

1. Inleiding.

De ruimtelijke onderbouwing dient als planologische basis voor het volgen van een artikel 19 lid.2 WRO procedure ten behoeve van het realiseren van 12 appartementen in de Prins Bernhardstraat 2 t/m 12 in Angeren.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van de geprojecteerde appartementen niet mogelijk. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan heeft Lingewaard Wonen het college van burgemeester en wethouders verzocht om met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking te verlenen aan dit plan. Op 5 september 2006 heeft het college van Burgemeester en Wethouders hiertoe in principe besloten.

De aanvraag voor de bouwvergunning is ontvangen op 3 april 2008, waardoor de aanvraag overeenkomstig de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening moet worden afgehandeld. Artikel 19 lid. 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van het geldend bestemmingsplan. Het aantal woningen dat met toepassing van artikel 19 lid.2 WRO kan worden gerealiseerd is binnen het Stedelijk gebied, niet aan een maximum gebonden. Het betreffende perceel ligt binnen het Stedelijk gebied en met toepassing van art. 19 lid.2 WRO kan t.b.v. de bouw van deze appartementen vrijstelling worden verleend.

2. Situering.

Het perceel bevindt zich aan de Prins Bernhardstraat, in het gedeelte gelegen tussen de Wilhelminastraat en de Jan Joostenstraat. Het perceel ligt centraal in de kern Angeren, de Jan Joostenstraat vormt de centrale ontsluitingsroute door Angeren en aan de Prins Bernhardstraat / Wilhelminastraat, grenzend aan de onderhavige seniorenwoningen bevinden zich de sociaal/culturele voorzieningen, zijnde de bibliotheek, het dorps huis, de school en de gymzaal.

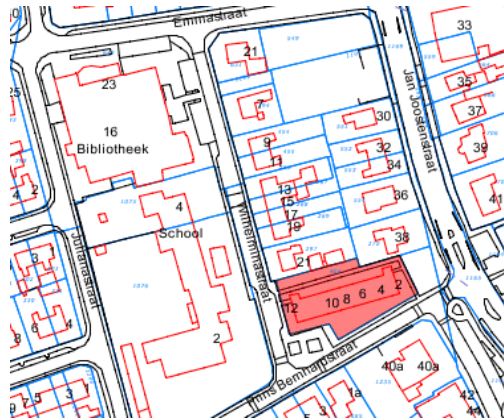


fig. nr.1: kadastrale situatie.



fig.nr.2: luchtfoto.

De geprojecteerde bebouwing aan de Bernhardstraat ligt redelijk centraal in de kern Angeren, in de directe nabijheid van de school, de bibliotheek, het dorpscentrum en de voormalige Rabobank waarin nu een fysiotherapiepraktijk is gevestigd.

De bebouwing aan de Bernhardstraat bestaat overwegend uit vrijstaande woningen en tweekappers. De bouwhoogte is veelal twee bouwlagen met kap, de bebouwing dateert veelal uit de 50er, 60er en 70er jaren. Architectonisch gezien is het een gebied dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van diverse bouwstijlen.

De reeds gesloopte seniorenwoningen weken qua bouwhoogte en dakbedekking af van het hierboven geschetste bebouwingsbeeld. Het voormalige complex was slechts één bouwlaag hoog en voorzien van een platte afdekking.

Ook de in de directe nabijheid gesitueerde voorzieningen, waaronder het dorshuis, de school, de bibliotheek en de gymzaal hebben een afwijkend bebouwingsbeeld. Het betreft hier voor Angerense begrippen vrij forse bebouwing die voornamelijk bestaat uit twee hoge bouwlagen en gedeeltelijk voorzien is van een platte dakafdekking en gedeeltelijk van een kap.

Kenmerkend voor het onderhavige perceel zijn de vóór de woningen aanwezige bomen die ook in de toekomst behouden blijven.

3. Vigerend bestemmingsplan.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Angeren 1971' waarin het betreffende perceel bestemd is t.b.v. 'bejaardenwoningen'. De toekomstige woonfunctie past binnen het geldende bestemmingsplan, het geprojecteerde bouwblok is hiermee in strijd. Het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak is gebaseerd op de afmeting van de huidige woningen. Dit geldt zowel voor de breedte, de diepte en de hoogte van de woningen.

