet duidelijk zijn vindt de bescherming van de mogelijke archeologische waarden plaats door het (paraplu)bestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie' van de gemeente Westervoort ten behoeve van archeologie en cultuurhistorie. Dat bestemmingsplan legt

een bij het beleid passende regeling neer voor heel het grondgebied van de gemeente Westervoort. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom in de regels verwezen naar het (paraplu)bestemmingsplan voor archeologie en cultuurhistorie.

5.4. Flora & fauna

Er is een Ecologische quickscan uitgevoerd in het plangebied (Regelink, nr. RA11211-01, d.d. 9 oktober 2012). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op:

- vaatplanten;
- grondgebonden zoogdieren;
- vleermuizen;
- vogels; vissen; amfibieën.

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Vaatplanten

Mogelijk komen er beschermde vaatplanten voor in het plangebied. Of dit zo is moet nader onderzocht worden in de periode mei — juni.

Grondgebonden zoogdieren

De steenmarter komt vermoedelijk voor in het plangebied. Of dit zo is, en welke functie het plangebied daarbij heeft moet nader onderzocht worden. Dit aanvullende onderzoek kan gecombineerd worden met het vleermuizenonderzoek.

Vleermuizen

Enkele gebouwbewonende vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in de aanwezige bebouwing. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze vleermuissoorten in het plangebied te verrichten. Het wordt aanbevolen dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie in behandeling wordt genomen.

Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoeksinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet, waarbij aanvullend vleermuisonderzoek inhoudt dat er in de winter (december-januari) gezocht wordt naar overwinterende vleermuizen tijdens drie bezoeken in periode 15 mei t/m 15 juli (direct na zonsondergang of direct voor zonsopkomst) en twee bezoeken in periode 15 augustus t/m 1

oktober (tussen drie uur na zonsondergang en drie uur voor zonsopkomst). Deze bezoeken dienen met behulp van een batdetector van het type 'heterodyne' met time expansion uitgevoerd te worden.

Vogels

De huismus heeft mogelijk een of meerdere nesten in het plangebied. Dit zal in de periode april tot half juli nader onderzocht moeten worden. Dit aanvullende onderzoek bestaat uit twee bezoeken in de ochtend, steeds vanaf een uur na zonsopkomst. Tijdens deze bezoeken wordt het aantal broedparen geteld. Voor een deel is dit onderzoek te combineren met het vleermuisonderzoek.

Voor de andere mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer het niet mogelijk is buiten het broedseizoen te werken moet voorafgaande aan de werkzaamheden het plangebied door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. Bij uitvoering van werkzaamheden tijdens het broedseizoen is het aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen. Daarmee wordt de kans op broedgevallen binnen het plangebied beperkt.

Amfibieën en vissen

Mogelijk komen de kleine- en/of grote modderkruiper in het plangebied voor. Aanvullend onderzoek naar beide soorten is noodzakelijk wanneer in en nabij de watergang werkzaamheden zijn gepland. Voor het met zekerheid vaststellen van de aanwezigheid van de grote modderkruiper wordt aanbevolen om (amfibie)fuiken te zetten in voorjaar of herfst. De kleine modderkruiper kan met behulp van elektrisch vissen worden aangetoond.

Aanvullend onderzoek naar overwinterende poelkikkers is lastig omdat deze overwinteren in bijvoorbeeld muizenholen en daarmee nagenoeg onvindbaar zijn. Aanbevolen wordt om de ruime omgeving van het plangebied te bekijken en een inschatting te maken van de hoeveelheid beschikbaar overwinteringsbiotoop. Op grond daarvan kan een uitspraak gedaan worden over het belang van het braamstruweel als overwinteringslocatie van deze soort.

Samenvatting

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd. Hiervoor is wel aanvullend onderzoek nodig naar de eerder genoemde soorten en soortgroepen. Afhankelijk van de resultaten daarvan kan een aanvraag van een ontheffing en/ of het maken en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn.

