

ONTWIKKELINGSLOCATIE DE VELDMATE

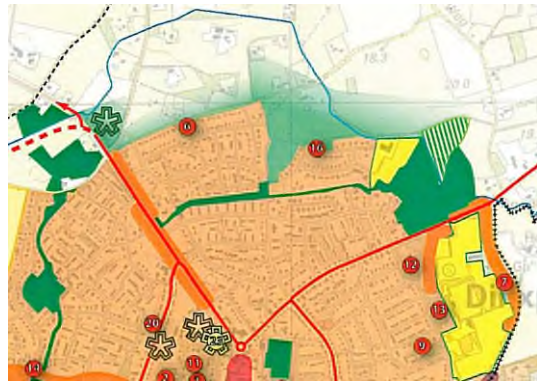
Voor de locatie De Veldmate in Dinxperlo biedt het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht voor een ontwikkeling naar woningbouw. Voorliggende notitie geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling en eveneens de benodigde ruimtelijke onderbouwing.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het 'Bestemmingsplan Aaldershuus 1992' en het bestemmingsplan "Buitengebied Dinxperlo 2007". Binnen Aaldershuus is een klein deel van het plangebied bestemd voor 'groenvoorzieningen'. Het merendeel valt binnen het buitengebied met de bestemming "Agrarisch Gebied".



Bestemmingsplan Buitengebied Dinxperlo 2007



Structuurvisie

Structuurvisie Dinxperlo - De Heurne

De Structuurvisie (d.d. 10 juli 2007) is de "rode draad" in het ruimtelijk beleid. Het geeft zowel de lopende ontwikkelingen weer, als een visie voor Dinxperlo en De Heurne op de langere termijn. Daarbij geeft het ook richting aan andere, sectorale plannen.

Er wordt grote waarde gehecht aan het benutten van vrijkomende locaties in de bestaande dorpskern van Dinxperlo. Enerzijds om de kwaliteit van het dorp op peil te houden, anderzijds omdat de uitbreidingsmogelijkheden van de kern beperkt zijn. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is daarom een belangrijk uitgangspunt in het beleid.

Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangegeven als inbreidingslocatie (nr. 16, zie hierboven) en is verder toegelicht: de locatie maakt onderdeel uit van de wijk Aaldershuus die in de jaren '90 is gebouwd. Het verkavelingsplan ging uit van woningbouw op deze percelen. Dit bleek echter niet mogelijk vanwege de milieucirkel van een agrarisch bedrijf die tot in het plangebied reikt. Bij beëindiging van het bedrijf kan het terrein alsnog worden verkaveld en ingevuld met woningbouw. Er moet worden aangesloten op het bestaande bebouwingsbeeld van de Veldmate. Er is ruimte voor circa vijf vrijstaande woningen. Ontwikkeling kan ook aan de orde zijn wanneer blijkt dat als gevolg van gewijzigde wetgeving de woningen niet meer binnen de milieucirkel zijn gelegen.

Woonvisie 2010 tot 2020

De gemeenteraad heeft op 17 november 2009 de Woonvisie 2010 tot 2020 ("Goed wonen in een springlevende Gemeente Aalten") vastgesteld. In de Woonvisie is uitgegaan van een toename aan de woningvoorraad met 1.000 woningen tot 2020.

In de Regionale Woonvisie die door de gemeenteraad op 25 januari 2011 is vastgesteld wordt voor de gemeente Aalten uitgegaan van maximaal 835 woningen in die periode.

Ook op 25 januari 2011 heeft de raad een woningbouwplanning vastgesteld die is afgestemd op deze Regionale Woonvisie. Hierin is opgenomen welke locaties ontwikkeld kunnen worden en welke woningtypes mogelijk zijn. De op deze locatie geplande woningen passen binnen deze woningbouwplanning.

In de Woonvisie is verder vastgelegd dat wordt gestreefd om in principe alle nieuwbouw als een nultredenwoning uit te voeren. Hiervoor is een programma van eisen/checklist opgesteld waaraan getoetst wordt.

Planonderbouwing

Huidige situatie



In de bestaande situatie zijn de betreffende percelen onbebouwd en bestaan uit weiland. Langs de Veldmate staan enkele bomen. In de directe omgeving van de Veldmate staan uitsluitend vrijstaande woningen.

Ruimtelijke opzet planontwikkeling

De in de structuurvisie beoogde ontwikkeling van ca. vijf vrijstaande woningen blijft het uitgangspunt voor de planontwikkeling. Hiermee ontstaat een logische afronding van de wijk. De ontsluiting van de nieuwe woningen gebeurt via de Veldmate. Het parkeren vindt geheel op eigen erf plaats.

