



GEMEENTE AALTEN

**Kern Aalten 2012, wijziging
Varsseveldsestraatweg 49-II**

Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Geldend bestemmingsplan	3
1.3.	Ligging plangebied	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1.	Ruimtelijke en functionele structuur	6
3.	BELEIDSKADER	7
3.1.	Provinciaal beleid	7
3.2.	Regionaal beleid	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	8
4.	PLANBESCHRIJVING	9
4.1.	Algemeen	9
4.2.	Ruimtelijke uitgangspunten	10
4.3.	Verkeer en parkeren	10
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	12
5.1.	Bodem	12
5.2.	Geluid	13
5.3.	Externe veiligheid	14
5.4.	Luchtkwaliteit	15
5.5.	Milieuzonering	15
5.6.	Flora & fauna	16
5.7.	Archeologie	16
5.8.	Waterhuishouding	17
6.	JURIDISCH PLAN	19
6.1.	Indeling	19
6.2.	Bebouwing	19
6.3.	Artikelsgewijze bespreking	20
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	24
8.1.	Overleg	24
8.2.	Zienswijzen	24

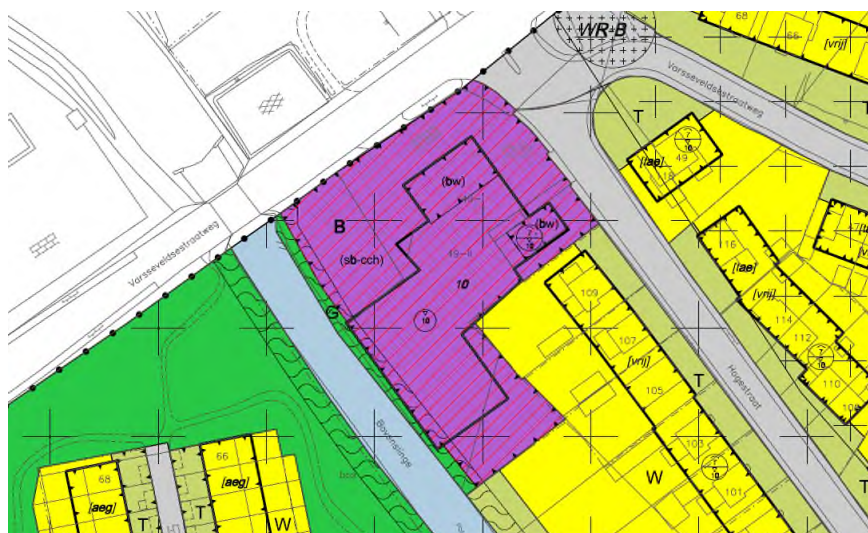
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ter hoogte van de kruising van de Hogestraat en de Varsseveldsestraatweg in Aalten is een caravanbedrijf gevestigd. De eigenaar is al jaren met de gemeente in gesprek om de bedrijfsvoering op deze locatie te staken en hier woningbouw te realiseren. Het geldende bestemmingsplan Kern Aalten 2011 bevat een wijzigingsbevoegdheid die realisatie van maximaal 13 woningen mogelijk maakt. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid en voorziet in de herontwikkeling van het terrein met 12 woningen. De bestaande bedrijfswoning krijgt een woonbestemming. De bedrijfsbestemming vervalt en één (in pandige) bedrijfswoning wordt gesloopt. Deze toelichting onderbouwt of het plan voldoet aan de voorwaarden die gelden vanuit het bestemmingsplan. Daarnaast wordt in algemene zin onderbouwd of de betreffende ontwikkeling past binnen bestaande beleidskaders.

1.2. Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kern Aalten 2011' is het geldende bestemmingsplan. Dit plan is vastgesteld op 18 oktober 2011 en op 16 december 2011 in werking getreden. In dit bestemmingsplan is het gebied bestemd tot "Bedrijf" in de categorie "caravan- en camperhandel". Ter plaatse is ook een wijzigingsgebied (nr.10) opgenomen waardoor de wijziging naar de bestemming Wonen mogelijk is. De voorwaarden die gelden voor de wijzigingsmogelijkheid staan hieronder weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wrozone – wijzigingsgebied 10' wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal 13 woningen met bijbehorende voorzieningen (parkeren, ontsluiting), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de goot- en bouwhoogte voor de (grondgebonden) woningen die zijn georiënteerd op de Hogestraat en de Varsseveldsestraatweg mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 meter;
- de bouwhoogte voor de woningen die zijn georiënteerd op de Slingebeek mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- uitsluitend op de hoek Varsseveldsestraatweg/Hogestraat zijn gestapelde woningen toegestaan; de goot- en bouwhoogte mag hier niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 meter;
- uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de wijziging waarbij in ieder geval geldt dat voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn of krachtens de Wet geluidhinder;
- binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- ontsluiting is slechts mogelijk aan de Hogestraat en niet direct op de Varsseveldsestraatweg;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

