

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 5 levensloopbestendige woningen, plan **Ottenshof** te **Dinxperlo**.

Opdrachtgever: N.G. Vaags Beheer B.V.
Helmkamp 2
7091 HR Dinxperlo
Datum versie: 23 augustus 2023,
gew. 7 februari 2024
Status: Definitief
Opsteller: Thijs Nieuwenhuis



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en omschrijving plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
2	Omschrijving van de omgevingsvergunning	6
2.1	Beschrijving van het plan	6
2.2	Toetsing aan het bestemmingsplan	6
2.3	Toetsing aan de beeldkwaliteit	7
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	10
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.5	Conclusie	13
4	Omgevingsaspecten	14
4.1	Duurzaam bouwen	14
4.2	Bodem	14
4.3	Archeologie	15
4.4	Flora & Fauna	15
4.5	Geluid	15
4.6	Luchtkwaliteit	16
4.7	Bedrijven- en milieuzonering	18
4.8	Kabels en leidingen	18
4.9	Externe veiligheid	18
4.10	Water	19
4.11	Parkeren en verkeer	20
4.12	Bezonningstudie	20
4.13	Klimaatadaptie	
5	Procedurele aspecten	22
5.1	WABO	22
6	Uitvoerbaarheid	22
6.1	Economische uitvoerbaarheid	22
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7	Conclusie	23
	Bijlagen	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Ottenshof 9 te Dinxperlo is aangekocht door N.G. Vaags beheer B.V. uit Dinxperlo van de Vrije Baptisten Gemeente uit Dinxperlo. Op de locatie staat het voormalige gebouw 'De Bron'. Het bijna 40 jaar oude gebouw is gebouwd als kleuterschool en is in 1986 aangekocht door de Stichting Jozua die het heeft gebruikt als onderkomen voor verschillende groepen jongeren. Doordat het gebouw overbodig werd, is het verkocht. De aankopende partij is voornemens om het bestaande gebouw te slopen en 5 levensloopbestendige woningen op het vrijkomende terrein te realiseren.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Dinxperlo 2012' is vastgesteld op 18 december 2012 en onherroepelijk geworden op 26 februari 2013. De bestemming van de locatie is 'Maatschappelijk'. Hierin wordt gesteld dat alleen bebouwing toegestaan is voor



maatschappelijke doeleinden, sport- of speelvoorzieningen.

Figuur 1 – bestemmingsplankaart (bron: Ruimtelijke plannen)

Binnen de huidige bestemming is maatschappelijke bebouwing toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 m; de nokhoogte mag maximaal 7 m hoog zijn. Voor de woningen ten zuiden en oosten van de locatie geldt een goot- en nokhoogte van 3 resp. 10 meter. Voor het blok direct noordelijk gelegen geldt 3 resp. 7 meter.

De geplande 5 levensloopbestendige woningen hebben een goothoogte van 3,2 meter en een nokhoogte van max. 7,5 meter.

1.2 Ligging en omschrijving plangebied

Dinxperlo is een dorp in de gemeente Aalten. Dinxperlo ligt pal aan de grens met Duitsland. Het vormt met het Duitse plaatsje Süderwick een aaneengesloten bebouwing waar de grens dwars doorheen loopt. Van 1811 tot 2005 was Dinxperlo een zelfstandige gemeente waarna het met de voormalige gemeente Aalten werd samengevoegd tot één gemeente met de naam Aalten. Dinxperlo telt zo'n 7225 inwoners (1 januari 2021).

De locatie Ottenshof 9 is kadastraal bekend als gemeente Dinxperlo, sectie A, perceelnummer 5997.



Figuur 2 – luchtfoto locatie (bron: PDOK viewer)

Aan de Ottenshof 9 is een voormalig kerkelijk centrum gevestigd. De omgeving kenmerkt zich verder door 'wonen' als, deels projectmatige, woningbouw uit de jaren zeventig, bestaande uit rij-, geschakelde en vrijstaande woningen.



Figuur 3 en 4 – Het voormalige kerkelijk centrum aan de Ottenshof 9.



Figuur 5 en 6 – Bestaande bebouwing rondom de locatie Ottenshof 9.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Dinxperlo 2012' is vastgesteld op 18 december 2012 en onherroepelijk geworden op 26-02-2013. De bestemming van de locatie is 'Maatschappelijk'. Daarnaast zijn er rondom deze locatie enkele herzieningen en parapluplannen vastgesteld; deze hebben geen betrekking op de bestemming van Ottenshof 9.

