

ONTWIKKELINGSLOCATIE KRUITTORENSTRAAT 12

Aanleiding

De eigenaar van het perceel Kruittorenstraat 12 wil op de gronden die ten oosten van zijn woning liggen een woning bouwen. Deze wens komt voort uit het Masterplan Bredevoort 2004. Hierin is aangegeven dat aan de zuidzijde van de Kruittorenstraat twee woningen kunnen worden gebouwd. Vanwege de demografische ontwikkelingen moet de nieuwbouwcapaciteit in Bredevoort worden verminderd. Dit heeft erin geresulteerd dat er nog slechts één woning op deze percelen wordt gebouwd. Het plan voor deze locatie is uitgewerkt en opgenomen in dit bestemmingsplan. Hieronder volgt een nadere toelichting op het plan waarbij het plan ruimtelijk, beleidsmatig en milieukundig getoetst.

Plantoelichting

Huidige situatie

Het plangebied is nu in gebruik als weide. Ten westen van het plangebied staan 2 vrijstaande woningen. De woningen staan op zo'n 10 tot 12 meter afstand van de Kruittorenstraat. De bijgebouwen staan op enige afstand van de woningen. Bij de woning nr. 12 staat het bijgebouw naast de woning waardoor het erf ook erf gericht is naar de Kruittorenstraat. Bij beide woningen is een meer besloten (privé) tuin achter de woning gecreëerd.

Ruimtelijke opzet planontwikkeling

Een extra woning aan deze zijde van de straat past binnen de ruimtelijke structuur. Een exacte voortzetting van de ritmiek van bebouwing van de woningen Kruittorenstraat 10 en 12 is niet noodzakelijk omdat het (na realisatie) slechts om drie woningen gaat aan deze zijde van de weg. Een wat grotere afstand tussen de woningen is zelfs mogelijk om zo een meer geleidelijke overgang richting de Slingeplas te creëren. De open ruimtes kunnen worden benut voor zijerven en/of weides. De exacte plaatsbepaling van de woning is mede afhankelijk van het ontwerp van de woning en de erfopzet. In het bestemmingsplan is daarom nog geen concreet bouwvlak opgenomen maar zijn ruimtelijke kaders opgenomen waarbinnen de bouwplanuitwerking kan plaatsvinden. Deze ruimtelijke kaders zijn:

- De afstand van de woning t.o.v. de Kruittorenstraat is minimaal 10 meter
- De afstand van de woning t.o.v. de van de achterste perceelsgrens is minimaal 25 meter
- De woning heeft een maximale inhoud van 750 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 4,5 en 10 meter
- Bijbehorende bouwwerken worden op minimaal 5 achter de voorgevel van de woning gerealiseerd en hebben een maximale (totale) oppervlakte van 125 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 3 en 6 meter

Beleid

Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het 'Bestemmingsplan Buitengebied 1977'. De percelen zijn hierin bestemd tot 'Agrarisch gebied'.

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. Deze Regionale Woonvisie noopt ons dus tot inperking van het aantal nieuw te bouwen woningen de komende tien jaar. Op 25 januari 2011 heeft de raad daarom de woningbouwplanning tot 2020 vastgesteld. In deze planning is de locatie Kruittorenstraat op bijlage 2 geplaatst. De locatie is hierin opgenomen voor 2 woningen. De status van plannen die op bijlage 2 staan is dat het locaties zijn waarover nog wel keuzes gemaakt kunnen/c.q. moeten worden. Mits er een goed plan komt dat past in de uitgangspunten van de Woonvisie en in de aantallen per kern/gebied willen we wel doorgaan met het plan. In deze woningbouwplanning is voor Bredevoort duidelijk op te maken dat er al een overaanbod aan woningen is. Waar mogelijk willen en moeten we de plancapaciteit dus terugbrengen.

