RUIMTELIJKE ONDERBOUWING KEUPENSTRAAT 27 - DINXPERLO

Project: Nieuwbouwplan voor het realiseren van één vrijstaande, levensloopbestendige woning aan de Keupenstraat 27 te Dinxperlo.

Opdrachtgever: Keupenstraat 27
7091 XE Dinxperlo

Printdatum: maandag 22 november 2021

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding en doel 3-4

1.2 Plangebied 5-6

1.3 Geldende bestemmingsplan 7-13

Hoofdstuk 2 Beleidskader 14-15

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving 16

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid 16-17

4.1 Algemeen 16

4.2 Milieuaspecten 16

4.2.1 Bodem 16

4.2.2 Wegverkeerslawaai 16-17

4.2.3 Lucht 17

4.2.4 Externe Veiligheid 17

4.3 Overige aspecten 18-21

4.3.1 Flora en fauna 18

4.3.2 Water 18-20

4.3.3 Monumenten en Archeologie 21 4.3.4

Verkeer en parkeren 21

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid 21

Toelichting

Deze ruimtelijke onderbouwing is gevraagd door de gemeente Aalten per brief d.d. 11 november 2021 als bijlage bij de ingediende Aanvraag Omgevingsvergunning.

Na jaren van vooroverleg is er in juli 2021 door initiatiefnemers een principeverzoek ingediend voor de bouw van deze woning in de tuin van hun huidige woning aan de Keupenstraat 27 te Dinxperlo.

De gemeente Aalten heeft per brief d.d. 31-05-2021 aangegeven te hebben besloten om in principe medewerking te verlenen. Na de indiening van het Principeverzoek is op 17 augustus 2021 door de gemeente per brief het initiatief wederom als 'kansrijk' bestempeld.

De reden hiervoor was dat het woningbouwplan voorziet in de bouw van een levensloopbestendige woning binnen de bebouwde kom en dat het een zogenaamde 'inbreidingslocatie' is in de bestaande bebouwde omgeving.

Een verdere voorwaarde is dat het woningbouwplan dient te voldoen aan de (Regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en de lokale uitwerking daarvan.

Het voorliggende woningbouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Dinxperlo 2012', en daarvoor dient deze planologische procedure.

In de op 13 juli 2021 ingediende Principeverzoek werd al duidelijk ingegaan op de ruimtelijke aspecten maar per brief van 11-11-2021 heeft de gemeente Aalten wederom om een Ruimtelijke Onderbouwing gevraagd. Deze beide documenten en verzoeken worden hierbij samengevoegd.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 1995 zijn aanvragers verhuisd vanuit Muiderberg naar de Keupenstraat 27. Het was de emotionele band alsmede een praktische reden (de royale woning met grote tuin) en het hebben van een gezin met 4 kleine kinderen die aan dit besluit ten grondslag lag.

Vooruitlopend op het ouder worden en de kinderen zijn het huis uit is reeds in 2006 een verzoek bij de gemeente Aalten ingediend om een bouwvlak voor een vrijstaande woning in de naastgelegen tuin ten zuiden van hun huidige woning. De uitkomst van dit verzoek was destijds positief en deze wijzigingsbevoegdheid is in het Bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 opgenomen.

In de tussentijd is er echter wel het één en ander veranderd; het bekende 'stoplichtenmodel' is ingevoerd en ondanks bezwaren van initiatiefnemers is deze wijzigingsbevoegdheid er in 2018 toch vanaf gehaald. Initiatiefnemers stoort het nog immer dat er destijds geen respons vanuit de gemeente gekomen is op het ingediende bezwaar. De mogelijke ontwikkeling was destijds minder actueel dan die op dit moment is vandaar het hernieuwde initiatief om deze bebouwingsmogelijkheid hier toch weer terug te krijgen.

Gezien het achterhaalde beleid wat betreft vergrijzing en woningoverschot is er hier (net als landelijk) een tekort aan woningbouwmogelijkheden. Binnen de familie is er inmiddels een volgende generatie

met kleine kinderen die dolgraag in het wat ruimere huis van hun opa aan de rand van Dinxperlo zou blijven/komen wonen. Sterker nog, er zijn inmiddels vergevorderde verhuis- en verkoopplannen om zodoende weer terug te kunnen keren.