1.3. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van het dorp Aalten. Het betreft het perceel Hogestraat 111/Varsseveldsestraatweg 49-II. Dit perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Varsseveldsestraatweg en aan de oostzijde door de Hogestraat. Aan de westzijde stroomt de Bovenslinge.



Planlocatie

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Beschrijft kort de huidige situatie

Hoofdstuk 3 Toetst het plan aan de belangrijkste beleidskaders

Hoofdstuk 4 Beschrijft het voornemen

Hoofdstuk 5 Toetst het plan aan de beleid- en regelgeving ten aanzien van milieu en andere deelaspecten

Hoofdstuk 6 Beschrijft de financiële haalbaarheid van het plan

Hoofdstuk 7 Licht de juridische regeling toe

Hoofdstuk 8 Beschrijft de doorlopen procedure

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het dorp Aalten. Het betreft hoofdzakelijk een woongebied. Ten zuiden en oosten van het plangebied staan woningen. Langs de westkant van het plangebied loopt de Bovenslinge. Ten westen van deze watergang bevinden zich eveneens woningen.

Ten noordwesten van het plangebied, aan de andere zijde van de Varsseveldsestraatweg, bevinden zich een garagebedrijf annex tankstation en een makelaarskantoor. In het verlengde van de Hogestraat ligt aan de noordzijde van de Varsseveldsestraatweg de Grevinkweg. Aan deze straat bevinden zich voornamelijk woningen en een enkel bedrijf.



Foto locatie

3. BELEIDSKADER

3.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben de Structuurvisie Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. In de structuurvisie kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich met name op een aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit bij de voorkeur van de bewoners: de juiste woningen, op de juiste plaats en op het juiste moment.

De gemeente Aalten heeft een gemeentelijk woonprogramma opgesteld waarmee bepaald is hoeveel en welk type woningen nodig zijn. In paragraaf 3.3 is dit beleid verwoord. Hieruit blijkt dat het type woningen en de locatie van de woningen aansluit op de behoefte in de gemeente.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Het plangebied maakt deel uit van het bestaand bebouwd gebied. Binnen het bestaand bebouwd gebied is, conform de RVG, nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen toegestaan. De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

Voorliggend wijzigingsplan is een uitwerking van het reeds vastgestelde bestemmingsplan Kern Aalten 2011. Op basis van dit bestemmingsplan is het toegestane aantal woningen gemaximeerd op 13 (waarvan 11 nieuwe woningen). Dit aantal maakt deel uit van het gemeentelijk woonprogramma.

3.2. Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020

De regionale woonvisie is opgesteld om een regionaal antwoord te bieden op demografische en economische ontwikkeling: krimp, vergrijzing en de economische crisis.

De huidige nieuwbouwplannen in de regio overschrijden de voorspelde behoefte fors. Derhalve dienen de woningbouwplannen daarom naar beneden te worden bijgesteld, waarbij het behoud van kwaliteit voorop staat.

In voorliggend geval is in het verleden een plan ingediend ten behoeve van de bouw van 25 woningen. In voorliggend plan is dit aantal gereduceerd tot de bouw van 12 nieuwe woningen. Hiermee sluit het plan aan op de regionale woonvisie.

3.3. Gemeentelijk beleid

Woonvisie Aalten 2010 tot 2020

Op 17 november 2009 is de Woonvisie Aalten 2010 tot 2020 door de raad vastgesteld. De gemeente Aalten heeft samen met de woningcorporaties De Woonplaats, Wonion en Woningstichting Dinxperlo een nieuwe woonvisie opgesteld. Het beleid over het wonen moet periodiek worden herzien.

Ten aanzien van Aalten geldt dat dit een van de twee hoofdkernen van de gemeente is. Hier zal circa 50 % van de woningproductie plaatsvinden. Er is behoefte aan nultredenwoningen, in het kader van de vergrijzing. Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van nultredenwoningen in de kern Aalten. Hiermee sluit het plan aan op de woonvisie Aalten.