De gemeente Aalten wil meewerken aan de bestemmingsplanwijziging van de locatie Ottenshof 9 om de bouw van de 5 levensloopbestendige woningen mogelijk te maken.

2 Omschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Beschrijving van het plan

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. 5 Nieuwe levensloopbestendige woningen worden op deze locatie teruggebouwd. De woningen worden als rijwoningen uitgevoerd waarbij de kopwoning aan de westzijde een individuele indeling en eigen gevelkarakter zal krijgen. De 3 tussenwoningen hebben een gelijke indeling en gevelverschijning. De kopwoning aan de oostzijde is in basis hetzelfde als de tussenwoningen maar wijkt qua indeling iets af door een grotere diepte van de woning. De gevels van deze kopwoning hebben hun eigen vorm maar komen qua materiaalgebruik overeen met de tussenwoningen.

De woningen zullen traditioneel worden gebouwd met duurzame materialen. Ze hebben geen gasaansluiting en wordt optimaal geïsoleerd. Het betreft levensloopbestendige woningen met minimaal een slaapkamer en douche op de beganegrond. De indelingen zijn afgestemd op de 1,5 meter draaicirkel voor een bijvoorbeeld een rolstoel. Elke woning heeft een, al dan niet aangebouwde, individuele buitenberging.



Figuur 8 en 9 – fragmenten uit de tekening van het ingediende plan

De impact op de omgeving zal niet zo groot zijn. Er staat nu een voormalig kerkelijk centrum met bijbehorende verkeersbewegingen. Het bebouwde oppervlak zal iets groter worden, van 311 naar 437 m². Elke woning heeft minimaal één parkeermogelijkheid op eigen terrein en de kopwoning aan de westzijde zelfs twee. De verkeersbewegingen zullen niet significant anders zijn.

2.2 Toetsen aan het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012

De bestemming 'Maatschappelijk' laat geen wonen toe. Derhalve zal er een uitgebreide procedure gevolgd moeten worden om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Het perceel kent een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie laag'. De algemene regel is dat voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5000 m² de aanvrager een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. In dit geval gaat het om een bouwwerk kleiner dan 5000 m² en is een dergelijk onderzoek dus niet vereist. Bovendien is aanmerkelijk deel van de grond al geroerd bij de realisatie van de bestaande bebouwing.

2.3 Toetsen aan de beeldkwaliteit

Op de locatie staat nu een één laags bebouwing. Er wordt een tweelaagse bebouwing voor teruggebouwd. Omdat de omliggende bebouwing ook uit twee tot drie bouwlagen bestaat past het nieuwe volume prima in de wijk. De woningen worden ontsloten via de Ottenshof en Nieuwenhof. De toegepaste materialen zullen meest overeenkomen met het materiaalgebruik van de omliggende bebouwing.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Dat is dit geval niet aan de orde.

3.1.3 Toetsing rijksbeleid

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van 5 woningen. Omdat stedelijke functies op basis van het de huidige bestemming 'Maatschappelijk' al mogelijk zijn, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Wel dient de behoefte aan woningen te worden aangetoond, zie hiervoor paragraaf 3.4.1.

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid. De ontwikkeling is in lijn met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;

- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen. Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Voor de provincie Gelderland staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp woonlocaties relevant.

De verordening bevat de regel dat nieuwe woningbouwontwikkelingen alleen zijn toegestaan wanneer deze passen in het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken, toetsen aan de volgende criteria: er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid, er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

3.2.3 Toetsing provinciaal beleid

Met de realisatie van de levensloopbestendige rijwoningen wordt gezorgd voor een divers woningaanbod. De ontwikkeling komt daarmee overeen met het streven van de provincie naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat. De voorgenomen ontwikkeling is regionaal afgestemd (zie hiervoor paragraaf 3.3) en daarmee niet in strijd met provinciale belangen die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland. De ontwikkeling is in lijn met provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie nieuwe stijl Regio Achterhoek

De Achterhoekse gemeenten werken op het vlak van de ruimtelijke ordening samen in een intergemeentelijk overleg ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. In een ambtelijke werkgroep en een bestuurlijk overleg zijn alle acht de gemeenten vertegenwoordigd. In maart 2010 is in het bestuurlijk overleg afgesproken om een gezamenlijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio Achterhoek op te stellen met als uitkomst de 'Structuurvisie nieuwe stijl Regio Achterhoek: Speerpunten voor het regionale ruimtelijk beleid Achterhoek 2011-2020'.