Aanvragers zijn inmiddels op seniorenleeftijd en de huidige woning met grote tuin wordt langzamerhand te veel van het goede. Gezien de in vorige alinea genoemde ontwikkeling binnen de eigen familie komt de voorgestelde weg uit 2006 weer prima binnen de plannen van de familie. Het zuidelijke gedeelte van de tuin zou zeer geschikt zijn voor een senioren-/levensloopbestendige woning. Momenteel is men nog zelfredzaam, maar met het oog op de toekomst kan deze woning ook prima functioneren als Mantelzorg-/Kangoeroewoning.

Het grondstuk heeft de bestemming Wonen, ligt binnen de bebouwde kom, kan eenvoudig een in/uitrit krijgen aan de Keupenstraat, alleen het bouwvlak, welke tussen 2012 en 2018 aanwezig was, ontbreekt nu nog.

Inmiddels is er ook al contact geweest met de gemeente Aalten en per brief d.d. 31-05-2021 is al aangegeven dat er aanknopingspunten zijn dit initiatief positief te benaderen en wordt doorverwezen naar onderliggend principeverzoek.

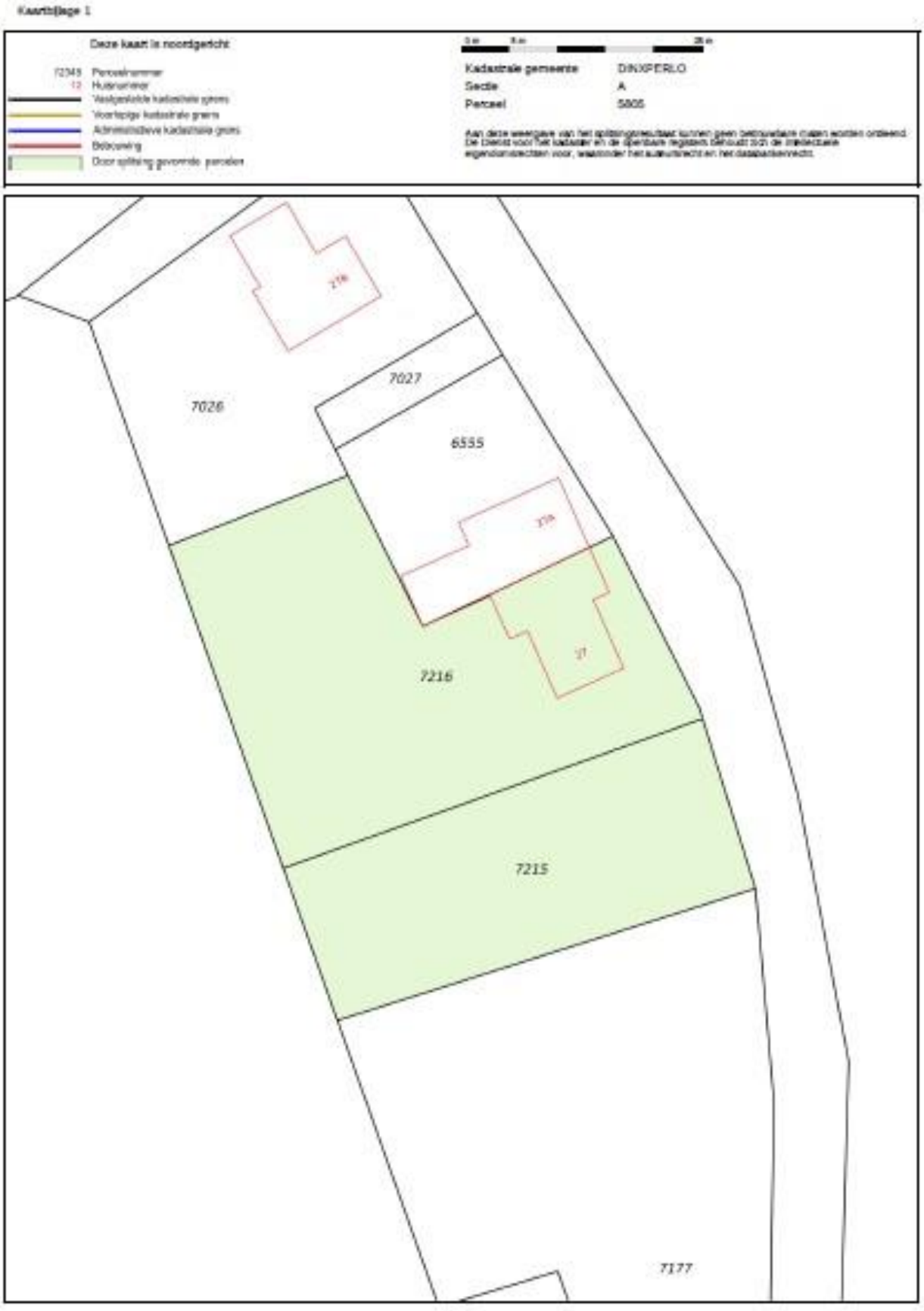
Echter laat het huidige bestemmingsplan dit niet toe. En daarvoor is dit principe verzoek om de beperkingen uit het Parapluplan van 2018 ongedaan te maken welke onderbouwd wordt middels het momenteel geldende afwegingskader.

