

ONTWIKKELINGSLOCATIE WILHELMINASTRAAT 11

Aanleiding

Op het perceel Wilhelminastraat 11 staat een kerkgebouw dat door de Nederlandse Protestantse Bond is afgestoten. In het verleden zijn diverse plannen voor herontwikkeling van deze locatie gemaakt, variërend van behoud van het kerkgebouw met een nieuwe functie tot sloop en de bouw van zes tot acht woningen. Voor de sloop van het kerkgebouw is enkele jaren geleden een sloopvergunning verleend.

In afwachting van concrete plannen is in het voorontwerpbestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 de bestemming 'Maatschappelijk' aan het perceel toegekend, overeenkomstig de geldende planologische situatie. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in sloop van het kerkgebouw en de bouw van maximaal zes grondgebonden woningen.

Onlangs heeft de eigenaar een nieuw plan ingediend dat uitgaat van behoud van het kerkgebouw. Het pand wordt verbouwd tot kantoor, op het voorerf aan de zijde komen twee grondgebonden, levensloopbestendige woningen. Omdat behoud van het gebouw vanuit cultuurhistorisch oogpunt gewenst is, is het college graag bereid mee te werken aan dit plan.

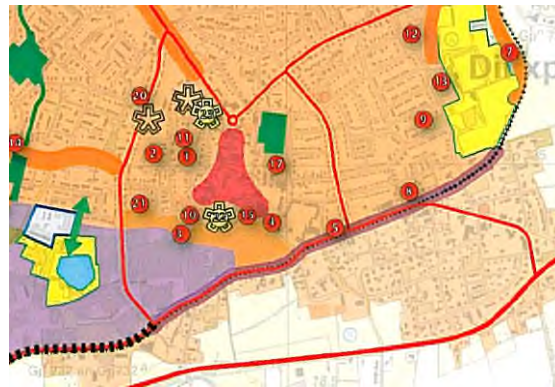
In deze notitie wordt het plan verder toegelicht en is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Dinxperlo-Dorp 1989". Het perceel is bestemd bestemd tot "Openbare en/of bijzondere bebouwing". Op gronden met deze bestemming zijn gebouwen ten dienste van het bankwezen, brandweer, politie, verenigingen, sporthal, bibliotheek, postkantoor en gebouwen ten dienste van bestuurlijke, administratieve, educatieve, liturgische, sociale, medische en culturele doeleinden met bijbehorende dienstwoningen. Binnen het bouwvlak geldt een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 8 en 15 meter, het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%.



Vigerend bestemmingsplan



Structuurvisie

Structuurvisie Dinxperlo - De Heurne

De Structuurvisie (d.d. 10 juli 2007) vormt 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 ontwikkelingslocatie (nr. 17, zie hierboven). Als ontwikkelingsvisie is het volgende aangegeven:

“Het kerkgebouw van de Protenstantenbond aan de Wilhelminastraat wordt binnen afzienbare tijd gesloopt. De locatie biedt ruimte aan circa 8 woningen. Er wordt gedacht aan een kleinschalige invulling met vier grondgebonden woningen en vier appartementen, aansluitend op de bestaande bebouwing in de omgeving.”

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. Voor deze locatie is in deze planning rekening gehouden met een programma voor maximaal 6 woningen (vrijstaand of twee-onder-één-kapper).

Planonderbouwing

Ruimtelijke analyse

Het kerkgebouw staat op de kruising Wilhelminastraat/ Julianastraat. De entree is aan de Wilhelminastraat en wordt aan de straatzijde begeleid door gemetselde kolommen en muurtje met hekjes. Het pand ligt ca. 20 meter terug ten opzicht van de straat. Het kerkgebouw is een karakteristiek gebouw dat monumentale waarde heeft. Het pand is beeldbepalend vanwege de ligging op de kruising. Op het voorterrein staat nabij deze kruising een waardevolle boom.



Dit deel van de Wilhelminastraat vormt het aanloopgebied richting het kernwinkelgebied. Dit komt tot uitdrukking door de verschillende centrumfuncties (cafetaria, verfwinkel, fietsenmaker, horeca) en de bebouwing. De panden staan direct aan of op korte afstand van de openbare weg en de onderlinge afstand is klein. Het verloop van de voorgevelrooilijn aan de noordzijde is erg grillig. De woningen verspringen nogal ten opzichte van elkaar. Ten noorden van het perceel is een peuterspeelzaal, ten oosten van de Julianastraat staan voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen met een relatief lage goot- en bouwhoogte. Op de luchtfoto is het plangebied rood gemarkeerd. Op de foto's hiernaast is het perceel met het kerkgebouw te zien en het aanzicht van de Wilhelminastraat (gezien vanaf de kruising met de Julianastraat)



Ruimtelijke opzet planontwikkeling

De gewenste ruimtelijke opzet wordt in onderstaand schetsplan/impressie weergegeven.



Het plan gaat uit van behoud van het kerkgebouw. Het gebouw krijgt een andere functie. Het uiterlijk blijft nagenoeg ongewijzigd. Inpandig is een (niet-ingrijpende) verbouwing nodig om het pand geschikt te maken voor een gebruik als kantoor. Behoud van de cultuurhistorische waarden van het pand staat daarbij voorop. De sloopvergunning voor het pand wordt ingetrokken en het gebouw krijgt de dubbelbestemming: "Waarde – karakteristiek gebouw". Hiermee is sloop en dus behoud van het pand gewaarborgd. Onderzocht wordt nog of het pand de status gemeentelijk monument kan krijgen.

De woningen op het voorterrein zorgen voor een financiële drager die nodig is om het kerkgebouw te behouden en het pand een passende functie te geven. Een goede inpassing van de woningen is essentieel. Behoud van de karakteristieke uitstraling van het kerkgebouw en een goede inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur zijn uitgangspunt. Deze randvoorwaarden zijn vertaald in het schetsplan en hieronder toegelicht.

Door de woningen haaks op de voorgevel van de kerk te situeren ontstaat een pleintje dat de kenmerkende uitstraling van het kerkgebouw op de kruising nog sterker benadrukt. Vanuit de Wilhelminastraat begeleiden de woningen de zichtlijn richting de entree van het kerkje. Getracht wordt om de huidige kolommen met gekromde muren aan de wegzijde in te passen in het ontwerp zodat deze zichtlijn verder versterkt wordt.

De woningen zijn duidelijk ondergeschikt aan het kerkgebouw en daardoor ook niet concurrerend. Dit komt niet alleen tot uitdrukking in de beperkte bouwhoogte en bouwmassa maar ook in de architectuur en materiaalgebruik.



De nokrichting van de woningen ligt -in tegenstelling tot de aangrenzende panden- parallel aan de Wilhelminastraat om de pleinvorming voor het kerkgebouw meer te benadrukken. De entree van deze woningen grenst ook aan dit pleintje. Het perceelsgedeelte tussen de straat en de zijgevel krijgt een karakter van voortuin: hier zijn geen gebouwen en/of schuttingen e.d. toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat er een 'achterkant' richting de openbare weg ontstaat. Het aanzicht vanaf de Wilhelminastraat behoudt hierdoor een open karakter. Vanwege het grillige verloop van de rooilijn aan de noordzijde van de straat is strikte ordening van de gevels ten opzichte van de straat niet nodig.

Parkeren

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning, voor het kantoor 1.9 m²

per 100 m² BVO. Het kantoorpand is ca. 260 m² BVO zodat er (afgerond) vijf parkeerplaatsen nodig zijn. Voor de woningen zijn 3 à 4 parkeerplaatsen nodig.

Langs de Julianastraat liggen 13 parkeerplaatsen. Deze blijven gehandhaafd, de eigendomssituatie wijzigt (wordt gemeentelijk eigendom). 1 à 2 van deze parkeerplaatsen vervallen omdat er een inrit wordt aangelegd ter ontsluiting van het perceel achter het kerkgebouw. Hier worden ca. 8 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor het kantoor.