Woningbouwplanning tot 2020

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad de woningbouwplanning tot 2020 bijgesteld. Grondslag is het maximale aantal tot 2020 toe te voegen woningen zoals afgesproken in de regionale woonvisie.

Ten aanzien van de planlocatie is aangegeven dat er een nader besluit genomen dient te worden, maar dat rekening wordt gehouden met circa 10 woningen in de vorm van appartementen.

In de loop van 2011 heeft de planontwikkeling voor een nieuwe invulling vorm gekregen. Het plan gaat uit van een toevoeging van maximaal 12 nieuwe woningen waarvan 6 appartementen en 6 grondgebonden woningen. Deze planopzet past binnen de woningbouwplanning en is door de gemeenteraad goedgekeurd bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Aalten 2011.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Algemeen

Het plan omvat een wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij één bestaande bedrijfswoning (Hogestraat 111) wordt herbestemd. Één bestaande bovenwoning wordt gesloopt. In totaal worden 12 nieuwe woningen gebouwd, bestaande uit 6 vrijstaande nultredenwoningen (waarvan 3 patiowoningen) en 6 appartementen. Het appartementengebouw is op de hoek van de Hogestraat en de Varsseveldsestraatweg gesitueerd. Onderstaande schets geeft een indicatie van de inrichting.



Schets van de mogelijke inrichting in het plangebied

4.2. Ruimtelijke uitgangspunten

De inrichting in het plangebied is afgestemd op de voorwaarden die gelden vanuit de wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat de volgende maatvoeringen gelden ten aanzien van de bouwhoogte:

- de goot- en bouwhoogte voor de (grondgebonden) woningen die zijn georiënteerd op de Hogestraat en de Varsseveldsestraatweg mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 meter;
- de bouwhoogte voor de woningen die zijn georiënteerd op de Slingebeek mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- uitsluitend op de hoek Varsseveldsestraatweg/Hogestraat zijn gestapelde woningen toegestaan; de goot- en bouwhoogte mag hier niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 meter;

Op basis van deze uitgangspunten kan de bebouwing aan de Hogestraat verder richting de Varsseveldsestraatweg afgerond worden. Op de hoek is een bebouwingsaccent mogelijk om de entree van het dorp te accentueren. Een bouwmassa die ten opzichte van de bestaande woningen aan de westzijde van Hogestraat iets naar voren komt, draagt ook bij aan het benadrukken van deze entree. Het voorliggende brede trottoir dat op dit moment volledig bestraat is, is deels in eigendom van de provincie. Er wordt overlegd om een nieuwe, groenere inrichting te realiseren zodat de entree verder verfraaid wordt.

Aan de zijde van de Slingebeek is nadrukkelijk voor een lagere bebouwing gekozen. Enerzijds omdat deze (patio)woningen achter de woningen van de Hogestraat liggen, anderzijds om een zorgvuldige aansluiting op de Slinge te creëren. In de huidige situatie staat de bebouwing direct aan de beek. In de nieuwe situatie is de afstand tussen de bebouwing en de beek groter en de bebouwing lager zodat een evenwichtigere overgang tussen de beek en de bebouwing ontstaat.

4.3. Verkeer en parkeren

In de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden opgenomen ten aanzien van verkeer en parkeren:

- binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- ontsluiting is slechts mogelijk aan de Hogestraat en niet direct op de Varsseveldsestraatweg;

Uit de inrichtingsschets is af te leiden dat in de openbare ruimte plek is voor 11 parkeerplaatsen. Bij het appartementengebouw is ruimte voor 2 parkeerplaatsen, de patiowoningen beschikken over 2 parkeerplaatsen per woning en de twee-kapper en de vrijstaande woning is ruimte voor minimaal 1 auto. In totaal kunnen er daardoor al zeker 22 auto's geparkeerd worden (excl. garages). Het aantal benodigde

parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de door het CROW geadviseerde normen volgens de ASVV. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de locatie behoort tot weinig stedelijke gebied en dat het gelegen is in de zone 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de parkeernormen weer die op het plangebied van toepassing zijn:

functie	type	prijsklasse	aantal	parkeerkencijfer		parkeren op eigen terrein	pakeerbehoefte	
				min	max		min	max
wonen	patio woning	middenduur	3	1,8	1,9	1,7	0,3	0,6
	vrijstaand	middenduur	1	1,8	1,9	1,0	0,8	0,9
	tweekapper	middenduur	2	1,8	1,9	1,0	1,6	1,8
	appartementen	goedkoop	6	1,4	1,7	2,0	6,4	8,2
totaal							9,1	11,5