1.2 Projectgebied

Het plangebied Keupenstraat 27 is gelegen in het vigerende Bestemmingsplan Kern Dinxperlo 2012 en heeft de bestemming Wonen.
De locatie ligt aan de rand van het dorp tegen de Duitse grens aan. Aan de noordzijde grenst het aan woningbouw; aan de zuidkant is een bosje/groen. Aan de westzijde liggen sportvelden.

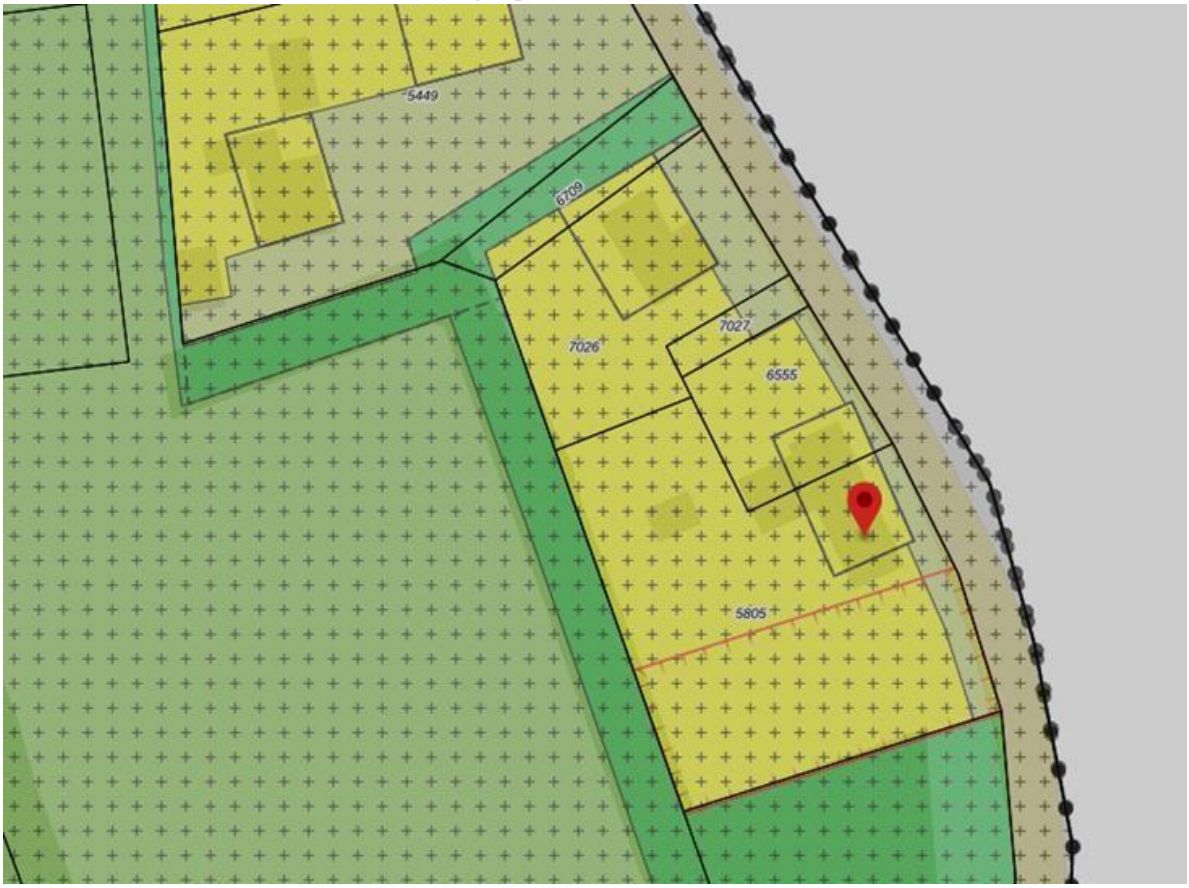


Globale ligging plangebied tussen de landerijen (Duitsland) en de sportvelden (rood omcirkeld).



Kadastrale kaart Keupenstraat 27 - Dinxperlo

1.3 Geldend bestemmingsplan



Het vigerende bestemmingsplan waarvan wordt afgeweken is op 26 februari 2013 vastgesteld;

Kern Dinxperlo 2012 voor bebouwing ten behoeve van**:**

Artikel 24 Wonen

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.2 Bouwregels

24.3 Nadere eisen

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. bed & breakfast;

c. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in 24.5;
d. een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
f. kantoor, detailhandel en horeca, alsmede een aan huis verbonden beroep of bedrijf met een maximale oppervlakte van 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor, detailhandel en horeca toegestaan', met inachtneming van het volgende:
g. binnen het aanduidingsvlak is uitsluitend horeca uit horecacategorie 1 en 2 toegestaan;
h. een ontsluitingspad, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woningen met inachtneming van de opgenomen aanduidingen:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': halfvrijstaande woningen;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': rijenwoningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub a genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient als volgt te bedragen:
    1. voor halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m;
    2. voor vrijstaande woningen minimaal 3 m, met dien verstande dat:
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat de afstand minimaal 2 m mag bedragen;
    4. voor rijenwoningen aan de niet-aaneengebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m;
c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

24.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;

b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover deze buiten een bouwvlak worden gebouwd, mag niet meer dan 100 m² bedragen;
d. de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak moeten voor tenminste 50% onbebouwd blijven;
e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen danwel de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m wanneer het om aangebouwde bijbehorende bouwwerken gaat;
f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mag maximaal 6 m bedragen;