Aanvullend onderzoek

Er zal aanvullend onderzoek worden verricht naar de eerder genoemde soorten en soortgroepen. Aangezien dit aan bepaalde tijdsperioden in het jaar gebonden is, zal van de resultaten van dit onderzoek verslag worden gedaan in de loop van de bestemmingsplanprocedure. Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat afronding van het onderzoek en eventuele maatregelen duidelijk zijn voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding hiermee.

6. JURIDISCH PLAN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels zijn de standaardregels van de gemeente Westervoort, welke is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de bestemmingen.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- *Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de begrippenlijst uit bijlage 11 bij de SVBP 2008, voor de overige begrippen is aansluiting gezocht bij de standaardregels binnen de gemeente Westervoort.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch - Dorpsweide

Centraal in het plangebied zijn enkele percelen aanwezig die een (semi)agrarische functie gaan vervullen, deze gronden zijn bestemd als “Agrarisch - dorpsgebied”. Op deze gronden is bijvoorbeeld een dierenwei toegestaan, maar ook een moestuin, water, voet- en fietspaden en/ of groenvoorzieningen.

Gemengd

De bestemming ‘Gemengd’ is opgenomen voor Huize Hamerden. Binnen het bestaande gebouw zijn de volgende functies mogelijk:

- a. dienstverlening;
- b. horeca;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. wonen.

Voor dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze binnen het gehele bouwvlak zijn toegestaan, voor horeca en wonen gelden echter nadere beperkingen.

Zo is horeca toegestaan op de begane grond en 1e verdieping ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’, en uitsluitend in horecacategorie I zoals genoemd in de bij de regels opgenomen Staat van inrichtingen (horeca) en van horecacategorie II van de Staat van Inrichtingen horeca is toegestaan: catering, automatiek, bar (als onderdeel van een restaurant), proeflokaal of shoarma/grillroom.

Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’, met dien verstande dat ter plaatse van deze aanduiding maximaal 2 woningen zijn toegestaan.

Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water en dergelijke is toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’.

Het onderscheid met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte binnen de woonwijk. De woonstraten, aanliggende trottoirs, parkeerplaatsen, bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen. Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

Water

Het water binnen het plangebied is bestemd als 'Water'.

Wonen

Op de gronden van de bestemming Wonen mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is aangeduid op de verbeelding.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

De regeling met betrekking tot aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van de gemeente Westervoort is gebaseerd op een aantal principiële keuzes. Ten eerste zijn deze bouwwerken, met uitzondering van erkers, uitsluitend toegestaan op een afstand van 3,0 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw. Ten tweede is de gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gemaximeerd in de regels. Deze gezamenlijke oppervlakte is afhankelijk gesteld van de oppervlakte van het bouwperceel waarop de gebouwen zich bevinden. Ten derde is de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opgenomen in de regels.

De erkerbepaling geldt als uitzondering op de regel dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand van 3,0 m achter (het verlengde van) de voorgevel moet worden gebouwd. Een erker (opgenomen in de begrippen) is een uitbouw die tot vóór (het verlengde van) de voorgevel mag worden gebouwd. De maximale horizontale diepte van de erker bedraagt 1,5 m met dien verstande dat de diepte van de resterende onbebouwde gronden nog 2,5 m moet bedragen. Voor zover een erker tegen de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, bedraagt de breedte van de erker maximaal 2/3 van de breedte van die gevel. De bouwhoogte van de erker bedraagt 3,0 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer dan 50 m² bedragen, waarbij geldt dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak niet worden meegerekend bij het bepalen van deze oppervlakte. Aanvullend op het voorgaande geldt dat niet meer dan 50 % van het gehele bouwperceel (inclusief bouwvlak) mag worden bebouwd.

De maximale goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 3,0 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m. De maximale bouwhoogte van deze bouwwerken bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw – 2,0 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,0 m moet bedragen en maximaal 6,0 m.