Uitgaande van de maximumnorm zijn dus 12 parkeerplaatsen nodig. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast is de ontsluiting van de woningen via de Hogestraat gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit de wijzigingsbevoegdheid.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende twee voorwaarden opgenomen ten aanzien van milieu en omgeving:

- uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de wijziging waarbij in ieder geval geldt dat voldaan wordt aan de normen die gesteld zijn of krachtens de Wet geluidhinder;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Volgend hoofdstuk vormt een toetsing van het plan aan deze criteria.

5.1. Bodem

Verkennd bodemonderzoek

Op het gehele perceel in april 2009 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden ¹. Het verkennende bodemonderzoek is uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo. Doel van dit onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre de bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Uit de slotconclusie en aanbeveling blijkt dat in het verkennende bodemonderzoek een drietal sterke verontreinigingen zijn aangetroffen van beperkte omvang (ter plaatse van de voormalige Ondergrondse smeerolietank, ter plaatse van de voormalige Tectyleerput en ter plaatse van boring 300). Omdat de omvang niet groter is dan 25 m3 grond (met gehalten boven de interventiewaarde) of 100 m3 grondwater (met gehalten boven de interventiewaarde) per deellocatie, is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De verontreinigingscontouren zijn weergegeven in het verkennend bodemonderzoek.

Bij herontwikkeling van de locatie zullen er sanerende maatregelen genomen dienen te worden voor deze verontreinigingen. Omdat het geen ernstig geval van bodemverontreiniging betreft, is de gemeente Aalten voor deze verontreiniging het bevoegd gezag. Er zal derhalve voorafgaand aan de sanering een plan van aanpak ingediend moeten worden bij de gemeente. Zodra de gemeente dit heeft goedgekeurd, kan de sanering uitgevoerd worden.

¹ Bijlage: Verkennend bodemonderzoek Varsseveldsestraatweg 49 te Aalten, Milieutechniek Rouwmaat Groenlo, 2009.

Op de locatie zijn tevens op verschillende plaatsen licht verhoogde gehalten aangetroffen. Sanerende maatregelen zijn hiervoor niet noodzakelijk. Eventueel vrijkomende grond kan echter niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen.

Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Bouwstoffenbesluit dan wel het Actief Bodembeheer. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden ten behoeve van bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

5.2. Geluid

De gemeente Aalten heeft onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op een bouwlocatie aan de Varsseveldsestraatweg 49 II. Op dat adres wordt de bestemming gewijzigd om de bouw van woningen mogelijk te maken. Het plan behelst in totaal 13 woningen, waarvan de woning Hogestraat 111 een bestaande bedrijfswoning die herbestemd wordt tot burgerwoning. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd, hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

De woningen ligt binnen de wettelijke zone van de Varsseveldsestraatweg (de provinciale weg N318) en de gemeentelijke Varsseveldsestraatweg. Alle andere wegen (waaronder de Hogestraat) binnen een afstand van 200 m (de wettelijke zone langs een weg) zijn 30-km-wegen of rustige wegen die als gevolg van afstand en afscherming door bouwwerken geen relevante bijdrage leveren. Bij de berekening van de geluidbelasting is alleen de invloed van het wegverkeer van de Varsseveldsestraatweg gemeentelijk en provinciaal (aangeduid als N318) meegenomen.

Uit de berekende gegevens (zie bijlage 1) blijkt dat de invallende geluidbelasting op verschillende gevels van de te bouwen woningen groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende waarden ligt wel onder de maximaal toelaatbare grens van 63 dB waarboven geen hogere grenswaarde afgegeven kan worden. Indien verdere geluidreducerende maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied of aan de ontvanger in redelijkheid niet mogelijk zijn, kunnen de woningen alleen gerealiseerd worden wanneer hiervoor een hogere waarde afgegeven wordt.