g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt voor zover het bijbehorend bouwwerk op een zijerf wordt gebouwd;
h. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat:
    1. overkappingen tot maximaal 1,5 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van de overkapping voorzover gelegen vóór de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
    2. vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan mits:
        - de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
        - de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
        - de bebouwing mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;

3. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerk vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is toegestaan;

i. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak:
    1. maximaal 125 m² bedragen mits het bouwperceel minimaal 500 m² is
    2. maximaal 150 m² bedragen mits het bouwperceel minimaal 1.000 m² is.
j. in afwijking van het bepaalde in sub e, f en g mag de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw.

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Overschrijding bouwgrens en bouwen tot voorgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 24.2.2 sub a voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m;
b. het bepaalde in lid 24.2.3 sub b en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
c. het bepaalde in lid 24.2.2 sub b en toestaan dat een vrijstaande woning aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

24.4.2 Afwijking ten behoeve van ander woningbouwtype

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 24.2.2 teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bouwwijze welke is opgenomen binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het aantal woningen wordt niet vermeerderd, met dien verstande dat indien een splitsing van de woning wordt toegestaan, ten hoogste één woning per bouwperceel mag worden toegevoegd;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

24.4.3 Afwijking goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 24.2.2 sub c teneinde een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 9 m en 12 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

b. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 24.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van:
    1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd, danwel direct verband houden met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
    2. detailhandel voorzover toegestaan op grond van deze bestemming;
c. opslag, anders dan ten behoeve van woondoeleinden.

