

ONTWIKKELINGSLOCATIE DE WEGWIJZER

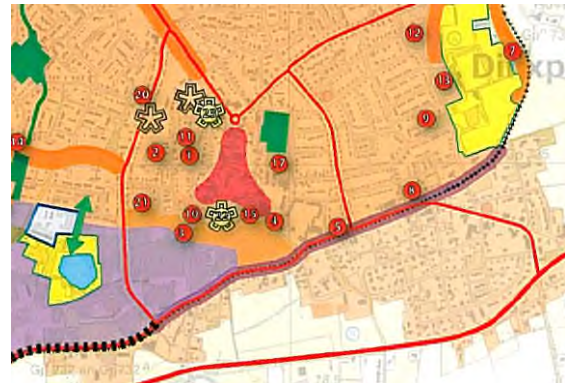
Voor de vrijkomende schoollocatie De Wegwijzer in Dinxperlo biedt het bestemmingsplan directe mogelijkheden voor een herontwikkeling naar woningbouw. Voorliggende notitie geeft inzicht in de beoogde ontwikkeling en geeft eveneens de benodigde ruimtelijke onderbouwing.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het 'Bestemmingsplan Dinxperlo Dorp 1989'. Het perceel van De Wegwijzer is bestemd voor 'openbare en/of bijzondere bebouwing'. Op de hoek Burg. Haverkampstraat – Hovenstraat is een gedeelte bestemd als 'bermen, openbaar groen of plantsoen'. Voor de bebouwing geldt een maximum goothoogte van 6 m en een maximum bouwhoogte van 10 m. Eveneens is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 40%. 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 inbreidingslocatie (nr. 10, zie hierboven). Destijds werd gedacht aan een invulling met wonen in een hogere dichtheid, eventueel gecombineerd met centrumdoeleinden (detailhandel uitgezonderd). Bijzondere aandacht verdient de bebouwing op de kop van de Burgemeester Haverkampstraat en de Hovenstraat.

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 is op het perceel een schoolgebouw gesitueerd (zie afbeelding hieronder). In verhouding tot de omgeving is sprake van een relatief grote bouwmassa (korrel). De lage goothoogte en traditionele vormgeving geven het pand echter een vriendelijke uitstraling. De bebouwing is om het schoolplein gesitueerd, met een open zijde naar de Hovenstraat. Op het plein en langs de Burg. Haverkampstraat en Hovenstraat staan enkele bomen.



Ruimtelijke opzet planontwikkeling

Aan de hand van een ruimtelijke verkenning is de hieronder opgenomen verkavelingssuggestie opgesteld die de gewenste ruimtelijke opzet weergeeft. In hoofdlijnen bestaat de ontwikkeling uit het doorzetten van de vrijstaande woningen langs de Hovenstraat en het toevoegen van rijenwoningen langs de Burg. Haverkampstraat.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk het blokje rijenwoningen door te zetten naar de hoek Burg. Haverkampstraat-Hovenstraat, met dien verstande dat de kopwoning dan architectonisch verbijzonderd wordt. Overigens geldt dit laatste ook bij de toepassing van een vrijstaande woning. In totaal is de bouw van circa 10 grondgebonden woningen mogelijk, de bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen met een kap. Ingeval de rijenwoningen worden doorgezet tot aan de Hovenstraat dan kunnen er wat meer woningen worden gebouwd.



Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van de nieuwe woningen gebeurt via de aansluitende wegen. Daarnaast is een insteekweg opgenomen naar een binnenplaats waar enkele parkeerplaatsen zijn gesitueerd. Bij de vrijstaande woningen vindt het parkeren geheel op eigen erf plaats. Voor de rijenwoningen geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Op de binnenplaats kunnen circa 7 parkeerplaatsen komen. Langs de Burg. Haverkampstraat zijn circa 18 parkeerplaatsen opgenomen. Daarmee wordt ruim voldaan aan de benodigde parkeerplaatsen voor de rijenwoningen. Het overschot aan parkeerplaatsen is bedoeld voor parkeren ten behoeve van het centrum.

Omgevingsaspecten

Bodemonderzoek

In opdracht van Gemeente Aalten heeft Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv op 18 januari 2012 een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van het perceel aan de Burgemeester Haverkampstraat 1 (De Wegwijzer) te Dinxperlo. Uit de bijbehorende rapportage (rapportnummer: MT.22040) blijkt dat op basis van de onderzoeksresultaten er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar bestaat voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De nieuwbouw moet voldoen aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Omdat de aangrenzende wegen onderdeel uitmaken van een 30km-zone en de locatie ook niet binnen de zone van andere wegen liggen, kan een akoestische rapportage in principe achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt nog nagegaan of sprake is van dusdanig verkeersintensiteiten dat maatregelen aan de woning nodig zijn. Hiervan wordt verslag gedaan in de verdere procedure van het bestemmingsplan.

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 (bevi-inrichtingen) gelegen die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Er zijn in de omgeving geen wegen 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

Het initiatief bestaat uit de bouw van 10 tot 15 woningen. Er is daarom niet/nauwelijks sprake van extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van deze nieuwbouwwoning. Er is derhalve sprake van een niet-in-betekenende-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 3: dorpskern 1850*. Voor deze gebieden geldt geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen kleiner dan 100 m² en ondieper dan 40 cm. Aangezien de voorgestane ontwikkeling 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 in de verdere procedure van dit bestemmingsplan opgenomen.

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 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, beekdalen, 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 is hierop ontworpen.

Wateroverlast

Door de ontwikkeling binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie af. Dit komt met name door het vervangen van het schoolplein door tuinen bij de woningen. Desondanks zal om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen het regenwater niet afgevoerd worden 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.