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (de buitengevel) van een verblijfsgebied in een woning moet volgens het bouwbesluit ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB. Bij het bepalen van geluidwerende voorzieningen (die per weg vastgesteld moet worden) mag de tijdelijke aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder niet toegepast worden. De berekende geluidbelasting per afzonderlijke weg is maatgevend. Wanneer de geluidbelasting op de gevel maximaal 53 dB zonder aftrek ex art. 110g Wet geluidhinder, of 48 dB met aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt, kan worden voldaan met de minimumeisen uit het bouwbesluit. Uit de bijlage blijkt dat de gevelbelasting op 16 geveldelen hoger is dan 53 dB (zonder aftrek). Dat betekent dat voor die gevels extra geluidwerende voorzieningen nodig zijn om aan de eis van het bouwbesluit (33 dB binnenniveau) te kunnen voldoen.

Parallel aan de procedure van het bestemmingsplan zijn hogere grenswaarden vastgesteld. In het besluit tot vaststelling van deze hogere waarden is hiervoor een motivatie opgenomen. Daarnaast is in de regels en op de verbeelding vastgelegd dat de voorgevels van de woningen die grenzen aan de Varsseveldsestraatweg (N318) uitgevoerd moeten worden als 'dove gevels'.

5.3. Externe veiligheid

In de nabijheid van het plangebied ligt een tankstation. Behalve het tankstation zijn in de omgeving verder geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Andersom vormt de nieuwe inrichting met woningen geen risico voor de overige gevoelige functies.

Ten aanzien van het betreffende tankstation is door het bedrijf Tauw eerder in opdracht van Sonsbeek Adviseurs BV een QRA opgesteld. De gegevens van deze QRA zijn opgevraagd door Regio achterhoek en aangepast aan de nieuwe situatie, zoals met voorliggend wijzigingsplan wordt beoogd².

Plaatsgebonden risico

Voor het plaatsgebonden risico is alleen de plaatsgebonden risico contour 10^{-6} van belang. Deze contour ligt niet over woningen of het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen.

Groepsrisico

Conform artikel 13 van het besluit externe veiligheid is bij de verantwoording van het groepsrisico (samengevat) ingegaan op de volgende punten:

² Bijlage: Advies ten behoeve van plan Vaanholt, F. Th. Geurts / specialist Externe Veiligheid, 10 februari 2012.

1. Het aanwezige groepsrisico;
2. Mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico;
 1. maatregelen
 2. voorschriften
3. Mogelijkheden tot bestrijden van een ongeval;
4. Mogelijkheden voor zelfredzaamheid.

Geconcludeerd wordt dat gezien de hoogte van het groepsrisico, de beheersbaarheid en de zelfredzaamheid de marginale toename van het groepsrisico verantwoord wordt geacht. De aanwezigheid van de inrichting vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

5.4. Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van twaalf wooneenheden op een voormalige bedrijfslocatie. Een woningbouwontwikkeling valt onder de Regeling NIBM (niet in betekende mate) indien er sprake is van;

- max. 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

Als een beoogd plan in de categorie NIBM valt, hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden en mag er zonder meer vanuit gegaan worden dat het project NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In voorliggend plan wordt aan de voorwaarden voldaan en draagt het plan NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5. Milieuzonering

Aan de hand van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) kunnen de hindercategorieën en hinderafstanden van de bedrijven worden bepaald. In de omgeving van het plangebied is een autobedrijf met lpg-tankstation aan de Varsseveldsestraatweg aanwezig. Conform de VNG-publicatie heeft dit bedrijf een milieucategorie 3.1, en hinderafstand van 50 meter, dit is voor het aspect externe veiligheid. In paragraaf 5.3, Externe veiligheid, is dit aspect reeds behandeld. Voor de aspecten geluid en geur gelden de hinderafstanden van 30 meter. Het plangebied ligt op meer dan 30 meter. Derhalve zijn deze aspecten niet van belang.

De voorgestelde aanpassingen hebben geen nadelige gevolgen voor nabijgelegen bedrijven. Ook zijn er geen direct nabijgelegen bedrijven die een nadelige invloed opleveren voor het leefklimaat op het onderhavige perceel.

Verder zijn in de omgeving enkele andere bedrijven aanwezig, zoals een kantoor en een meubelwinkel. Van deze bedrijven geldt dat de hinderafstanden geen overlap met het plangebied kennen.

5.6. Flora & fauna

In het kader van de Flora- en faunawet is in februari 2009 door Hamabest een Quickscan flora en fauna uitgevoerd³ (projectnummer 08.123). Tijdens het veldbezoek zijn destijds geen beschermde soorten aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het plan ten behoeve van woningbouw doorgang kan vinden, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden tussen half augustus en half februari, buiten het broedseizoen, zullen plaatsvinden. Binnen het broedseizoen kunnen de genoemde activiteiten alleen doorgang vinden als vooraf aan deze werkzaamheden een grondige inventarisatie plaatsvindt naar de aanwezigheid van broedende vogels
- Gecontroleerd wordt of er geen vleermuizen aanwezig zijn. In het veldbezoek zijn destijds geen vaste verblijfplaatsen gevonden, het is echter niet uitgesloten dat de aanwezige panden als tijdelijk verblijf worden gebruikt.

Het onderzoek en de conclusies uit 2009 wordt tevens voor voorliggend plan voldoende actueel en bruikbaar geacht, aangezien de situatie op het perceel niet wezenlijk gewijzigd is.

5.7. Archeologie

In februari 2009 is door RAAP archeologisch Adviesbureau een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd⁴ (projectnummer 2882). Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen (archeologische overblijfselen) uit de periode IJzertijd tot en met Late Middeleeuwen. Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (een) intacte archeologische vindplaats(en) aangetroffen.

³ Bijlage: Hamabest, Quickscan flora en fauna aan de Hogestraat en de Varsseveldsestraatweg te Aalten, projectnummer 08.123, datum: 25 februari 2009

⁴ RAAP archeologisch Adviesbureau Plangebied Hogestraat 111 te Aalten Archeologisch vooronderzoek; een bureau- en inventariserend veldonderzoek, projectnummer 2882, maart 2009.

Gezien de onderzoekresultaten en de voorgenomen ingrepen in het plangebied is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Op basis hiervan wordt aanbevolen om in het plangebied geen aanvullend archeologische vooronderzoek te laten verrichten en het plangebied vrij te geven. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan conform artikel 53 en 54 van de Wet op de archeologische monumentenzorg 2007 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. het RACM verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

5.8. Waterhuishouding

Door het bureau Koops en Romeijn grondmechanica is een infiltratieonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. In het infiltratieonderzoek is uitgegaan van de volgende maatvoering van de nieuwe verharding:

onderdeel	oppervlakte in m2
dakoppervlakken	830
parkeren	290
terreinverharding	875
Totaal terrein	3689

Het plan omvat het afkoppelen van de hemelwaterafvoer van het dak en de infiltratie van het water in de bodem. Op basis van de geformuleerde uitgangspunten wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied een berging van circa 150 m³ noodzakelijk is voor het dak en terreinverharding in kwestie. Door een juiste keuze van lengte en diameter van de infiltratie middelen dient aan deze eis te worden voldaan.

Gelet op de locatie, het gebruik van het terrein, de aard van de bebouwing, de bodemopbouw en de gevonden grondwaterstanden gelden de volgende overwegingen: Een wadi voor de berging van het water afkomstig van het parkeren verdient de voorkeur gezien de grootte en het gebruik van het terreingedeelte langs de Bovenslinge.

De wadi dient circa 60 m lang te zijn en een breedte van circa 8 m en een diepte van circa 0,3 m te hebben. In dit geval is een berging van circa 150 m³ mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat in en rond het plangebied voldoende ruimte beschikbaar is om een wadi aan te leggen. In het rapport is verder aangegeven hoe de wadi vormgegeven dient te worden. Het rapport is als bijlage bij voorliggend wijzigingsplan gevoegd. In overleg met het Waterschap is ervoor gekozen om infiltratie middels infiltratiekratten te laten plaatsvinden in plaats van met d.m.v. een wadi. Verder wordt een overstort op het IT-riool in de Hogestraat gemaakt i.p.v.

op de beek (een overstort op de beek heeft niet de voorkeur vanwege mogelijke beperkingen voor latere ontwikkelingen rondom het Groene Slingepan).

6. JURIDISCH PLAN

In de regels zijn de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen', 'Wonen – Gestapeld' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' uit het bestemmingsplan Kern Aalten 2011 overgenomen. Het voorgaande met dien verstande dat de regels wel specifiek zijn geschreven naar de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid en met inachtneming van het stedenbouwkundig plan voor de gronden.

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het wijzigingsplan.