24.5.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 24.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebondenbedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de begane grondbouwlaag van de gebouwen op het betreffende bouwperceel tot een maximum van 50 m² mag bedragen, met dien verstande dat:

a. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schildersbedrijf' een schildersbedrijf, alsmede aan het schildersbedrijf gerelateerde detailhandel, is toegestaan;
b. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' op de begane grondbouwlaag een praktijkruimte is toegestaan;
c. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' op de begane grondbouwlaag een kapsalon is toegestaan;
d. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' op de begane grondbouwlaag dienstverlening is toegestaan;
e. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m²;

in verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig mag toenemen.

24.5.3 Nadere detaillering toegestaan gebruik: bewoning bijbehorende bouwwerken

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor (niet-zelfstandige) bewoning voor zover:

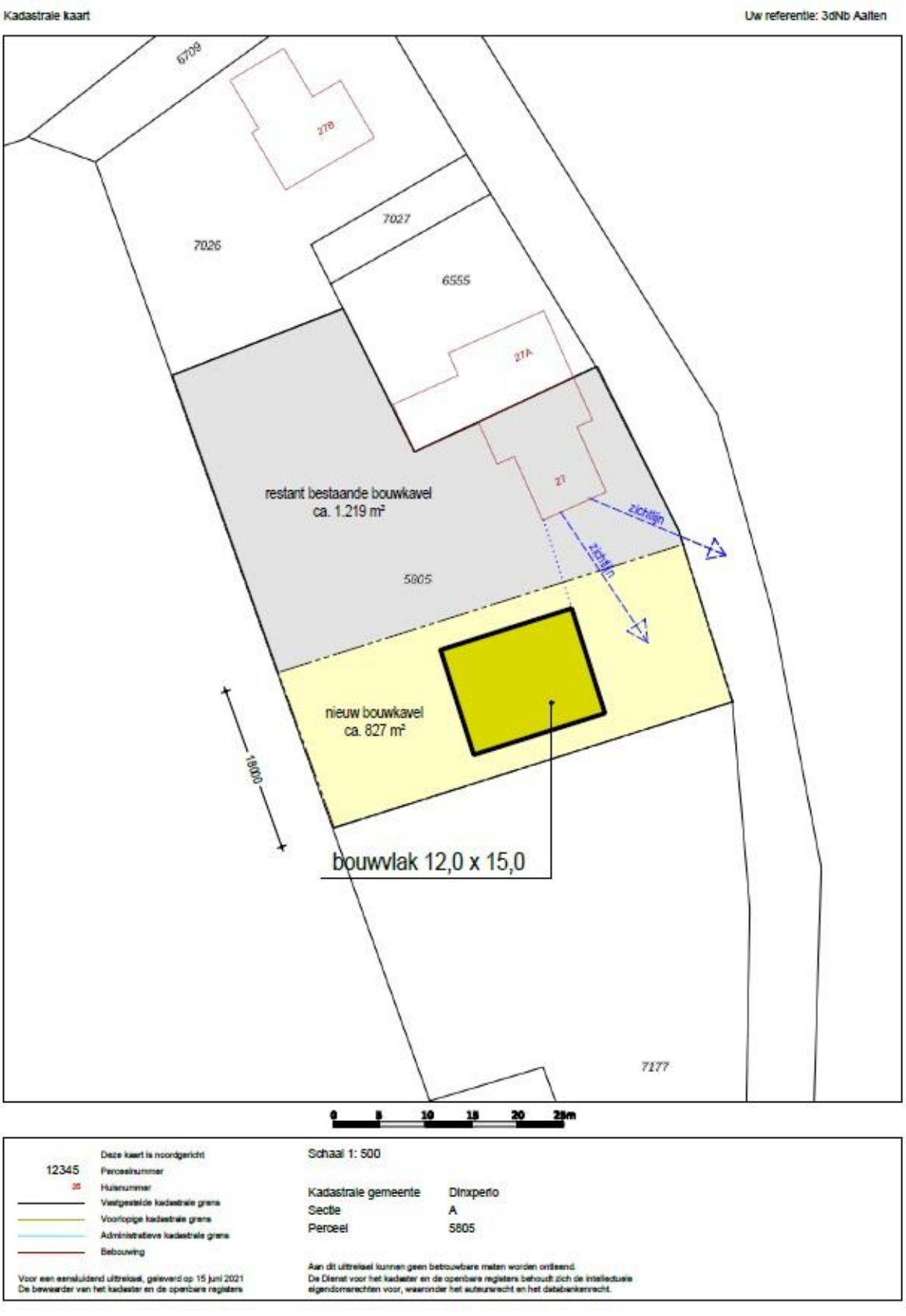
a. de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op niet meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan;
b. de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde en de woonfunctie slechts op de begane grond plaatsvindt.

