

GEMEENTE AALTEN

Bestemmingsplan Kern Aalten 2011

Bijlage: ontwikkelingslocatie Hoekstraat

ONTWIKKELINGSLOCATIE HOEKSTRAAT

Aanleiding

Bij het ontwikkelen van de bouwplannen aan de Geurdenstraat (plan De Hooge Grindte en Stegemanhof) is in samenspraak met de bewoners en eigenaren van de percelen aan de Landstraat/Hoekstraat een gebiedsvisie opgesteld. Doel van deze visie is om de belevingswaarde van de Hoekstraat op te versterken.

Een aantal onderdelen van deze visie passen niet in het vigerende bestemmingsplan Centrum Aalten 2003. Het gaat om het toevoegen van twee woningen aan de Hoekstraat (8 en 10) en om het bouwen van een woon-winkelpand op de huidige parkeerplaats ten noorden van de Landstraat 45.

De planvorming van beiden verschilt. Met de eigenaar van Hoekstraat 10/Landstraat 45 a t/m e zijn concrete afspraken gemaakt waardoor directe bouwmogelijkheden in het ontwerpplan worden opgenomen. De eigenaar van Hoekstraat 8 prefereert een wijzigingsbevoegdheid waardoor in de toekomst -wanneer het plan concreet is uitgewerkt- het bestemmingsplan gewijzigd kan worden.

Plantoelichting

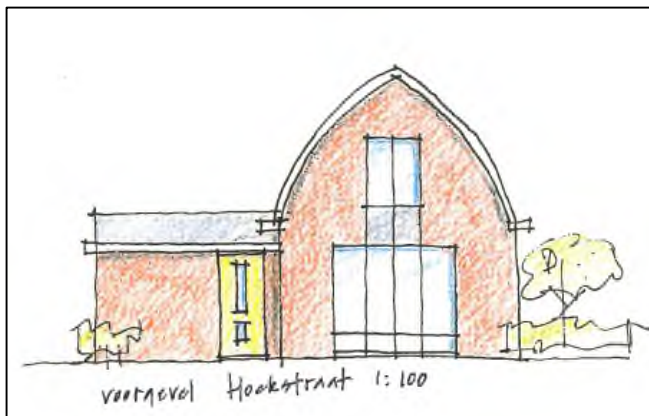
Hoekstraat 10 / Landstraat 45a t/m e

Voor de huidige parkeerplaats is een plan ontwikkeld. Het gaat om een woon-/winkelpand aan de zijde van de Landstraat. Op de begane grond is een commerciële functie mogelijk, op de verdiepingen maximaal 4 woningen. Voor de invulling van de commerciële ruimte is de fietsenwinkel aan de overzijde van de straat in beeld. Deze detailhandelfunctie is mogelijk omdat het gaat om uitbreiding van een bestaand detailhandelbedrijf buiten het kernwinkelgebied. Andere detailhandelsbedrijven zijn



niet mogelijk omdat dit in strijd is met het Centrumplan.

Aan de zijde van de Hoekstraat blijft deels een parkeervoorziening bestaan voor de (nieuwe) woningen en bedrijven. Hierdoor wordt op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien.



Aan de zijde van de Hoekstraat wordt één nieuwe woning gecreëerd. Hiernaast is een impressie weergegeven. Het gaat om een grondgebonden woning bestaande uit één bouwlaag met kap en een tuin. Een en ander volgens de opgestelde gebiedsvisie (zie hierna).

Hoekstraat 8

Vanuit de ontwikkeling van de gebiedsvisie is het plan gevat om het bestaande karakteristieke pand een passende bestemming te geven waardoor instandhouding is gewaarborgd. Een woonbestemming is het meest gewenst. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer aan de criteria wordt voldaan (o.a. milieu-onderzoek, financiële haalbaarheid) kan de bestemming worden gewijzigd naar wonen.