Hierdoor kan ruimschoots aan de parkeernorm worden voldaan.

Omgevingsaspecten

Bodem

Door Aveco de Bondt is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 07.0893, kenmerk R-WdV/387 d.d. 11 juni 2007) om inzicht te verkrijgen in de bodemkwaliteit. Hieruit volgt dat er geen aanwijzingen zijn dat de bodemkwaliteit het gewenste gebruik voor Wonen in de weg staat.

Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen, worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen waarin een bestemmingsplan voorziet rekening worden gehouden met vier geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtverkeerslawaai.

In dit geval is alleen de geluidsbron wegverkeerslawaai relevant. Rondom het plangebied liggen wegen (Wilhelminastraat, Julianastraat) waar een snelheidslimiet van 30 km/u geldt. In dat geval is onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet verplicht.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Externe veiligheid

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er 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 hoge druk aardgasleiding of buisleidingen of andersoortige leidingen die een risico vormen.

Luchtkwaliteit

Het initiatief bestaat uit de bouw van maximaal twee 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

RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. heeft een archeologisch vooronderzoek (bureau- en inventariserend veldonderzoek) uitgevoerd (CIS-code 22873). Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen intacte archeologische resten aangetroffen. Er is een recente verstoring aangetroffen die in verband wordt gebracht met de sloop van de voorganger van het huidige kerkgebouw. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Er worden geen aanbevelingen voor archeologisch vervolgonderzoek gedaan.

Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden moet eerst onderzoek plaats te vinden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een Ecologische Hoofdstructuur, een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Nagenoeg het gehele terrein is (semi-)verhard met grind en tegels. Naast de te behouden waardevolle boom op de hoek Wilhelminastraat/Julianastraat is er geen beplanting aanwezig. Er zijn dan ook geen beschermde plantensoorten in het plangebied.

Vanwege een eerder plan dat uitging van sloop van het kerkgebouw is een Quicksan Natuurtoets (Stichting Staring Advies, rapportnummer 740, projectnummer 778) uitgevoerd. Bij veldonderzoek zijn enkele beschermde diersoorten (vleermuizen) waargenomen die bescherming genieten krachtens de Flora- en Faunawet. Verder is te verwachten dat er broedende vogels in het broedseizoen aanwezig kunnen zijn. Er zijn twee vleermuizensoorten waargenomen die een verblijfplaats hebben in het kerkje. De locatie is ook onderdeel van het foerageergebied voor vleermuizen.

Omdat het kerkje en de waardevolle boom gehandhaafd blijven is er geen sprake van dat de verblijfplaatsen en het foerageergebied worden aangetast.

Om broedende vogels niet te verstoren moeten werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaatsvinden.

Milieuzonering

Wanneer door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Het plan voorziet in een gevoelige functie (wonen). Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies (zoals wonen) is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het plangebied ligt in een omgeving die als gemengd gebied kan worden getypeerd. Het grenst aan het centrum van Dinxperlo en ligt aan een aanloopstraat tot dit centrum. Functiemenging is hier aan de orde. Er zijn aan aantal bedrijven die (mogelijk) van invloed zijn op het plan: een cafetaria, een schildersbedrijf en een peuterspeelzaal. Hieronder zijn de adviesafstanden en de werkelijke afstanden opgenomen.

	Categorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke Afstand
Cafetaria	1	10 m	0 m	17 m
Schildersbedrijf (detailhandel n.e.g.)	1	10 m	0 m	16 m
Peuterspeelzaal (kinderopvang)	2	30 m	10 m	30 m

Voor deze bedrijven geldt dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden, zowel voor een rustige woonwijk als voor gemengd gebied. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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.

Vooralsnog 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, 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 wordt hierop ontworpen.

Wateroverlast

Door de ontwikkeling binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de voormalige bebouwde situatie (woningen) toe in vergelijking tot de situatie voorheen. Om wateroverlast (kwantitatief en kwalitatief) nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar behandeld volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren. Het plan biedt mogelijkheden voor infiltratie op eigen terrein.