

ONTWIKKELINGSLOCATIE NIEUWSTRAAT

Aanleiding

Aan de Nieuwstraat ligt een nu braakliggend terrein dat in eigendom is van de Woningstichting Dinxperlo (WSD). Op basis van het geldende bestemmingsplan kunnen hier drie appartementengebouwen worden gerealiseerd. In de veranderende woningmarkt is er onvoldoende behoefte aan appartementen en heeft de WSD besloten het plan bij te stellen. Uitgangspunt is nu dat er grondgebonden woningen komen. Er is nog geen concreet plan waardoor het gebied slechts een globale woonbestemming krijgt die in een later stadium uitgewerkt moet worden. Deze notitie geeft de benodigde ruimtelijke onderbouwing.

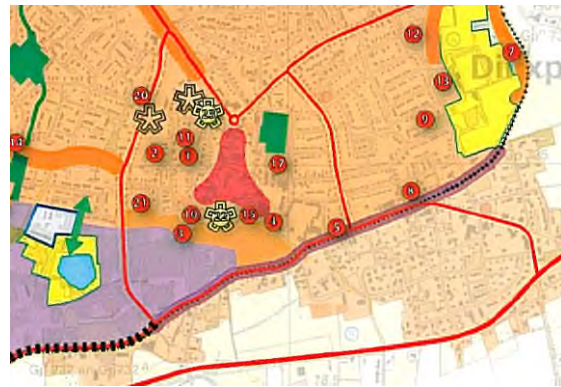
Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Molenhof 2001'. De percelen van de planlocatie zijn met drie bouwvlakken bestemd voor 'Woondoeleinden - gestapeld' en met één bouwvlak voor 'Woondoeleinden – halfgesloten'. De openbare ruimte in het gebied is bestemd tot 'Verkeers- en verblijfsgebied'. Voor de gestapelde bebouwing binnen deze bestemmingen geldt een maximum goothoogte van 9 m en een maximum bouwhoogte van 13 m, voor de halfgesloten bebouwing respectievelijk 7 en 10 m.

In 2006 is (met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) een bouwvergunning verleend voor de drie appartementengebouwen. De vrijstelling was noodzakelijk vanwege enkele kleine overschrijdingen van de bouwrens door de parkeergarage, de balkons en de ingangspartijen.



Vigerend bestemmingsplan



Structuurvisie

Structuurvisie Dinxperlo - De Heurne

De Structuurvisie (d.d. 10 juli 2007) 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 locaties in uitvoering (nr. 2, zie hierboven). Voor het nu betreffende gedeelte langs de Nieuwstraat (2e fase) is bepaald dat vervangende nieuwbouw plaats vindt van de reeds gesloopte huurwoningen. Deze worden vervangen door 3 appartementengebouwen met een 2-zijdige oriëntatie (gericht op zowel de Nieuwstraat als de

Molenhof) en enkele grondgebonden eengezinswoningen. Het parkeren vindt voor een belangrijk deel plaats in een parkeergarage.

Inmiddels is duidelijk dat deze locatie niet meer in beeld is voor appartementen. De bedoeling is nu enkel grondgebonden woningen te realiseren.

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 te bouwen (grondgebonden) woningen moeten passen binnen deze woningbouwplanning.

Planonderbouwing

Huidige situatie

In het plangebied staan enkel aan de zuidzijde nog zes woningen. Tot enkele jaren gelden stonden op het nu braak liggend terrein zes dubbele woningen. Al deze woningen dateren uit de jaren 60. Enkele jaren geleden zijn met het oog op de bouw van de appartementen al woningen gesloopt. De woningen zijn georiënteerd op de Nieuwstraat, een van de doorgaande routes binnen Dinxperlo. Aan de zuid- en westzijde van de locatie bevinden zich voornamelijk grondgebonden woningen. Noordelijk en oostelijk staan respectievelijk de relatief grotere bouwmassa's van multifunctionele accommodatie met basisscholen en het verzorgingscentrum De Molenhof. Met name de afstemming met De Molenhof vraagt aandacht. Dit complex is in 2005 uitgebreid aan de zijde van de destijds ook nieuw aangelegde I. de Keyzerstraat waaraan ook 8 rijwoningen (2 blokken van vier) zijn gebouwd.

Onder het appartementencomplex is een parkeerkelder gebouwd die toegankelijk is via een autolift die bereikbaar is de I. de Keyzerstraat. Op de luchtfoto is het plangebied rood gemarkeerd.



