

# **GEMEENTE AALTEN**

## **Bestemmingsplan Kern Aalten 2011**

### **Bijlage: ontwikkelingslocatie 't Dal**

## ONTWIKKELINGSLOCATIE 'T DAL

### **Beleid**

#### Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het 'Bestemmingsplan Centrum Aalten 2003. De percelen aan 't Dal zijn bestemd tot 'Woondoeleinden' met de aanduidingen W1, resp. W1-2g. De percelen behoren bij de woningen die gesitueerd zijn aan de Hogestraat. Op de perceelsgedeelten die grenzen aan 't Dal zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan. Een deel van het plangebied is bestemd tot 'Bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding 'ambachtelijk bedrijf'. Hiernaast is een fragment van de vigerende plankaart opgenomen.

#### Wijzigingsbevoegdheid:

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming van deze percelen te wijzigen onder de volgende voorwaarden:

- wijziging naar de bestemming woondoeleinden mits voldoende woningbouwcontingent aanwezig is en de woningen passen binnen het woningbouwprogramma
- er onderzoek is gedaan naar de milieuaspecten bodem, archeologie, geluidhinder of andersoortige hinder
- de wijziging is gebaseerd op de gedachten die ten grondslag liggen aan hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan is vastgelegd
- er een parkeernorm geldt van minimaal 3 auto's per 2 woningen
- B&W voor zover nodig nadere voorschriften kan geven.

#### Ontwikkelingslocatie:

In de toelichting van het bestemmingsplan Centrum Aalten 2003 is de locatie aangewezen als ontwikkellocatie. De hierin opgenomen ontwikkelingsvisie is het kader hierboven opgenomen:



#### *Fabrieksterrein en moestuinen aan 't Dal:*

Dit terrein is geschikt voor het toevoegen van maximaal 4 woningen. Het toevoegen van een woning ter plaatse van de hoek Beeklaan/'t Dal verbetert de vormgeving van de begrenzing van 't Dal en deze hoek. Ter plaatse van de fabriek is een woonfunctie wenselijk. Hergebruik van het pand of sloop van het pand en vervangende nieuwbouw behoort dan tot de mogelijkheden. Aan de oostkant van de fabriek is plaats voor een tweetal woningen.

### **Woonvisie 2010 tot 2020**

De gemeenteraad heeft op 17 november 2009 de Woonvisie 2010 tot 2020 ("Goed wonen in een springlevende Gemeente Aalten) vastgesteld. In de Woonvisie is uitgegaan van een toename aan de woningvoorraad met 1.000 woningen tot 2020.

In de Regionale Woonvisie die door de gemeenteraad op 25 januari 2011 is vastgesteld wordt voor de gemeente Aalten uitgegaan van maximaal 835 woningen in die periode.

Ook op 25 januari 2011 heeft de raad een woningbouwplanning vastgesteld die is afgestemd op deze Regionale Woonvisie. Hierin is opgenomen welke locaties ontwikkeld kunnen worden en welke woningtypes mogelijk zijn. De op deze locatie geplande woningen passen binnen deze woningbouwplanning.

In de Woonvisie is verder vastgelegd dat wordt gestreefd om in principe alle nieuwbouw als een nultredenwoning uit te voeren. Hiervoor is een programma van eisen/checklist opgesteld waaraan getoetst wordt.

## **Inventarisatie Cultuurhistorische en stedenbouwkundige waardering van de bebouwing in de kern van Aalten (maart 2011)**

Begin 2011 is een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd van niet beschermde bebouwing binnen de bebouwde kom van het dorp Aalten. Er is een selectie gemaakt van panden, die bepalend en waardevol zijn voor het beeld van het dorp Aalten en die cultuurhistorische waarden bezitten. Het doel is het behoud van een herkenbaar en voor de omgeving van Aalten karakteristiek beeld, waarin een zorgvuldige balans tussen oud en nieuw bestaat, waarin de historische gelaagdheid en het onderscheiden karakter van de wegen en gebouwen zichtbaar blijven.

Aan het bestaande bedrijfspand dat in het plangebied ligt is bij deze inventarisatie een hoge totaalwaarde toegekend. Dit wil zeggen dat alle beschermenswaardige onderdelen (gebouwen, objecten en ensembles), die vanwege de hoge architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van wezenlijk en onlosmakelijk belang zijn voor de kern van het dorp Aalten en zijn historisch-ruimtelijke ontwikkeling. Instandhouding van het gevelbeeld en/of hoofdvormen is noodzakelijk.

De beschrijving van het pand is in het kader hiernaast opgenomen.

Het voormalige bedrijfsgebouw is in rond 1950 opgericht aan de zuidelijke zijde van de Hogestraat, op het terrein van de nu als gemeentelijk monument aangemerkte boerderij Hogestraat 69 II. Dit boerderijtje en het omliggende terrein waren in het bezit van de borstelfabriek Luvva (Luvink – Aalten). In de bedrijfsruimte achter de boerderij werden tot 1970 borstels gemaakt.

Het bedrijf bestaat nog steeds en is nu gesitueerd op het industrieterrein. Hoewel het bedrijfspand in de huidige toestand een enigszins vervallen indruk wekt, heeft het gebouw zijn oorspronkelijke hoofdvorm en karakteristieke industriële uitstraling goed behouden. Mede door de forse bouwmassa neemt het een prominente plaats in binnen het beeld aan dit gedeelte van de Hogestraat. Het pand is tevens goed zichtbaar vanaf 't Dal aan de achterzijde.

### **Planonderbouwing**

#### Huidige situatie

Ten zuiden van het plangebied zijn al enkele woningen aan 't Dal gesitueerd waarvan de laatste (dubbele) woning eind jaren 90 is gebouwd. De woningen zijn op 't Dal georiënteerd, de afstand tot de weg varieert van enkele meters tot ca. 10-12 meter.

De gronden in het plangebied zijn voornamelijk in gebruik als (moes)tuin, gaarde en/of erf. Verder staat op één van de percelen een fabriekspand, bestaande uit 2 gebouwen. Hiernaast zijn foto's van het plangebied opgenomen.



#### Ruimtelijke opzet planontwikkeling

Op de hoek Beeklaan/'t Dal is één vrijstaande woning mogelijk. De rooilijn aan de zijde van de Beeklaan wordt gevolgd, aan de zijde van 't Dal ligt op ca. 5 meter van de weg. Op deze wijze is een markante hoekwoning mogelijk die op zowel de Beeklaan als op 't Dal is georiënteerd. Op het naastgelegen perceel blijft de bedrijfsbebouwing deels behouden. Het markante bedrijfspand dat op de oostelijke perceelsgrens ligt blijft behouden en wordt gerenoveerd en verbouwd tot 2 woningen. De oorspronkelijke hoofdvorm en de karakteristieke industriële uitstraling blijven hierdoor gehandhaafd. De zone voor bijgebouwen is verder naar achteren gelegd zodat het pand vanaf de Beeklaan/'t Dal goed zichtbaar blijft.

Ten oosten van het trafohuisje zijn nog 2 woningen mogelijk. De verkaveling is afgestemd op het bedrijfspand en de bestaande kadastrale percelen. Hierdoor ontstaat aan de noordzijde van 't Dal eenheid in de bebouwingsrichting. De rooilijn verspringt zodat vanaf het voormalige bedrijfspand een gelijkmatige vertanding ontstaat.

#### Parkeren

Parkeren moet in z'n geheel op eigen erf plaatsvinden. Voor de vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, voor de 2 woningen in het voormalige

bedrijfspand geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Op de percelen is voldoende ruimte om in deze behoefte te voorzien.

## **Omgevingsaspecten**

### Bodemonderzoek

Voor het gehele plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Ecopart bv, kenmerk 15209. De historische bodembedreigende activiteiten van de borstelfabriek zoals vermeld in het cluster C0197000055 van het project landsdekkend beeld (LDB) van de provincie Gelderland zijn voldoende onderzocht. Ook heeft het onderzoek uitgewezen dat de bodemkwaliteit niet is aangetast door het Geval van bodemverontreiniging met VOCL aan de Willemstraat 9. Aanvullend wordt op de onderzoekslocatie een tweetal monsters uitgesplitst met verhoogde waarden voor PCB.

Verwacht wordt dat de locatie geschikt is voor de functie Wonen.

### Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Er is een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor vier van de vijf woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Voor de woning op de hoek Beeklaan/'t Dal wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De gevelbelasting is hier 57 dB. Maatregelen in het overdrachtsgebied om de geluidbelasting aan de gevels te reduceren zijn hier stedenbouwkundig niet gewenst. De maximale hogere waarde die binnen de bebouwde kom kan worden vastgesteld is 63 dB. De gemeente is bereid een hogere grenswaarde vast te stellen. Dit besluit wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan voorbereid.

### Externe veiligheid

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 slechts vijf woningen. Er is daarom niet/nauwelijks sprake van extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van deze nieuwbouwwoning. Er is derhalve sprake van een niet-in-betekende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft niet te worden uitgevoerd.

### Archeologie

Het plangebied is op de archeologische maatregelenkaart aangeduid als 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. Omdat de ingreep niet groter is dan 5.000 m<sup>2</sup> en niet dieper dan 50 cm, is geen archeologisch vooronderzoek nodig.

### 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:

<b>Thema</b>	<b>Toetsvraag</b>	<b>Relevant</b>
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 Aalten. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het riolsysteem is hierop ontworpen.

#### *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 plan biedt mogelijkheden voor infiltratie op eigen terrein. Op de kavels moet worden uitgegaan van een bergingscapaciteit van minimaal 35 mm per vierkante meter verhard oppervlak. Een bovengrondse overloop/passage naar de openbare weg is mogelijk.