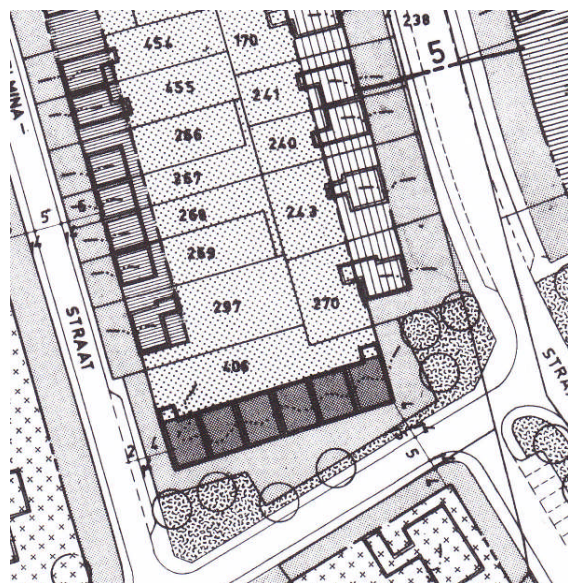


fig.nr.3: fragment uit bestemmingsplankaart.

De woonfunctie is niet in strijd met het geldende bestemmingsplan. Weliswaar is het niet meer gebruikelijk om woningen speciaal voor één doelgroep, in dit geval 'bejaarden' te bestemmen, maar zowel de huidige woningen als de te realiseren woningen zijn primair bedoeld voor de huisvesting van senioren.

De bouwmassa wijkt af van het geldende bestemmingsplan. Het plan voorziet in de bouw van vijf appartementen op de begane grond en vijf appartementen op de eerste verdieping. Doordat de woningen groter worden dan de huidige woningen wordt het bouwblok breder. Daarnaast bestaat het plan uit twee volledige bouwlagen, met zowel aan de zijde van de Jan Joostenstraat als aan de zijde van de Wilhelminastraat een kopse gevel. Aan de zijde van de Wilhelminastraat zijn hierin twee appartementen geprojecteerd, aan de zijde van de Jan Joostenstraat is deze niet functioneel. De goothoogte bedraagt ca. 6,5 meter. De in het bestemmingsplan opgenomen goothoogte bedraagt 3,5 meter.

De bouwaanvraag voor de bouw van 12 appartementen is voor 1 juli 2008 bij de gemeente binnengekomen. Met toepassing van art. 19 lid.2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan derhalve vrijstelling verleend worden van het geldende bestemmingsplan. T.z.t. kan in de herziening van het bestemmingsplan 'Angeren' de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan 'Bemmel 1981' kan de wijziging van de bestemming, overeenkomstig het vrijstellingsbesluit worden meegenomen.

4. Beleid.

4.1. Regionaal en gemeentelijk beleid.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het versterken van de woonfunctie in de bestaande kernen door het optimaal benutten van inbreidingslokaties. In regionaal verband zijn met de Stadsregio concessies gesloten t.a.v. de gebieden waarbinnen woningbouw mag plaatsvinden. Het betreffende perceel ligt binnen de bebouwde kom van Angeren en valt derhalve binnen het gebied waarvoor de concessie geldt. De herontwikkeling van deze lokatie past dan ook binnen het regionale en gemeentelijke beleid.

4.2. Volkshuisvestingsbeleid.

Uit een in opdracht van de gemeente verricht Woningmarktonderzoek blijkt dat in Angeren de vraag naar betaalbare huurappartementen ruim tweemaal zo groot is als de vraag naar betaalbare koopappartementen. Het plan voorziet in de realisatie van 6 betaalbare huurappartementen en 6 appartementen in de middendure huursector. Hiermee voorziet het in een maatschappelijke behoefte en past het binnen het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

5. Planbeschrijving.

5.1. Stedenbouwkundig plan.

Het plan voorziet in de bouw van 12 appartementen. De bouwmassa bestaat aan de zijde van de Prins Bernhardstraat uit twee bouwlagen en is voorzien van een platte dakbedekking. Aan de zijde van de Wilhelminastraat en de Jan Joostenstraat is het pand voorzien van een kopsegevel met kap. Vanuit stedenbouwkundig/architectonisch oogpunt is het gewenst om het pand naar drie zijden een 'gezicht' te geven. Om dit te bewerkstelligen is het pand aan de zijde van de Wilhelminastraat en de Jan Joostenstraat van een 'kopse' gevel voorzien. Het appartementengebouw is, net als het huidige bouwblok, in de breedte ontwikkeld. Op het achterterrein worden de bergingen voor de woningen gesitueerd.



fig.nr.4: situering voormalige seniorenwoningen.

