

Raadsvoorstel

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Dinxperlo, herziening vml. De Wegwijzer"

AAN DE RAAD

Samenvatting

Op de hoek van de Hovenstraat en de Burgemeester Haverkampstraat in Dinxperlo ligt het braakliggende terrein van de voormalige basisschool De Wegwijzer. In de Centrumvisie Dinxperlo is de herontwikkeling van de locatie De Wegwijzer opgenomen. Voor deze herontwikkeling is een ontwikkelcompetitie uitgeschreven. Het stedenbouwkundig plan gemaakt door KlaassenGroep BV is als winnende plan uit die ontwikkelcompetitie voor deze locatie naar voren gekomen. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld dat als ontwerp in procedure is gebracht. Dit bestemmingsplan betreft zowel de realisatie van 15 woningen als de aanleg van de nieuwe verbindingsroute voor voetgangers en fietsers tussen het dorpshart en de locatie metaalgaasweverij (MGW). Er zijn drie zienswijzen ingediend. We stellen u voor in te stemmen met onze beoordeling van deze zienswijzen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In de Centrumvisie Dinxperlo is de herontwikkeling van de locatie De Wegwijzer opgenomen. Op deze voormalige schoollocatie is de bouw van 15 woningen nu al bij recht toegelaten. Het nu voorliggende plan past niet helemaal binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Dinxperlo 2012". Dit omdat het nu voorliggende plan uitsluitend uit rijwoningen bestaat en het geldende plan ook vrijstaande woningen mogelijk maakt. In het nieuwe plan is sprake van drie stroken aaneengebouwde woningen. Aan de binnenzijde ligt een min of meer besloten tuin of hof. Ook voorziet het plan in een autovrije verbindingsroute voor voetgangers en fietsers tussen het dorpshart en de herontwikkellocatie metaalgaasweverij (MGW). Om die redenen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 juli 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Het project past binnen de Woningbouwstrategie van de gemeente Aalten voor de periode 2021-2031 en het afwegingskader woningbouw, beide vastgesteld door de raad op 30 november 2021. Het project sluit tevens aan op de op 28 februari 2023 door de gemeenteraad vastgestelde Regionale Woonagenda 2023-2030. De wettelijke basis voor het vaststellen van het bestemmingsplan ligt in de Wet ruimtelijke ordening.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

A. Wonen

De stedenbouwkundige opzet voorziet in de bouw van 15 betaalbare woningen voor starters en senioren. De woningen voldoen aan het lokale afwegingskader woningbouw. In het reglement voor de ontwikkelcompetitie en in de intentieovereenkomst is opgenomen dat de

woningen moeten voldoen aan de prijsgrenzen uit het afwegingskader woningbouw: koop tot € 230.000,- en een huurprijs van maximaal de huurliberalisatiegrens (€ 808,06 in 2023). De 15 woningen voldoen daardoor ook aan de inmiddels vastgestelde regionale woonagenda, doordat de woningen worden gerealiseerd onder de koopgrens van € 250.000,-. Het vigerende bestemmingsplan staat de realisatie van 15 woningen in het plangebied reeds toe. Het aantal woningen wijzigt dus niet, maar het type woning wel. De mogelijkheid voor vrijstaande woningen wordt in het nu voorliggende plan vervangen door (uitsluitend) rijwoningen. Het plan sluit kwalitatief en kwantitatief aan op de woningbouwstrategie van de gemeente Aalten voor 2021-2031.

B. Collectieve buitenruimte

In de ruimtelijke opzet is rekening gehouden met een collectieve binnentuin, waardoor het project geschikt is voor senioren die er bewust voor kiezen grondgebonden te wonen. Op deze manier kan men samen zelfstandig wonen. De inrichting, het gebruik en het beheer is aan het bewonerscollectief. De binnentuin biedt ruimte tot ontmoeting en het uitvoeren van gezamenlijke activiteiten zoals tuinieren, bewegen en gezellig samen zijn. De bebouwingsoptzet biedt ruimte voor geclusterde units van individuele of collectieve buitenbergingen. Voor het overige gedeelte blijft de binnentuin vrij van bebouwing.