Door destijds nieuwe maatschappelijke trends werd de actualisatie van het beleid nodig geacht. De belangrijkste uitgangspunten hiervoor waren:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

Voor het voorliggend initiatief is de bevolkingsverandering van belang. Uit het rapport blijkt dat de gemeenten te maken hebben met regionale krimp, vergrijzing en ontgroening. Als gevolg hiervan is de planvoorraad destijds teruggeschaald van 15.000 naar 5.900 woningen.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad van Aalten de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld als opvolger van de Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale woonagenda schets de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere

partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. De kernboodschap voor de komende jaren luidt dan ook:

- er zijn (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%. Het nieuwe regionale aantal is 3.145 woningen tussen 1 januari 2015 en 1 januari 2025;
- een integrale aanpak is nodig om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Sloop/nieuwbouw kan een optie zijn;
- voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn;
- wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze genoemde ontwikkelingen.

De zeven gemeenten uit de regio zijn na vaststelling van de Regionale woonagenda begonnen om deze lokaal uit te werken. Deze lokale uitwerking is een update van de Regionale woonagenda, welke nog uitging van een krimpscenario. In de lokale uitwerking is er niet langer sprake van een krimpscenario. In de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' wordt tevens niet langer uitgegaan van een krimpscenario. Dit blijkt ook uit de resultaten van het recent uitgevoerde AWLO (Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek). Daarnaast laat de woon- en vastgoedmonitor van de Achterhoek sinds 2017 een kentering zien in de bevolkingsontwikkeling. De Achterhoekse gemeenten en ook de gemeente Aalten krimpen niet langer. Er is wel sprake van vergrijzing en een sterfteoverschot maar vrijkomende woningen worden ingevuld door vestigers. Gemeenten hebben een positief migratiesaldo, die de vergrijzing ruimschoots compenseert. (binnenlands en buitenlands). Daarnaast blijkt uit deze monitor eveneens dat de vraagdruk in zowel de koop als huur nog altijd blijft toenemen. Daarom wordt sinds 2019 in de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' niet langer uitgegaan van een krimpscenario.

De opgaven uit de Regionale woonagenda die betrekking hebben op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad zijn, in de meer recente lokale woonvisie, verder uitgewerkt.

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien. Dit betekent dat er extra woningen moeten komen bovenop het aantal dat nu in afspraken is vastgelegd. Er moet meer ruimte gegeven worden aan de bouw van extra woningen. De prioriteit moet daarbij liggen op woningen waar nu behoefte en een duidelijk tekort aan is. Het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit is vertaald naar het geven van extra ruimte

door scherpe voorwaarden te stellen aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. Met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' zijn regionaal kwalitatieve criteria afgesproken waaraan de gemeenten nieuwe plannen moeten toetsen. Dit betreft de volgende drie kwaliteitscriteria:

- De behoefte is aangetoond;
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop);
- Inbreiding gaat voor uitbreiding.

In september 2019 stemden de zeven gemeenteraden in de Regio Achterhoek in met de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek. In oktober 2019 is deze door de provincie Gelderland vastgesteld. De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn door vertaald in het 'Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw' van de gemeente Aalten, vastgesteld op 23 februari 2021. Met dit afwegingskader kunnen nieuwe initiatieven omtrent woningbouw worden getoetst.

3.3.4 Toetsing regionaal beleid

Het plangebied ligt in de kern van Dinxperlo en daarom is er sprake van inbreiding. Het initiatief voorziet in de toevoeging van vijf levensloopbestendige woningen die vallen onder de noemer nultredenwoningen. Daarmee zorgt het initiatief voor een versterking van het woon- en leefgebied. De beoogde woningen zijn voornamelijk bedoeld voor ouderen in de woningmarkt, maar ook voor starters geschikt. In de woonvisie van 2020 uit paragraaf 4.4.1 komt naar voren dat er vraag is naar specifieke woningen voor starters en doorstromers door de huidige druk op de woningmarkt. Door de hiervoor genoemde punten wordt het initiatief positief beoordeeld in het 'Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw' van de gemeente Aalten. Door de positieve beoordeling op het afwegingskader is het initiatief eveneens in overeenstemming met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie 2021 – 2026

Op 23 februari 2021 is de geactualiseerde woonvisie vastgesteld voor de gemeente Aalten. De 'Woonvisie 2021 – 2026' beschrijft het beleid van de gemeente Aalten op het gebied van het wonen, zowel voor nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad, fysieke- als sociale opgaven. De visie geeft de kaders aan waar binnen via verschillende maatregelen, instrumenten en afspraken wordt gewerkt om de ambities op de gemeentelijke woningmarkt de komende vijf jaar (2021-2026) te bereiken. Deze kaders zijn richtinggevend waardoor er ruimte is voor flexibiliteit en maatwerk. De volgende onderwerpen komen aan bod in de woonvisie:

- Flexibel inspelen op de woonvraag: op het snijvlak van groei en krimp
- Mogelijkheden voor starters vergroten
- Meer ruimte voor innovatieve woonconcepten
- Mogelijkheden voor woningsplitsing en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied verruimen

- Wonen en zorg voor ouderen
- Spoedzoekers; voor wie moet de gemeente er zijn, voor wie wil de gemeente er zijn en wie zijn zelfredzaam?
- Evaluatie afwegingskader: meer ruimte voor duurzaam bouwen, grens goedkope koop omhoog.

Met het oog op voorliggend initiatief is het onderwerp 'Flexibel inspelen op de woonvraag: op het snijvlak van groei en krimp' van toepassing. Met name starters en ouderen (die gelijkvloers willen gaan wonen) zitten in de huidige woningmarkt in de knel. De bestaande woningvoorraad bestaat uit relatief veel ruime twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen die nauwelijks financieel bereikbaar zijn voor (koop)starters of geschikt zijn voor gelijkvloerse bewoning. De behoefte aan betaalbare en levensloopbestendige woningen is dan ook groot.

Woningbouwstrategie gemeente Aalten

Als uitwerking van de woonvisie 2021 – 2026 heeft de gemeenteraad de woningbouwstrategie 'flexibel inspelen op de woningvraag' voor de gemeente Aalten vastgesteld. In deze notitie worden diverse uitgangspunten en scenario's belicht voor de kwantitatieve woningbouwopgave voor de komende 10 jaar in de gemeente Aalten. Op basis van de verschillende scenario's is de woningbehoefte ingepland op ca. 820 woningen voor de periode 2021-2030. Om eventuele planuitval op te vangen werkt de gemeente Aalten aan een planvoorraad van 1.050 woningen. Het onderhavige plan is onderdeel van deze geraamde planvoorraad.

3.4.2 Toetsing gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van betaalbare woningen voor starters en doorstromers in Aalten. Voorliggend initiatief komt daarmee overeen met het opgestelde gemeentelijke beleid.

3.5 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen mogelijk. Het plan speelt daarmee in op de vraag naar woningen bij starters en doorstromers. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een divers aanbod van woningen en voldoet het aan het 'Afwegingskader nieuwe initiatieven woningbouw'. Het plan komt overeen met het nationale-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Duurzaam bouwen

Voor het plan zal een BENG berekening gemaakt worden. De uitgangspunten die gehanteerd worden:

- * Rc gevels: 4,7 m²K/W
- * Rc dak: 6,3 m²K/W
- * Rc bgg. vl. 3,7 m²K/W Deze waarden zijn in onderling overleg nader vast te leggen.
- * U-raam: 1,8 W/m²K (Uglas = 1,1)
- * U-deur: 2,0 W/m²K (geïsoleerde deur)

De woningen gaan verwarmd en gekoeld worden middels een luchtwater warmtepomp. De ventilatie wordt middels een balansventilatiesysteem gewaarborgd. De woning heeft een energielabel van A+++.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief omvat de sloop van een kerkelijk centrum en de bouw van een 5 levensloopbestendige woningen. De woningen worden aardgasvrij gebouwd.

4.2 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt zo nodig middels een historisch onderzoek (eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek) bepaald. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Om erachter te komen of de bodem verontreinigd is, kan een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Op basis van dit vooronderzoek kan een verkennend bodemonderzoek worden opgesteld. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de gewenste bestemming.

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

1. Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
2. Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
3. Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van levensloopbestendige woningen. De bestemming verandert van maatschappelijk naar wonen. Op de locatie stond een kerkelijk centrum en daarvoor betrof het wei- en akkerland. Er is een lage verwachting dat de grond onder het centrum door dit gebruik vervuild is geraakt. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) regelt de bescherming van het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed). Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De zorg voor en behoud van archeologische waarden ligt in eerste instantie bij de gemeente. Zij stellen beleid op en leggen in bestemmingsplannen vast onder welke voorwaarden archeologisch onderzoek noodzakelijk, dan wel niet noodzakelijk is.