24.5.4 Bed & Breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 24.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, met dien verstande dat ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

24.5.5 Autostalling

Bij elke nieuw te bouwen vrijstaande of halfvrijstaande woning moet een vanaf de openbare weg bereikbaar gedeelte van het bouwperceel aanwezig zijn voor het al dan niet overdekt stallen van tenminste één auto per woning.



Gewenste situatie

Hoofdstuk 2 Beleidskader

De gemeente Aalten kent geen specifiek beleid omtrent het verlenen van vrijstellingen van de bouwregels. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat mits belangen van derden niet geschaad worden er getracht wordt medewerking te verlenen.

Het beleidskader hierin is dat er behoefte is aan starters- en levensloopbestendige woningen waarin dit plan voorziet. Dit is samengevat in een Afwegingskader woningbouwplannen Gemeente Aalten, door de Raad vastgesteld op 29 oktober 2019.

Voorliggend plan voldoet aan alle genoemde criteria en eisen/voorschriften zoals benoemd in dit afwegingskader.

Onderstaand wordt hier een toelichting op gegeven.

Afwegingskader:

In onderstaande tabellen wordt het huidige Afwegingskader weergegeven en elk van de vijf verschillende hoofdstukken wordt separaat behandeld en beoordeeld. Aan het eind volgt daarop de conclusie.

---

1. Kwalitatieve behoefte	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort			Overige kernen*		
	Starter	Senior	Overig	Starter	Senior	Overig
tot € 200.000 of sociale huurprijs	2	2	1	2	2	1
€ 200-300.000 of vrije sector huurprijs	1	2	1	1	2	1
boven € 300.000	0	1	0	0	1	0

Op dit hoofdstuk wordt gemiddeld gescoord. Weliswaar wordt voorliggend bouwplan niet voor de commerciële markt gebouwd maar voor eigen gebruik. Indien de nieuw te realiseren woning in de toekomst op de markt komt dan gaat deze wel gemiddeld scoren in de tabel Senior. Verkoopprijs zal dan wel boven de € 300.000,- komen gezien de grootte van het grondstuk ofwel er komt een vrije sector huurprijs op. Initiatiefnemer is bereid deze afspraak in een kwalitatieve verplichting in een exploitatieovereenkomst op te laten nemen.

Score : 1 punt

---

2. Transformatie (naar wonen)	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Verbouw karakteristiek/ monumentaal vastgoed	4	4
(toekomstig) leegstaand vastgoed in aanloopstraat / centrum / beeldbepalende locaties	4	0
(toekomstig) leegstaand vastgoed	2	2
Overig	0	0

Dit hoofdstuk telt voor ons niet mee in de score aangezien er nog geen bebouwing aanwezig is en er dus ook niets te transformeren valt.

Score : 0 punten

---

3. Inbreiding / uitbreiding	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Inbreiding binnen kern	2	2
In kern geen woningbouw meer mogelijk->uitbreiding net buiten kern	1	1
Uitbreiding buiten kern, maar al woning aanwezig/splitsing	1	1
Overig	0	0

Hier wordt sterk gescoord. Momenteel zijn er in de kern geen woningbouw-mogelijkheden en deze uitbreiding valt binnen de kern. Tevens is op het bestaande perceel al een woning en woonbestemming aanwezig en was dit initiatief voor het Parapluplan al wel te realiseren.

