

## ONTWIKKELINGSLOCATIE BUITENPLAATS DINXPERLO

### **Aanleiding**

In de structuurvisie Dinxperlo-De Heurne uit 2007 is de locatie op de hoek Terborgseweg/Lage Heurnseweg in Dinxperlo aangewezen als locatie waar een nieuwe buitenplaats kan worden gerealiseerd. In deze structuurvisie is summier aangegeven welke ontwikkeling mogelijk is. Inmiddels is het ruimtelijk kader verder uitgewerkt. In dit bestemmingsplan wordt de locatie globaal bestemd en worden deze kaders opgenomen. Een toekomstige koper kan het plan binnen deze kaders verder uitwerken. Op basis van deze uitwerking kan t.z.t. het bestemmingsplan ook uitgewerkt worden.

### **Plantoelichting**

#### Huidige situatie

De locatie ligt aan de westelijke entree van het dorp Dinxperlo. Het plangebied bestaat uit een bosperceel waarin bijenkassen van een imkervereniging en een trafostation van de NUON staan en verder uit weilanden die doorkruist worden door een watergang van het Waterschap. Het plangebied is op de luchtfoto hiernaast rood gemarkeerd. De totale omvang van het plangebied bedraagt ca. 2,8 hectare.



#### Ruimtelijke opzet planontwikkeling

De visie uit de Structuurvisie Dinxperlo-De Heurne is verder uitgewerkt. Een te gedetailleerde uitwerking is niet gewenst om een toekomstige koper voldoende vrijheid te bieden het plan ook naar eigen inzicht vorm te geven. De volgende uitgangspunten zijn daarbij wel leidend:

- de bebouwing vormt een 'wooncomplex van allure'. Een clustering van de woningen in één gebouw is niet direct noodzakelijk, mits de bebouwing samenhang vertoont en duidelijk een ruimtelijke eenheid vormt. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een boerderij of een buitenhuis met koetshuis of orangerie. In totaal zijn maximaal 3 woningen toegestaan;
- minimaal 70 % van het plangebied moet worden ingericht als natuur en/of bos;
- het resterende gedeelte van het plangebied is bestemd voor wonen en/of tuin waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de woonkavels niet meer dan 7.500 m<sup>2</sup> mag bedragen waarop een bebouwingspercentage van maximaal 20% geldt. Er moet een passende overgang tussen de woonkavels en het natuurgebied worden gecreëerd;
- hoofdgebouw(en) bestaan uit maximaal 3 bouwlagen. Ingeval van meerdere (zelfstandige) woningen binnen het complex moeten de 'nevenwoningen' ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- bijgebouwen bij de woningen zijn (bij voorkeur) inpassend gesitueerd of zorgvuldig ingepast in het bebouwingsensemble;
- een centrale ontsluiting van het wooncomplex op de openbare weg heeft de voorkeur, wanneer de ruimtelijke inpassing daarom vraagt is een tweede erfontsluitingsweg mogelijk;
- het wooncomplex moet passen in het landschap (relatie met landschap). Zowel moderne als historiserende architectuur is mogelijk;
- de natuurontwikkeling zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde.

Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met een aardgasleiding die in het zuidelijk deel van het plangebied loopt. Deze is in het bestemmingsplan bestemd via een dubbelbestemming. Ook ligt ten westen van de watergang een rioolpersleiding. Deze is 'beschermd' via een zakelijk recht waardoor een verdere bescherming in het bestemmingsplan niet nodig is.

In het bestemmingsplan wordt het gebied bestemd tot "Natuur – uit te werken". In de uitwerkingsregels zijn de ruimtelijke voorwaarden zoveel mogelijk opgenomen. Dit betekent dat in het uitwerkingsplan minimaal 70% van het plangebied tot "Natuur" en/of "Bos" moet worden bestemd.

## **Beleid**

### Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Dinxperlo 2007". De percelen zijn hierin bestemd tot 'Agrarisch gebied', 'Water' en 'Bos'. De aardgasleiding en de rioolpersleiding zijn op de plankaart aangeduid. Dit bestemmingsplan laat een buitenplaats niet toe.









### Structuurvisie Dinxperlo - De Heurne

In de structuurvisie Dinxperlo - De Heurne is aangegeven dat op deze locatie een buitenplaats mogelijk is en is de volgende visie opgenomen:

"Op de hoek van de Terborgseweg en de Lage Heurnseweg heeft de gemeente de ontwikkeling van een nieuwe buitenplaats voor ogen. De betekenis van deze locatie, aan een belangrijke entree van Dinxperlo, kan worden geaccentueerd door een (woon)gebouw van allure. In het woongebouw is een beperkt aantal

(max. 3) wooneenheden toegestaan. Het terrein rondom dient openbaar toegankelijk te zijn, zodat er een aantrekkelijk uitloopgebied ontstaat."

	Kernwinkelgebied/ herinrichten centrum en Markt
	Potentiële ontwikkelingslocatie
	Scholenlocatie
	Nieuwe buitenplaats
	Duurzame groenstructuur
	Uitbreiden recreatie/groen



### 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. Deze Regionale Woonvisie noopt ons tot inperking van het aantal nieuw te bouwen woningen de komende tien jaar. Op 25 januari 2011 heeft de raad daarom de woningbouwplanning tot 2020 vastgesteld. In deze planning is rekening gehouden met de locatie Buitenplaats.