Ruimtelijke kaders voor toekomstige planontwikkeling

Er is geen concreet bouwplan voor deze locatie. Duidelijk is wel dat er op de locatie geen appartementen meer worden gebouwd maar grondgebonden woningen. Het gebied heeft daarom in dit bestemmingsplan een globale woonbestemming gekregen die in een later stadium uitgewerkt kan worden. Deze uitwerking moet passen binnen de ruimtelijke kaders die hieronder geschetst zijn:

- de woningen moeten op de openbare ruimte zijn gericht zodat achterkantsituaties aan een weg of openbare ruimte worden voorkomen;
- aan de Nieuwstraat moet de bebouwing de weg begeleiden. Wanneer woningen niet direct op de weg zijn georiënteerd dan moet sprake zijn van een meerzijdige oriëntatie, bijvoorbeeld door zijgevels te verbijzonderen;
- bijgebouwen en erfafscheidingen worden zoveel mogelijk in samenhang met de woningen ontworpen zodat er eenheid en rust ontstaat;
- een variatie in goot- en bouwhoogte is mogelijk waarbij wel een maximale hoogte geldt van resp. 7 en 10 meter;
- vanaf de Nieuwstraat worden bij voorkeur doorzichten naar het complex Molenhof en de I. de Keyzerstraat gecreëerd zodat dit complex en deze straat in ruimtelijk zin meer betrokken raken bij de Nieuwstraat. Deze doorzichten kunnen worden benut voor parkeren, groen en speelruimte;
- de ontsluiting van de nieuwe woningen is mogelijk via de bestaande wegen (Nieuwstraat en Molenhof);

- het parkeren moet grotendeels binnen het plangebied worden opgelost, aanvullende daarop kan de bestaande parkeerstrook langs de Nieuwstraat worden gebruikt.

Omgevingsaspecten

Bodemonderzoek

Voor het gehele plangebied is in het kader van de eerdere planvorming een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd 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. Aangezien dit onderzoek ouder is dan vijf jaar wordt beoordeeld of een actualisering nodig is. Hiervan wordt verslag gedaan in de verdere procedure van het bestemmingsplan.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

De nieuwbouw moet voldoen aan de Wet geluidhinder. De I. de Keyzerstraat en Molenhof maken onderdeel uit van een 30km-zone zodat voor deze wegen geen akoestisch onderzoek nodig is. De locatie ligt wel binnen de zone van de Nieuwstraat (50 km/u) zodat een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. De resultaten hiervan worden opgenomen in het uitwerkingsplan.

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 hoogspanningsleidingen, hoge druk aardgasleiding of buisleidingen of andersoortige leidingen die een risico vormen.

Luchtkwaliteit

Het initiatief bestaat uit de bouw van maximaal 22 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. Het aantal woningen is overigens ook verminderd ten opzichte van de huidige planologische situatie (36 appartementen en 4 grondengebonden woningen).

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. Het plangebied is kleiner zodat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

In 2002 is bovendien al archeologisch onderzoek uitgevoerd t.b.v. het bestemmingsplan Molenhof dat de bouw van de appartementengebouwen en parkeerkelder mogelijk maakte. Uit het onderzoek (De Steekproef archeologisch onderzoeks- en adviesbureau, juni 2002, rapportnummer 2002-06/2) is gebleken dat de bodem in het plangebied grotendeels is verstoord. Onder de verstoringslaag bevindt zich direct het gele zand. Slechts enkele boringen in het zuidoostelijk deel van het plangebied laten een kwalitatief redelijk bodemprofiel zien. Gezien de slechte staat van het bodemprofiel en de afwezigheid van archeologische vondsten is de kans dat er zich op dit terrein nog onverstoorde archeologische sporen bevinden zeer klein. Beschermende c.q. beperkende maatregelen en/of archeologisch vervolgonderzoek is daarom niet nodig.

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 zal daartoe zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten. Of dit aan de orde is wordt nog nagegaan. Hiervan wordt verslag gedaan 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.

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

Een eerste inschatting is dat door de ontwikkeling binnen het plangebied het verhard oppervlak ten opzichte van de voormalige bebouwde situatie (woningen) toeneemt 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 rioelstelsel maar behandeld volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren. Het plan biedt mogelijkheden voor infiltratie op eigen terrein. In het nog op te stellen uitwerkingsplan moet de uiteindelijke verkaveling nogmaals aan de waterthema's worden getoetst en krijgt de waterparagraaf een verdere uitwerking.