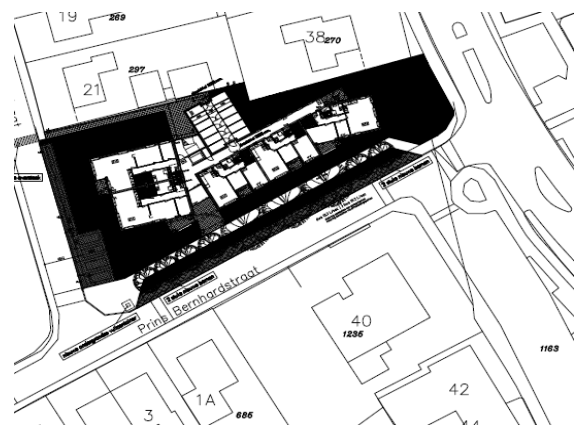


fig.nr.5: situering nieuwbouw.

De geprojecteerde nieuwbouw wijkt qua architectuur af van de naastgelegen woningen. Er is gekozen voor een eigentijds appartementengebouw dat qua vorm weliswaar afwijkt maar qua situering, massa, bouwhoogte en opbouw wel aansluiting zoekt bij de bebouwing in de omgeving. Overigens is in de directe omgeving onlangs een moderne vrijstaande woning gebouwd die qua architectuur past bij het geprojecteerde appartementengebouw.



fig.nr. 6: gevels nieuwbouw.

5.2. Verkeer en parkeren.

Het plangebied wordt ontsloten via de Prins Bernhardstraat, de Wilhelminastraat en de Jan Joostenstraat. De parkeernorm voor deze woningen bedraagt 1,3 pp / woning. Dit betekent dat er ten behoeve van deze woningen 16 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het plan voorziet in de aanleg van 16 parkeerplaatsen, 9 parkeerplaatsen aan de Prins Bernhardstraat en 7 parkeerplaatsen aan de Wilhelminastraat en voldoet hiermee aan de parkeernorm.

6. Onderzoeksresultaten.

6.1. Bodemonderzoek.

In opdracht van Lingewaard wonen heeft Ecopart een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit rapport is dat nader onderzoek niet noodzakelijk is en dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen herstructurering van de lokatie.

6.2. Archeologisch onderzoek.

De gronden zijn als gevolg van de bouw van de voormalige bejaardenwoningen met bijbehorende bergingen zodanig geroerd dat een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is geacht.

6.3 Watertoets.

Door de bouw van deze appartementen met bergingen wordt minder dan 500 m² aan verhard oppervlak toegevoegd. Het Waterschap heeft aangegeven dat zij kunnen instemmen met het plan en dat het opstellen van een Watertoets ten behoeve van dit plan niet nodig is.

6.4. Onderzoek naar natuurwaarden.

In het plangebied bevinden zich geen bijzondere planten- of diersoorten. In het kader van de natuurwetgeving hoeven hier geen bijzondere voorzieningen te worden aangebracht.

6.5. Akoestisch onderzoek.

Uit een door Ecopart uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de op de 1^e en 2^e verdieping, aan de Jan Joostenstraat gesitueerde appartementen, maximaal 55 dB bedraagt.

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het Geluidbeleid hiervoor vrijstelling verlenen, aangezien er sprake is van een nog niet geprojecteerd appartementen gebouw binnen de bebouwde kom.

Wel dienen er bij deze appartementen akoestische voorzieningen te worden getroffen om te kunnen voldoen aan de in het kader van het Bouwbesluit gestelde grenswaarden.

6.6. Externe veiligheid.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen. Ook is de Teselaar niet aangewezen als route t.b.v. het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een nader onderzoek naar externe veiligheidsaspecten is dan ook niet vereist.

7. Economische uitvoerbaarheid.

De kosten voor het slopen van de bestaande bebouwing, de bouw van het nieuwe appartementencomplex en de inrichting van het terrein komen in zijn geheel voor rekening van Lingewaard Wonen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gegarandeerd.