Omgevingsaspecten

Bodemonderzoek

Voor het gehele plangebied wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de bodemkwaliteit. De resultaten hiervan worden opgenomen in het uitwerkingsplan. Voorsnog zijn er geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit het gewenste gebruik voor Wonen in de weg staat.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De locatie ligt op ca 175 meter van de Kalverweidendijk. De Kalverweidendijk is een weg waarvoor een maximale snelheid van 50 km/h geldt (binnen de bebouwde kom). Dat betekent dat deze weg een geluidzone heeft (250 m) en deze woningen komen daarbinnen te liggen. Gezien de relatief lage verkeersintensiteit, gecombineerd met de grote afstand, kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden. Er wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Externe veiligheid

Op circa 125 meter van de geplande woningen ligt een hogedruk gasleiding (40 bar). De minimale afstand voor het plaatsgebonden risico (PR = 10⁻⁶) is 0 meter. Ook het groepsrisico is hier zeer laag/niet aanwezig en ver onder de oriëntatiewaarde. Dit vormt geen belemmering voor realisatie. Er zijn geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook is geen sprake van hoogspanningsleidingen, hoge druk aardgasleiding of buisleidingen of andersoortige leidingen die een risico vormen.

Geurhinder en milieuzonering

Besluit Landbouw

De locatie ligt op circa 75 meter van een veehouderij. Het betreft een melkrundveehouderij waarop het Besluit Landbouw van toepassing is (6 melkkoeien, 31 jongvee en 22 zoogkoeien). De veehouderij is ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. In het besluit Landbouw staat dat een minimale afstand van 100 meter tot geurgevoelige objecten in de bebouwde kom moet worden aangehouden.

Dit is een belemmering voor de realisatie van de woningen aan de Veldmate. Wanneer de afstand tussen de bouwvlakken van de woningen en het agrarisch bouwperceel 100 meter of meer is dan is woningbouw mogelijk.

In de gemeentelijke geurverordening is opgenomen dat bij niet meer dan 56 dieren, bij een bedrijf dat dieren houdt zonder emissiefactor, deze afstand teruggebracht wordt tot 50 meter. Omdat er 59 dieren worden gehouden geldt deze regel niet en bovendien geldt de geurverordening niet voor inrichtingen die onder het Besluit landbouw vallen.

Achtergrondbelasting

In de omgeving ligt op zo'n 400 meter een grote intensieve veehouderij (Kalverweidendijk 11). Vanwege de omvang, en het ontbreken van andere (intensieve) veehouderijen in de omgeving is de voorgrondbelasting van dit bedrijf ook bepalend voor de achtergrondbelasting. Uit de geuronderzoeken die zijn uitgevoerd voor deze veehouderij kan worden gesteld dat er op deze locatie geen sprake zal zijn van een onacceptabel geurniveau. Achtergrondbelasting van geur is geen belemmering voor realisatie.

Aantasting uitbreidingsmogelijkheden

Er moet rekening worden gehouden met de bestaande uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen. In dit geval zou de inrichting kunnen uitbreiden naar een intensieve veehouderij. Dat zou gepaard gaan met een grotere geurcontour dan er nu is. In dit geval ligt er al een woning op minder dan 25 meter (Kalverweidendijk 46). In dat geval zal het bedrijf een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Vanwege de (nabije) ligging van reeds bestaande woning(en) is een uitbreiding in geuremissie niet mogelijk. In die zin is dit dan ook geen belemmering voor de aanleg van de woningen aan de Veldmate.

In de omgeving zijn geen bedrijven of andere objecten aanwezig die een 'zone' hebben als bedoeld in dit kader (vng: bedrijven en milieuzonering).

Luchtkwaliteit

Het initiatief bestaat uit de bouw van circa 5 woningen. Er is daarom niet/nauwelijks sprake van extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van deze nieuwbouwwoning. Er is derhalve sprake van een niet-in-betekenenende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft niet te worden uitgevoerd.

Archeologie

Het plangebied is op de archeologische maatregelenkaart aangeduid als *categorie 6: lage archeologische verwachting*. Voor deze gebieden geldt geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen kleiner dan 5000 vierkante meter en ondieper dan 50 centimeter. Aangezien het totale wijzigingsgebied hieraan voldoet, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Flora en fauna

Vanuit de huidige natuurwetgeving is het bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan wordt daarom zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten. Om na te gaan of dit aan de orde is, wordt een onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden opgenomen in het uitwerkingsplan.

Waterhuishouding

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het nieuwe plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Hiervoor is aangesloten op het document "Standaard Waterparagraaf" van het waterschap Rijn en IJssel. Hierin worden een aantal belangrijke thema's aangegeven die meegenomen dienen te worden in de planvorming. De voor deze ontwikkeling relevante thema's zijn hieronder opgenomen:

Thema	Toetsvraag	Relevant
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het	Ja Nee Nee

	waterschap?	
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee

Riolering en Afvalwaterketen

De hoeveelheid afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengd stelsel van Dinxperlo. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

Wateroverlast

Door de ontwikkeling binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie toe. Dit komt door de toevoeging van dakoppervlak en verhard oppervlak rond de woningen. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen, wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Het plan biedt mogelijkheden voor infiltratie op eigen terrein. Op de kavels moet worden uitgegaan van een bergingscapaciteit van minimaal 35 mm per vierkante meter verhard oppervlak. Een bovengrondse overloop/passage naar de openbare weg is mogelijk.

In het nog op te stellen uitwerkingsplan zal de uiteindelijke verkaveling nogmaals aan de waterthema's worden getoetst en krijgt de waterparagraaf een verdere uitwerking.