### Landschapsonwikkelingsplan

Op 20 november 2007 heeft de gemeenteraad het landschapsonwikkelingsplan (LOP) "Nieuwe noabers, vernieuwend landschap" vastgesteld. Het LOP bestaat onder meer uit ensembleboeken die per gebied handreikingen geeft voor ontwikkelingen in het buitengebied. Het is een hulp- en inspiratiebron, geen strak keurslijf of blauwdruk.

Het plangebied bevindt zich binnen het landschapensemble Dinxperlo. Binnen dit ensemble is voor de noordzone (de overgang naar de Heurne en IJzerlo) de visie erop gericht om de woonwijken meer te verbinden met het buitengebied zodat er een betere aansluiting met het omringende landschap ontstaat.

Voor verschillende functies zoals wonen, water en landschap is voor het ensemble een uitwerking gemaakt. Hieruit blijkt dat nieuwe functies die een verdichting van het landschap tot gevolg hebben acceptabel zijn. Langs de Snijders Veerbeek zijn combinaties mogelijk met allerlei functies, waaronder recreatieve functies. Ecologische doelen zijn wellicht te realiseren met initiatieven voor nieuwe landgoederen. In het beekdal van de Snijders Veerbeek zijn elzensingels een voor de hand liggende keus, al dan niet in combinatie met diekpaden.

Bij de uitwerking van het plan kan dit LOP ter inspiratie worden gebruikt.

## Provinciaal beleid

### *Streekplan Gelderland 2005*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005 dat de status van structuurvisie heeft. In dit Streekplan valt het plangebied voor de buitenplaats buiten het bestaand bebouwd gebied en ligt het binnen het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

In de Streekplanuitwerking Zoekzones zijn per (en door de) regio zoekzones voor nieuwe stedelijke functies (wonen) en zoekzones voor landschappelijke versterking aangegeven. De ontwikkeling voor de buitenplaats zien wij niet direct als een stedelijke functie maar meer als een landschappelijke versterking. In het Streekplan is aangegeven dat in het multifunctionele gebied een beperkt aantal woningen of kleinschalige woon-/werkcombinaties in lage dichtheden mogelijk zijn. Dit moet passend zijn in de landschappelijke structuur en bijdragen aan landschappelijke versterking. Voor dit soort initiatieven kunnen 'zoekzones landschappelijke versterking' worden aangewezen. Voor de 'toevoeging nieuw rood' gelden ook de afspraken uit het KWP. Voor dit soort locaties is een gebiedsplan nodig waarin richtlijnen staan voor de ontwerpogave en de gewenste landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

Deze Streekplanuitwerking is op 12 december 2006 door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld. De Structuurvisie Dinxperlo- De Heurne is later vastgesteld waardoor het plangebied in het kader van de vaststelling van de zoekzones niet is aangedragen. G.S. hebben in het kader van de voorbereiding van deze Structuurvisie geen opmerkingen gemaakt over de buitenplaats.

### *Provinciale Verordening*

In Ruimtelijke Verordening Gelderland zijn regelingen opgenomen waarvan P.S. van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat deze verordening geen beleidswijzigingen bevat en terugvalt op onder meer het Streekplan. Deze verordening is door Provinciale Staten van Gelderland op 15 december 2010 vastgesteld. Op 27 juni 2012 heeft P.S. de eerste herziening van deze verordening vastgesteld die is verwerkt tot een geconsolideerde versie. In deze Verordening is bepaald dat nieuwe bebouwing is toegestaan in het kader van de invulling van zoekzones landschappelijke versterking, zoekzones wonen in lage dichtheden en bij kleine kernen. Voorwaarde is dat wordt voldaan aan de Streekplanuitwerking Zoekzones Stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Op grond van de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is geen ontheffing (meer) nodig van G.S. Wel moet in het ruimtelijk plan gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen de zoekzones gerealiseerd kan worden en waarom de ontwikkeling ook bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### *Toetsing*

Op de locatie aan de Lage Heurnseweg was de bouw van één basisschool voorzien. Deze school was bedoeld ter vervanging van vier basisscholen in de bebouwde kom van Dinxperlo. Deze ontwikkeling is niet doorgegaan: de vier basisscholen zijn samengevoegd op twee locaties gehuisvest in de bebouwde kom en de vrijkomende locaties worden met woningbouw ingevuld.