Doorwerking planinitiatief

Het perceel kent een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie laag'. De algemene regel is dat voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5000 m² de aanvrager een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. In dit geval gaat het om een bouwwerk kleiner dan 5000 m² en is een dergelijk onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Flora & Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten, te weten de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich zo'n 20 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Wooldse Veen). Zoals in paragraaf 2.1 beschreven, zorgen de nieuw te bouwen woningen niet voor extra verkeersbewegingen ten opzichte van de oude situatie. De ontwikkeling heeft dus geen gevolgen voor de invloed van stikstofdepositie op het Natura-2000 gebied.

Middels een quickscan is het mogelijk om vast te stellen of de geplande ingrepen van invloed zijn op de beschermde soorten en of bij de ontwikkelingen van het perceel rekening gehouden dient te worden met deze soorten, hetzij in het zoeken naar alternatieven voor geplande werkzaamheden, hetzij in het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming. Er is een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd. Het onderhavige initiatief zal geen negatieve effecten hebben op de flora en fauna ter plaatse.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd en deze locatie binnen (één van) de geluidszones van wegverkeer,

spoorwegverkeer of industrie valt, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

Wegverkeer

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Indien dit geluidsniveau wordt overschreden, kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde 'hogere waarde'. Tot vaststelling daarvan kan worden besloten, indien uit onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug te brengen onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, niet mogelijk zijn. Voor nieuwe woningen in binnenstedelijke situaties geldt een maximale hogere waarde van 63 dB.

Doorwerking plangebied

De locatie ligt binnen de wettelijke zone (200 meter) van de Aaltenseweg. De afstand tot deze weg bedraagt ruim 90 meter. Op die afstand zal het geluid vanwege deze weg, mede ook door de tussenliggende bebouwing, niet waarneembaar zijn. 30 Km-wegen hebben op grond van de Wet geluidhinder geen zone. Het geluid van die wegen hoeft niet getoetst te worden.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, titel 5.2; ofwel de Wet luchtkwaliteit. Het uitgangspunt bij ruimtelijke planvorming is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM10 en PM2,5). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (nibm), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een rekentool ontwikkeld waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteitseisen kan worden vastgesteld. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Doorwerking planinitiatief

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor extra verkeersbewegingen. Derhalve kan ervan uit worden gegaan dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

4.7 Bedrijven- en milieuzonering

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies, zoals wonen. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen.

Doorverwerking planinitiatief

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van 5 levensloopbestendige woningen in een bestaande woonwijk. Er bevinden zich geen bedrijfsbestemmingen in de nabije omgeving van de nieuw te bouwen woningen. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Het kan voorkomen dat er in het plangebied relevante kabels en leidingen liggen. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd.

Doorverwerking planinitiatief

Op basis van de verbeelding komen er geen planologisch relevante kabels en leidingen voor in het plangebied.

4.9 Externe veiligheid

Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maatstaf voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de betreffende locatie. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁵ per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁷ per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10⁻⁹ per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen. In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding. Op grond van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving dient bij een bestemmingsplan beoordeeld te worden of de wettelijke grenswaarde met betrekking tot het PR niet wordt overschreden en of de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontouren van risicovolle inrichtingen of andere nabijgelegen risicobronnen. Derhalve is het aspect externe veiligheid geen belemmering ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Tevens is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Het omgevingsaspect water heeft binnen de ruimtelijke ordening vaak een beperkend karakter. Enerzijds moet het ruimtegebruik aansluiten bij het bergen van het water, anderzijds kunnen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het water (watervervuiling). Waterstaatkundig maakt dit plangebied deel uit van het Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap vraagt aandacht voor kwaliteit van het oppervlaktewater, afvalwaterketen en grondwaterbeheer. Voor de ontwikkeling in stedelijk gebied hanteert het waterschap als norm dat er 80 mm per m² verhard oppervlak aan water moet worden geborgen en de maximale afvoer mag niet meer zijn dan 1,6 l/s/ha.

Doorwerking planinitiatief

Ten aanzien van de bebouwing en of de bestaande verharding vinden geringe wijzigingen plaats. Met de sloop van het kerkelijk centrum en de bouw van de woningen neemt het dakoppervlak toe. Het verhard oppervlak van het terrein zal nagenoeg gelijk blijven. Het regenwater zal op eigen terrein geïnfiltreerd worden conform de norm zodat de afvalwaterketen niet extra belast wordt en het grondwater op peil wordt gehouden. Voor onderhavig plan zal dit leiden tot een bergingscapaciteit van 500 m² (verhard oppervlak) x 80 mm/m² = 40.000 ltr. hemelwater. Dit zal over de 5 percelen naar belasting gedeeld worden. Verder zijn er geen knelpunten aanwezig op het gebied van water. Er is geen noodzaak voor watercompensatie en de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Ook vinden er geen activiteiten plaats die het oppervlaktewater zullen schaden.

4.11 Parkeren en verkeer

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de bestaande behoefte aan parkeerplaatsen verandert, of dat de ruimte die nodig is om goederen te laden of lossen wijzigt. Aan een gewijzigde parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen dient in beginsel op eigen terrein te worden voldaan. Dit draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening en voorkomt verkeers- en parkeeroverlast als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Aalten' welke is opgenomen in het 'Parapluplan gemeente Aalten', vastgesteld op 18 september 2018.

Functie	Plan	Eenheid	Parkeernorm per eenheid	Parkeernorm plan
koop, tussen/hoek	5 woningen	1 woning	1,6	9
Totaal				9

Volgens de parkeernormen uit het parapluplan zijn er voor het plangebied 9 parkeerplaatsen nodig. In totaal zijn er 9 parkeerplaatsen mogelijk in het plangebied. De voorgenen ontwikkeling voldoet daarmee aan de minimale parkeernorm.

Doorwerking planinitiatief

Met de beoogde ontwikkeling blijft de ontsluiting van het plangebied hetzelfde. Op eigen terrein is opstelruimte voor 9 auto's. Er zullen geen grote wijzigingen plaatsvinden met betrekking tot verkeersbewegingen. Er zijn vanuit het omgevingsaspect parkeren en verkeer geen grote belemmeringen.

4.12 Bezonningsstudie

Als het project vanwege een toename of verandering van het bouwvolume gevolgen heeft voor de bezonningsituatie op de omliggende percelen, is het van belang dat een bezonningsstudie wordt overlegd waarin het verschil in bezonning ten opzichte van de bestaande en/of planologische toegestane situatie tot uitdrukking wordt gebracht.

Doorwerking planinitiatief

De hoogte van het bouwvolume verandert door de nieuwbouw. De bouwhoogte is dermate kleinschalig van aard dat het geen gevolgen heeft voor de bezonningsituatie op de omliggende percelen.

4.13 Klimaatadaptie

Door de klimaatverandering ontstaan er meer extremen in ons leefmilieu. Te denken valt hier aan een grote neerslaghoeveelheid in een korte tijd, afwisseling van langere natte en droge periodes en hitte. Deze extremen zorgen voor overlast. Ze kan in een korte tijd zoveel neerslag vallen dat straten, maar ook kelders, blank komen te staan. Door droogte zakt het grondwaterpeil waardoor verzakkingen kunnen ontstaan.

Doorwerking planinitiatief

In onderhavig bouwplan zijn maatregelen meegenomen die

5 Procedurele aspecten

5.1 WABO

Op grond van art. 2.12 Wabo kan via de omgevingsvergunning toepassing gegeven worden aan de in het bestemmingsplan (of beheersverordening) opgenomen bevoegdheid voor het college van B&W inzake het afwijken van dat plan.

Er wordt gebruik gemaakt van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3. Middels een uitgebreide procedure kan het college van B&W afwijken van de geldende bestemmingsplannen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is reeds eigenaar van de opstal en bijbehorend perceel. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door middel van leges en een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig planinitiatief kan een zogenaamde uitgebreide Wabo-procedure doorlopen worden. De wet kent voor deze procedure een vorm van rechtsbescherming. Tegen besluiten die de uitgebreide procedure doorlopen, kan door een ieder een zienswijze worden ingediend. Daarna is nog het instellen van beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 Conclusie

Het in onbruik geraakte voormalig kerkelijk centrum geeft nu een wat troosteloos aanblik in een levendige woonwijk. Door de realisatie van de 5 levensloopbestendige woningen wordt dit deel van de woonwijk weer aantrekkelijk gemaakt en knapt het stedenbouwkundig gezien ook op.

De impact op de omgeving is minimaal. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeerssituatie ter plaatse, het landschappelijk beeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de brandveiligheid en rampenbestrijding of de cultuurhistorische waarden. Daarnaast past de beoogde ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid en vormen omgevingsaspecten geen belemmering. Voorliggend ruimtelijke onderbouwing laat zien dat de beoogde ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

Tekeningen:

- R22-08 VO-01 Ottenshof 20230418; gewijzigd 20231004

Rapporten:

- Quicksan natuurwaardenonderzoek Ottenshof 9 Dinxperlo, d.d. 24-10-2023
- Watertoets, 07-02-2024