Voor deze locatie is de capaciteit beperkt (één i.p.v. twee woningen), reden om mee te werken aan dit initiatief. In de Woonvisie is verder vastgelegd dat wordt gestreefd om in principe alle nieuwbouw als een nulredenwoning uit te voeren. Hiervoor is een programma van eisen/checklist opgesteld waaraan getoetst wordt.

Masterplan Bredevoort 2004

Tot enkele jaren geleden had de Kruittorenstraat een onbeduidende functie. Er was een agrarisch bedrijf en een kippenslachterij gevestigd waardoor er allerm minst sprake was van een aantrekkelijke entree van Bredevoort. Er was mede daardoor ook geen directe relatie tussen het stadje en de Slingeplas. Uitgangspunt van het Masterplan Bredevoort 2004 (zie verderop) is dat de Kruittorenstraat een belangrijkere entree voor Bredevoort wordt. De beleefbaarheid moet worden versterkt door onder meer herontwikkeling van de bedrijfslocaties, herinrichting van de straat, het plaatsen van een kunstobjecten en het toevoegen van enkele woningen. Het bouwen van een extra woning aan de zuidzijde van de Kruittorenstraat past in deze visie.



Kruittorenstraat 2003



Kruittorenstraat 2011

Omgevingsaspecten

Bodemonderzoek

Er is een nader bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy (rapport d.d. 27 september 2012, rapportnummer 12035337). Hieronder zijn de samenvatting en conclusies opgenomen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend en zwak grindig.. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De bovengrond is licht verontreinigd met kwik en cadmium en de ondergrond is eveneens licht verontreinigd met kwik. De gehalten overschrijden de voor het gebied geldende achtergrondwaarden. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Op het aangrenzende perceel zijn in het verleden vergelijkbare concentraties in het grondwater aangetroffen. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten zoals een woning wordt gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting

mag de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen waarin een bestemmingsplan voorziet rekening worden gehouden met vier geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtverkeerslawaai. In dit geval is alleen de geluidsbron wegverkeerslawaai relevant. Rondom het plangebied liggen wegen waar een snelheidslimiet van 30 km/u geldt. In dat geval is onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet verplicht. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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 één woning. 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 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. Dit is hier niet aan de orde waardoor geen archeologisch vooronderzoek nodig is.

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. 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. Per vierkante meter verhard oppervlak moet minimaal 35 mm hemelwater geïnfiltreerd te worden, overtollig hemelwater mag bovengronds worden geloosd op de openbare weg.

Milieuozonering

Wanneer door middel van een plan nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk zijn dan moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het plan voorziet in een gevoelige functie (wonen). Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies (zoals wonen) is de VNGbrochure 'Bedrijven en milieuozonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het plangebied ligt in een omgeving die als gemengd gebied kan worden getypeerd. Het ligt nabij het historisch centrum, het sportcomplex, een dorps huis. Bovendien ligt het aan de route die Bredevoort met de recreatieplas 'Slingeplas' verbind. Deze functiemenging betekent dat sprake is van een gemengd gebied waardoor de richtafstanden kunnen worden verminderd.

Het sportcomplex is (mogelijk) van invloed op het plan. Een veldsportcomplex met verlichting valt in categorie 3.1 waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. Omdat het om gemengd gebied gaat kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd, in dit geval tot 30 meter. De richtafstand is uitsluitend gebaseerd op het aspect geluid. Ook is de aanduiding C (van continue) in de tabel opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continue (dag en nacht) in bedrijf zijn. In deze situatie is er geen sprake van continue geluid. Het perceel grenst aan het trainingsveld van de voetbalvereniging. Dit veld is geen wedstrijd veld (beperkte afmetingen) en daardoor alleen voor trainingen in gebruik. Er is dus geen sprake van continue gebruik, zeker geen dag en nacht. De verlaging van de afstand van 30 meter tot 25 meter (dit wordt vastgelegd in de bestemmingsplanregels) is daarom acceptabel.