Ondergronds bouwen

Voor wat betreft ondergronds bouwen geldt dat dit is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. Hierbij geldt als regel dat ondergronds mag worden gebouwd wat bovengronds aan bebouwing binnen het bouwvlak is toegestaan. Verder is de maximale diepte van het ondergrondse bouwwerk bepaald op 3,0 m.

Zwembaden

Binnen de bestemming wonen en buiten het bouwvlak is het realiseren van een onoverdekt zwembad toegestaan. Hierbij geldt dat het onoverdekte zwembad een maximaal oppervlakte heeft van 100 m² en dat deze op minimaal 5,0 m van perceelsgrenzen van het woonperceel gelegen is.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bestemming Wonen bedraagt vóór (het verlengde van) de voorgevel 1,0 m en daarachter 2,0 m. De bestemming Tuin sluit hierbij aan door de bouwhoogte van alle bouwwerken geen gebouwen zijnde te maximeren op 1,0 m. In de bestemming Wonen bedraagt de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 2,0 m.

Afwijken van de bouwregels

De bestemming Wonen kent een drietal mogelijkheden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels.

1. De eerste mogelijkheid is om aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen tot vóór de voorgevel van het hoofdgebouw.
2. De tweede mogelijkheid staat toe dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt verhoogd.
3. Tot slot is de mogelijkheid opgenomen ten behoeve het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen,

bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van gebruik als afhankelijke woonruimte in verband met mantelzorg. Hierbij geldt dat dit uitsluitend is toegestaan op basis van een zorgindicatie, dat de tijdelijkheid is gewaarborgd en dat voldaan wordt aan een aantal ruimtelijke randvoorwaarden.

De hierboven genoemde mogelijkheden tot het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen alleen worden verleend indien dit geen onevenredige schade oplevert ten opzichte van omwonenden dan wel ten opzichte van het straat- of bebouwingsbeeld.

In de bestemming Wonen zijn aan huis verbonden beroepen in de vorm van vrije en niet vrije beroepen toegestaan. De omvang van deze aan huis verboden beroepen is voor vrije beroepen beperkt tot een maximum van 60 m². Voor niet vrije beroepen is de omvang beperkt en alleen voor activiteiten in woningen beperkt tot een maximum van 25 m².

De gemeente Westervoort stelt als nadere eis dat de bewoner van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels worden enkele doeleinden opgesomd die nergens binnen het plangebied zijn toegestaan. Op grond van deze regels geldt een algemeen verbod op:

- het storten of opslaan van afval of grond;
- het stallen of opslaan van aan het gebruik onttrokken machines en voertuigen;
- het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden het bevoegd gezag de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan in het algemeen. Zo mag op grond van dit artikel bij ontheffing de maatvoering in het plan met maximaal 10% worden overschreden.

Het verlenen van omgevingsvergunning op grond van de algemene afwijkingsregels is wel afhankelijk gesteld van de belangen van omwonenden, het bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid.

Overige regels

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar het parapluplan 'Archeologie en Cultuurhistorie'.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor de gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anticipatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Derhalve zijn er voor de gemeente geen kosten verbonden aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel.

De reacties uit dit vooroverleg zijn betrokken in de invulling van en besluitvorming over het bestemmingsplan.

8.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 4 april 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Naar aanleiding daarvan is het plan ongewijzigd vastgesteld.

9. OVERZICHT BIJLAGEN (ONDERZOEKSRAPPORTEN)

De volgende onderzoeksrapporten zijn bijgevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek (Ecopart bv, nr. 15473, d.d. 25 oktober 2011).
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Pouderoyen Compagnons, nr. 019021, d.d. oktober 2012).
- Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan (Ecopart bv, nr. 15476, versie 1.2, 27 september 2012).
- Archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een karterend booronderzoek (Synthegra, nr. S110228, 20 augustus 2012).
- Ecologische quickscan (Regelink, nr. RA11211-01, d.d. 9 oktober 2012).