6.2. Bebouwing

In het wijzigingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

Goot- en bouwhoogte

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van (hoofd)gebouwen is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" of "maximale bouwhoogte". De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is opgenomen in de regels in de subparagraaf "bouwwerken, geen gebouwen zijnde".

Situering gebouwen

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing "gezoneerd". Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduiding "bouwvlak". Het bouwvlak is bestemd voor (hoofd)gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

6.3. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de begrippenlijst uit bijlage 11 bij het SVBP 2008, voor de overige begrippen is aansluiting gezocht bij de formulering van de in Aalten gebruikelijke (meest recente) regels.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2008. Verder is ook een bepaling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen, zoals regenpijpen, luifels, balkons etcetera. Voor deze bouwdelen is een overschrijding van het bouwvlak van maximaal 1,0 m toegestaan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen

De gronden in het plangebied welke 'groen' dienen te blijven zijn bestemd als 'Groen'. Aan de noordzijde is de bestemming rondom de parkeerplaatsen en de toegangsweg tot de woningen gelegd. Omdat het aanleggen van wegen of in- en uitritten binnen deze bestemming niet is toegestaan kunnen geen uitwegen op de Varsseveldsestraatweg worden aangelegd.

Tuin

Deze bestemming geldt voor de voor- en zijtuinen van woningen, alsmede voor verhardingen in de vorm van in- en uitritten. Op gronden met deze bestemming mag beperkt gebouwd worden, zoals een luifel of een erker, met dien verstande dat een erker uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte binnen het plangebied. De rijbaan, parkeerplaatsen, bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen.

Wonen

Deze bestemming geldt voor de te bouwen vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen met de bijbehorende achtertuinen. De

hoofdfunctie is wonen, maar een aan huis gebonden (dienstverlenend) beroep is ook toegestaan. Hierbij geldt dat de woning in overwegende mate de woonfunctie moet behouden en het beroep moet passen in de woonomgeving.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen een hoofdgebouw (de woning) en bij het hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken. Voor de regeling van bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regeling voor het vergunningsvrije bouwen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij het Besluit Omgevingsrecht.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, terwijl bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan, op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning. De maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte van de woning is op de verbeelding aangeduid evenals de toegestane bouwwijze(n) (vrijstaand of twee-aaneen).

Voor de woningen aan de zijde van de Slingebeek is in het bouwvlak een bebouwingspercentage opgenomen. Voor deze bouwpercelen geldt dat het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' niet meer mag bedragen dan 50 %.

Voor de 3 woningen aan de noordzijde is geregeld dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde van het hoofdgebouw niet minder dan 3 m mag bedragen.

De gevel ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' mag uitsluitend worden gebouwd als 'dove gevel'.

Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m². Het voorgaande wel met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor de gronden gelegen achter de achtergevel en buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50 %, teneinde te voorkomen dat een achtererf volledig wordt bebouwd.

Wonen - Gestapeld

De gestapelde woningen (appartementen) op de hoek van de Hogestraat en de Varsseveldsestraatweg zijn voorzien van een aparte woonbestemming, specifiek voor appartementen.

Waterstaat – Waterlopen (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de A-watergang (Bovenslinge) die langs het plangebied loopt is de dubbelbestemming 'waterstaat - waterlopen' opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen welke toestaat dat ondergeschikte bouwdelen de bouw- of bestemmingsgrenzen, danwel de bouwhoogte mogen overschrijden. Deze overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 1 m.

Tevens is een regeling opgenomen voor het ondergronds bouwen. Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan onder bovengrondse gebouwen, danwel maximaal 3 m daarbuiten, tot een diepte van maximaal 4 m onder de begane grondvloerlaag.

Algemene gebruiksregels

In de algemene regels zijn enkele algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden, zoals het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken voor prostitutiedoeleinden en stort/opslagplaats voor grond en afval (behoudens een stort/opslagplaats voor normaal gebruik, bijvoorbeeld in het kader van de bedrijfsvoering).

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een algemeen omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het afwijken van de bouwregels voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10%, alsmede voor het bouwen van nutsvoorzieningen.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De belanghebbende is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Op grond van artikel 6.12 van de Wro zal ten behoeve van dit plan geen exploitatieplan worden opgesteld. Tussen belanghebbende en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten over de exploitatie van het plangebied.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen met, indien van toepassing, een weergave van de reactie:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegd worden. De eventueel ingediende zienswijzen zullen in de verdere besluitvorming worden betrokken.