De locatie aan de Lage Heurnseweg wordt nu ontwikkeld voor natuurontwikkeling in combinatie met extensieve (woon)bebouwing in de vorm van een buitenplaats. Meer intensievere woonvormen in grotere dichtheden zijn in de bebouwde kom gepland. Dit principe sluit aan bij het beleid t.a.v. zoekzones. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit hebben wij elders in deze ruimtelijke onderbouwing gemotiveerd. Het plan voldoet hiermee aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

## **Omgevingsaspecten**

### **Externe veiligheid**

Op circa 50 meter van de geplande buitenplaats 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 en ver onder de oriëntatiewaarde. Dit vormt geen belemmering voor realisatie. Op een grotere afstand (meer dan 150 meter) ligt een gasdrukregel- en meetstation. Dit is geen Bevi-inrichting. De minimale afstand voor het plaatsgebonden risico ( $PR = 10^{-6}$ ) is 15 meter. De afstand is ruim voldoende en ook

het groepsrisico is hier geen belemmering voor realisatie. Verder is er ook geen andere potentiële risicobron in de omgeving aanwezig.

### **Luchtkwaliteit**

De omvang van het project is te klein om in dit kader te worden beschermd. Verder worden hier de grenswaarden voor de luchtkwaliteit ook niet overschreden.

### **Geluid**

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten zoals een woning wordt gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning 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. De locatie ligt op ca. 100 meter van de Terborgseweg. Op deze weg geldt een maximale snelheid van 50 km/h (buiten de bebouwde kom). Dat betekent dat de weg een geluidzone heeft (250 m) en deze woningen komen daarbinnen te liggen. Uit een akoestische berekening is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, op 4,5 m +mv, op ca. 50 meter uit het hart van de Terborgseweg ligt.

De Lage Heurnseweg is een weg waarvoor een maximale snelheid van 60 km/h geldt (buiten de bebouwde kom). Dat betekent dat de weg een geluidzone heeft (250 m) en deze woningen komen daarbinnen te liggen. Uit een akoestische berekening is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, op 4,5 m +mv, op 35 meter uit het hart van de weg ligt.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan moet bij de situering van het bouwvlak rekening worden gehouden met deze afstanden. In beginsel kan hieraan worden voldaan. Wanneer onverhoopt de afstand van de woningen tot (één van) deze weg(en) kleiner is dan moet worden beoordeeld of het plan kan voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid. Het toepassen van dove gevels kan dan een middel zijn om hieraan te voldoen. Het vaststellen van een hogere grenswaarde heeft niet de voorkeur.

### **Archeologie**

Het plangebied is op de archeologische maatregelenkaart aangeduid als een *gebied met een lage archeologische verwachting*. Deze gebieden kenmerken zich vaak door een relatief hoge grondwaterstand, of een toplaag met hoog organisch stofgehalte die pas relatief kort geleden ontstaan is. Mogelijke behoudenswaardige resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd zijn schaars. Er is een verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen groter dan 5.000 vierkante meter en dieper dan 50 centimeter. Dit is hier niet aan de orde waardoor geen archeologisch vooronderzoek nodig is.

### **Bodem**

Voor de locatie is een bodemtoets uitgevoerd. Bij een bodemtoets wordt vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor een toekomstig ander gebruik. De bodemkwaliteit wordt aan de hand van een recent opgesteld bodemonderzoek getoetst. Wanneer uit deze bodemtoets blijkt dat op een ontwikkelingslocatie geen specifieke verontreiniging is te verwachten is (onverdachte locatie), dan is een bodemonderzoek niet nodig.

Voor de informatievoorziening is gebruik gemaakt van de gegevens uit het Project Landsdekkend Beeld 2005 en de onderzoeksgegevens uit ons Bodeminformatiesysteem GeoBIS. In het Project Landsdekkend Beeld 2005 zijn alle bodembedreigende activiteiten uit het verleden geïnventariseerd. Er is gekeken naar aanwezige bodembedreigende activiteiten, bodemonderzoeken, actuele milieuvergunningen en saneringsgevallen.

In het bodemonderzoek van CBB uit 2004 (kenmerk BoB0004.r01) is aangegeven dat het arseen gehalte sterk verhoogd is. Het arseen komt van nature in dit gebied verhoogd voor (ijzeroerlaag). De gemeente heeft in regionaal verband beleid opgesteld voor arseenhoudende gronden. De gemeten waarde voor arseen van 66 mg/kgds ligt ruim onder de toetsingswaarde voor wonen.

Op basis van deze beschikbare gegevens is beoordeeld dat deze locatie als onverdacht wordt beschouwd. De locatie is op basis van de bodemkwaliteitskaart geschikt voor de functie 'Wonen' en het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet nodig.

## Geurhinder

De locatie ligt op meer dan 350 meter van een veehouderij. Het betreft wel een grote varkenshouderij waarvoor recent vergunningen zijn verleend. Vanwege de omvang, en het ontbreken van andere 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.

## Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving zijn geen bedrijven of andere objecten aanwezig die een 'zone' hebben als bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

## 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 Ja 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. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Bij de uitwerking van het plan moet het riolsysteem moet hierop ontworpen worden. De persleiding van het Waterschap ligt ten westen van de watergang. Aan deze zijde zijn geen bouwkundige ingrepen gepland. Bij de inrichting van het gebied moet hier rekening mee worden gehouden. De persleiding is op de verbeelding aangeduid en er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

### *Wateroverlast*

Door de ontwikkeling binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. 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 hemelwater wordt volledig ter plaatse via de bodem geïnfiltreerd. Bij de uitwerking van het plan moet hier rekening mee worden gehouden.