

ONTWIKKELINGSLOCATIE DS. VAN DIJKSCHOOL

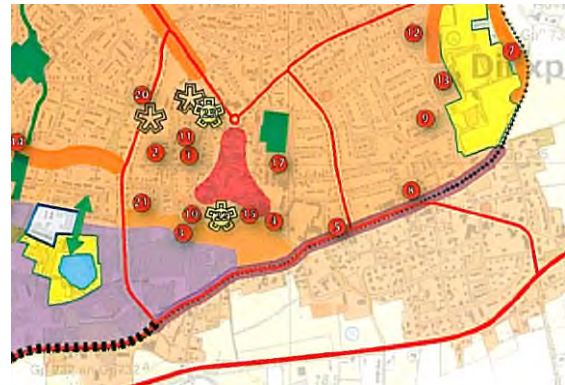
De huidige Ds. Van Dijkschool aan de Maurits Prinsstraat in Dinxperlo wordt samengevoegd met school 't Welink aan de Aaltenseweg. Op de locatie van 't Welink is momenteel een nieuw schoolgebouw in aanbouw. In dit nieuwe gebouw worden beide scholen gehuisvest in combinatie met een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. De locatie Ds. Van Dijkschool vervalt daardoor als schoollocatie.

Deze locatie wordt herontwikkeld t.b.v. woningbouw. In de woningbouwplanning die op 25 januari 2011 is vastgesteld is hiermee rekening gehouden. Naar aanleiding van deze woningbouwplanning is er voor het dorp Dinxperlo een Denktank geformeerd die een toekomstvisie ontwikkeld waarin ook deze locatie wordt betrokken. Deze visie is tegelijkertijd met het voorontwerpbestemmingsplan gepresenteerd en wordt betrokken bij de verdere planvorming voor deze locatie. Dit is in de 1^e helft van 2013 voorzien. Daarom is er in dit stadium (voorontwerpplan) voor gekozen om een uit te werken bestemming op te nemen waaraan enkele globale voorwaarden zijn gekoppeld.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het 'Bestemmingsplan Dinxperlo Dorp 1989'. De percelen van de Ds. Van Dijkschool en de aangrenzende maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd voor 'openbare en/of bijzondere bebouwing'. Overige vigerende bestemmingen in het gebied met de wijzigingsbevoegdheid zijn 'gemengde bebouwing' (Terborgseweg) en 'open bebouwing' (Maurits Prinsstraat). Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen gelden diverse maximum goot- en bouwhoogtes. Eveneens zijn maximum bebouwingspercentages opgenomen. Hieronder is een fragment van de vigerende plankaart opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan



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 scholenlocatie en potentiële ontwikkelingslocatie (nr. 23, zie hierboven). Inmiddels is duidelijk dat deze locatie niet meer in beeld is als scholenlocatie.

Omgevingsaspecten

In het nog op te stellen uitwerkingsplan wordt naast de uiteindelijke verkaveling eveneens ingegaan op de verschillende relevante omgevingsaspecten. Hieronder volgt een eerste inschatting voor deze verschillende aspecten.

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. Vooralnog zijn er geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit het gewenste gebruik voor Wonen in de weg staat.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De nieuwbouw moet voldoen aan de Wet Geluidhinder. De Maurits Prinsstraat en Burgemeester Meester Verbeekstraat maken onderdeel uit van een 30km-zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt nog nagegaan of bij deze wegen sprake is van dusdanig verkeersintensiteiten dat maatregelen aan de woning nodig zijn. De locatie ligt binnen de zone van de Terborgseweg (50 km/u) zodat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. De resultaten hiervan worden opgenomen in het uitwerkingsplan.

Externe veiligheid

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of functies gelegen die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Ook zijn er 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.

Luchtkwaliteit

Hoewel het aantal te bouwen woningen nog niet bekend is, is de inschatting dat er niet/nauwelijks sprake is van extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van deze woningbouw. 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 uitwerkingsgebied hieraan niet voldoet, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. De resultaten van het onderzoek worden opgenomen in het uitwerkingsplan.

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. Vooralnog zijn voor deze ontwikkeling de nu relevante thema's 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 waterschap?	Ja Nee Nee
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, beekdal, overstromingsvlaktes?	Nee 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 wordt hierop ontworpen.

Wateroverlast

Een eerste inschatting is dat door de ontwikkeling binnen het plangebied het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie (school met schoolplein) niet toeneemt. Dit komt met name door het vervangen van het schoolplein door tuinen bij de woningen. Desondanks wordt -om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen- 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 wordt de uiteindelijke verkaveling aan de waterthema's worden getoetst en krijgt de waterparagraaf een verdere uitwerking.