Beleid

Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het 'Bestemmingsplan Centrum Aalten 2003. De percelen aan de Hoekstraat zijn bestemd tot resp. Bedrijfsdoeleinden (categorie kantoren) en centrumdoeleinden A. De ontwikkeling van detailhandel aan de Landstraat 45 a t/m e en de bouw van woningen op Hoekstraat 8 en 10 zijn in strijd met dit bestemmingsplan.

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. Voor ontwikkelingen binnen het centrumgebied zijn woningen gereserveerd. De op deze locatie geplande woningen passen binnen deze woningbouwplanning.

Gebiedsvisie Hoekstraat-Landstraat

Door Mulleners en Mulleners architecten is in samenspraak met de bewoners en eigenaren van de percelen aan de Landstraat/Hoekstraat een gebiedsvisie opgesteld. Kern van deze visie is het tot stand brengen van een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en erfafscheidingen. Daarnaast vindt een beperkte toevoeging van bebouwing plaats. Teneinde een zo rustig mogelijk en eenduidig beeld te creëren worden de volgende algemene principes gehanteerd:

- Een rode doorlopende loper van keramische klinkers.
- Erfafscheidingen in de vorm van begroeide Hedera hekwerken.
- In donkergroen geschilderde houten schuttingen.
- In rode baksteen gemetselde muren.
- Enkele woonfuncties.

Ten aanzien van de woonfuncties geldt dat deze alleen aan de buitenranden van het plangebied komen teneinde de overgangen tussen privé/openbaar morfologisch gezien meer divers te maken. Enkel aan de Landstraat is sprake van een woon-winkel pand. Onderstaande afbeelding geeft het principe ten aanzien van de gedachte woonbestemming weer.



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.

Hoekstraat 8, incl. naastgelegen gebouwtje
Deze bescheiden gebouwtjes liggen aan de oostelijke zijde van de Hoekstraat en zijn gebouwd omstreeks 1900. De panden verkeren op hoofdlijnen in een redelijk oorspronkelijke staat. Hoewel het een eenvoudige opzet heeft is het met zorg ontworpen. De voorgevel is subtiel gedetailleerd met bogen en verdiepte velden. Ondanks een aantal dichtgezette gevelopeningen en het met golfplaten gedekte dak hebben de gebouwtjes zijn authentieke bedrijfskarakter niet verloren. Aan de Hoekstraat zijn diverse nieuwbouwprojecten gerealiseerd waardoor de oude bedrijfsgebouwtjes extra opvallen. De percelen aan deze zijde van de Hoekstraat hoorden van oudsher veelal bij de panden aan de ten oosten van de Hoekstraat gelegen Landstraat. De gebouwtjes herinneren aan de periode dat deze achtererven langzaam steeds meer bebouwd werden. Beide bedrijfsgebouwtjes vormen een goed ensemble.



Omgevingsaspecten

Bodemonderzoek

Voor het perceel Hoekstraat 10 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Rouwmaat Milieutechniek Groenlo bv (rapport: MT.21160). Geconcludeerd wordt dat er op grond van milieuhygiënische kwaliteit geen bezwaren zijn tegen het toekomstige gebruik. Derhalve zijn er in dit kader geen belemmeringen om deze woningen te realiseren.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Varsseveldsestraatweg. Er is daarom een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor deze woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

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 twee 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.

Archeologie

Het plangebied is op de archeologische maatregelenkaart aangeduid als dorpskern 1850. Binnen dit gebied is geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen kleiner dan 100 vierkante meter en ondieper dan 40 centimeter. Voor de nieuwe woningen aan de Hoekstraat geldt dat of het een bestaand pand is dat intern wordt verbouwd (Hoekstraat 8) of dat de oppervlakte kleiner is dan 100 m² (Hoekstraat 10). Voor het pand Landstraat 45 a t/m e geldt dat deze op grond van het geldende bestemmingsplan kan worden gebouwd. Het wijzigen van de bestemming heeft betrekking op het gebruik van het pand.

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 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 riolstelsel 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.