C. Langzaamverkeersroute in het groen

Er wordt een autovrije verbindingroute tussen het centrum en de locatie MGW aangelegd. De verbindingroute is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. De rijwoningen aan deze doorsteek staan direct aan de openbare ruimte. De autovrije openbare ruimte waaiert in het zuiden iets uit, waardoor er zicht is op de karakteristieke panden op de hoeken van de Weversstraat.

D. Planologische haalbaarheid en omgevingsonderzoeken

Het bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 bood mogelijkheden voor de realisatie van vrijstaande woningen langs de Hovenstraat en rijwoningen en vrijstaande woningen langs de Burg. Haverkampstraat. Dit plan wijzigt de bouwwijze van de woningen. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 15 betaalbare rijwoningen. Daarnaast valt het bouwplan voor een klein gedeelte buiten het huidige bouwvlak. Om het bouwplan mogelijk te maken moet een planologische basis worden gelegd. Het bestemmingsplan Kern Dinxperlo, herziening vml. De Wegwijzer voorziet hierin. Dit bestemmingsplan heeft vanaf 13 juli 2023 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben wij samengevat en beoordeeld in bijgevoegde Zienswijzennota. De zienswijzen vormen voor ons geen aanleiding om een wijziging in het plan aan te brengen.

Er zijn verschillende omgevingsonderzoeken uitgevoerd en het plan is op verschillende milieuaspecten getoetst. Daaruit volgt dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

Voor een uitgebreidere toelichting en onderbouwing van het plan wordt verwezen naar de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsonderzoeken.

E. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in de regel voorgelegd aan provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel. Bestemmingsplannen voor woningbouw met minder dan 20 woningen binnen stedelijk gebied, waarbij geen andere provinciale belangen spelen, hoeven niet voorgelegd te worden aan provincie Gelderland in het kader van vooroverleg. De provincie gaat op voorhand akkoord met het plan.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft enkele verbeterpunten aangegeven. Zo dient het plan aangepast te worden naar het geactualiseerde Waterbeheerprogramma 2022-2027 en dient er aangetoond te worden dat er in het plan voldoende ruimte is voor hemelwaterberging, waar het uitgangspunt 80 mm hemelwaterberging per vierkante meter verhard oppervlak gehanteerd wordt. De reactie van het Waterschap Rijn en IJssel is beknopt samengevat in de Zienswijzennota. Voor een volledig beeld van de reactie en beoordeling wordt verwezen naar de Zienswijzennota. De vooroverlegreactie is overgenomen, in die zin dat de toelichting op

het bestemmingsplan in overleg met het waterschap Rijn en IJssel is aangepast naar aanleiding van de vooroverlegreactie.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt het bestemmingsplan niet vaststellen. Dan blijft het geldende bestemmingsplan voor deze locatie van kracht. Dat betekent dat het stedenbouwkundig plan gemaakt door KlaassenGroep BV dat als winnende plan uit de ontwikkelcompetitie voor deze locatie naar voren gekomen is, niet uitgevoerd kan worden.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten. Deze wordt uitgewerkt in een koopovereenkomst, waarin wordt vastgelegd dat de uitvoering van het plan voor rekening en risico van de exploitant komt. Het plan heeft daarom voor de gemeente geen nadelige financiële consequenties.

Participatie en Communicatie

In november 2022 heeft het plan voor de herontwikkeling van locatie De Wegwijzer, ingediend door KlaassenGroep BV, ter inzage gelegen in het Kulturhus Dinxperlo. Er is door velen gereageerd op dit plan. De reacties zijn meegegeven aan de jury en de jury heeft het plan met een positief advies voorgelegd aan de gemeente. Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de Zienswijzennota.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

De wettelijke procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Dit betekent dat na vaststelling door uw raad het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd.

Gedurende die termijn kan door een belanghebbende, met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Het vast te stellen bestemmingsplan “Kern Dinxperlo, herziening vml. De Wegwijzer”, bestaande uit regels, verbeelding, toelichting en bijlagen (plan-ID: NL.IMRO.0197.BP00113-VG01);
2. Het concept-raadsbesluit;
3. De zienswijzen en de daarbij behorende zienswijzennota.

Aalten, 26 september 2023,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester