

GEMEENTE AALTEN

Bestemmingsplan Kern Aalten 2011

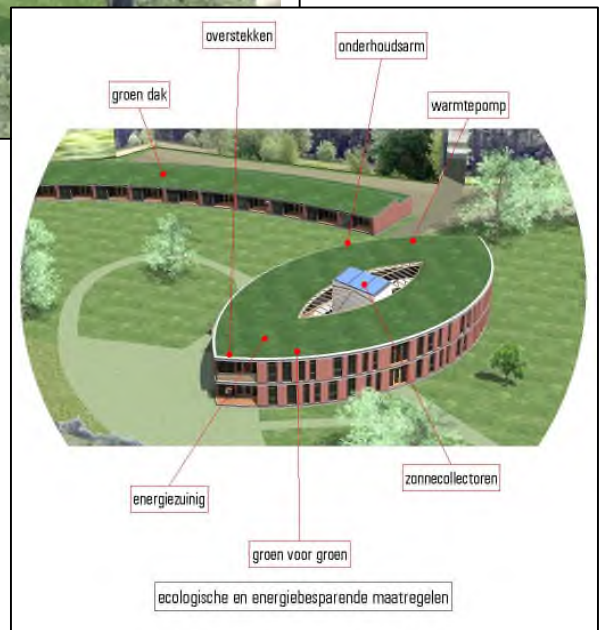
Bijlage: ontwikkelingslocatie De Groene Kamer

ONTWIKKELINGSLOCATIE DE GROENE KAMER

Plantoelichting

De eigenaar wil binnen het gebied een woon-zorgcomplex realiseren. Het gaat om een kleinschalige woonzorgvoorziening voor totaal 18 mensen met een psychogeriatrische (dementie) aandoening. Verder komt er een gebouw met 8 logeereenheden, die zijn bedoeld voor de gezonde partner van de cliënt die gebruik maakt van de zorgvoorziening. Deze eenheden bieden de gezonde partner de mogelijkheid om tijdelijk gebruik te maken van deze kleinschalige (elk ca. 50 m²) logeerunits.

Hieronder zijn enkele impressies van het mogelijke complex opgenomen.



Het vigerende plan laat o.a. medische en algemene voorzieningen toe. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend aan dit gebied. Binnen deze bestemming zijn vergelijkbare functies als het vigerende bestemmingsplan opgenomen alsook een woonzorgcomplex. Het gewenste bouwplan past hierbinnen. De bouwmogelijkheden worden in het ontwerpbestemmingsplan aangepast t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. De bouwhoogte wordt teruggebracht van 12 tot 8 meter, het bebouwingspercentage daalt van 60% naar 35%. Zo blijft het groene karakter van het gebied gewaarborgd. De omzomende bebossing/beplanting blijft gehandhaafd. Deze behoort ook niet tot het plangebied en is ook in gemeentelijk eigendom.

Omgevingsaspecten

De relevante omgevingsaspecten worden hieronder kort toegelicht:

Bodemonderzoek

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 historische bodembedreigende activiteiten, bodemonderzoeken, actuele milieuvergunningen en saneringsgevallen. Op basis van deze beschikbare gegevens is beoordeeld dat deze locatie onverdacht is. Volgens de bodemkwaliteitskaart is de locatie geschikt voor (maatschappelijk)wonen.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt op ca. 50 meter afstand van de Hamelandroute. De 48dB-contour ligt op 120 meter van de as van de weg. Deze contour wordt op de verbeelding opgenomen. In de regels wordt bepaald dat geluidgevoelige functies binnen deze contour in beginsel niet zijn toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken wanneer kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder, bijvoorbeeld door een hogere waarde vast te stellen.

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. De Hamelandroute is een provinciale weg waarover transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Gezien de relatief grote afstand tot de weg en de relatief beperkte hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Er is geen sprake van hoogspanningsleidingen, hoge druk aardgasleiding of buisleidingen of andersoortige leidingen die een risico vormen.

Luchtkwaliteit

Een woonzorgvoorziening is een geurgevoelig object. De locatie is niet overbelast. Ten opzichte van de huidige veehouderijen komt deze voorziening op grotere afstand te liggen dan al bestaande geurgevoelige objecten. Hierdoor ontstaat geen belemmeringen voor veehouderijen en neemt ook het aantal geurghinderden niet toe. De achtergrondwaarde voor geur ligt ruim onder de 6 OU/m³ waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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 m² 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:

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	Ja Nee Nee

	waterschap?	
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 dat onder de Singelweg ligt. Het regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem 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. Het hemelwater wordt volledig op eigen terrein opgevangen. Een bovengrondse overloop/passage naar de openbare weg is mogelijk.