Score : 2 punten

---

4. Langer zelfstandig wonen	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Nultreden	2	2
Specifieke geclusterde woonvorm(behoefte aantonen)	2	1
Overig	0	0

Dit is het paradepaardje. Aanvragers willen graag blijven wonen op de plek waaraan ze in de loop der jaren zo gehecht zijn geraakt. Het is in de directe nabijheid van overige familie (nr 27a en 27b).
Door deze vertrouwdheid en veiligheid kunnen ze waarschijnlijk in de toekomst langer zelfstandig blijven wonen. Hier is het allemaal om te doen. Het wordt een levensloopbestendige-nultredenseniorenwoning.

Score : 2 punten

---

5. Innovatie	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Innovatief woonconcept (starters/combi starters/ senioren etc)	3	3
Duurzame bouw (Gaat verder dan de 3 BENG normen)**	3	3
Tijdelijke woonvorm	3	3
Overig	0	0

Ook hier worden de volle drie punten gescoord op minstens twee vlakken.
Het wordt een innovatief woonconcept in de basis neergezet als levensloopbestendige-seniorenouderdomswoning. Ook is het uitgangspunt hier compleet energie-neutraal en circulair te gaan bouwen. Dus duurzaam.

Score : 3 punten

Conclusie:
Vanuit het oogpunt van Volkshuisvesting voldoet dit plan aan het gestelde in het Afwegingskader met een totale score van **8 punten**. En zou er op dat punt eigenlijk geen belemmeringen moeten zijn.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Aanvullend op hetgeen in paragraaf 1.1 genoemd is betreft het hier een particuliere tuin van de initiatiefnemers aan de Keupenstraat.
In een eerder overleg is reeds met de gemeente gecommuniceerd omtrent de situering van de woning alsmede is er een schetsontwerp ingediend t.a.v. Ruimtelijke Ordening, Milieu en Welstand. De uitkomst hiervan is positief op alle punten en derhalve is voor voorliggend plan een aanvraag Omgevingsvergunning onderdeel Bouwen ingediend.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden van de milieukundige aspecten en overige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het gebruik van het terrein Keupenstraat 27 ten behoeve van het bouwen van de voorgenomen woning.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Bij een omgevingsvergunning moet worden bepaald dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming en het gebruik.

Voor onderhavige locatie is geen aanvullend onderzoek benodigd aangezien het hier reeds een woonbestemming betreft. De locatie heeft al de bestemming wonen en de betreffende gronden worden momenteel gebruikt als tuin bij de bestaande woning Keupenstraat 27. Er is hier geen sprake van een bestemmingswijziging, alleen wordt er een bouwvlak toegevoegd.

Uiteraard dient tijdens de uitvoering de geldende regels en milieuaspecten betreffende grondverzet te worden nageleefd.

4.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

Wegverkeer kan overlast bij woningen of geluidsgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn daarom geluidsnormen en voorkeursgrenswaarden opgenomen.

Voor onderhavige locatie is dit niet van toepassing. Het betreft hier een 30km-weg.

Railverkeerslawaai

Niet van toepassing

Industrielawaai

Niet van toepassing

Woningbouw versus sportterreinen.

Sportvelden kunnen geluidhinder veroorzaken, waardoor het vanuit het ‘goed woon en leefklimaat’ verstandig is enige afstand aan te houden bij het realiseren van een nieuwe woning.

Voorgesteld wordt om ca 30 meter aan te houden tussen woning en sportvelden. Dat is ook wel in lijn met de andere woningen in de buurt. Een alternatief, niet zo fraai, zou een geluidsscherm kunnen zijn.

De sportvelden zijn verlicht. De verlichting is zodanig gericht dat er geen instraling naar de te realiseren woning zal optreden. Mocht dat toch het geval zijn dan is daar door afschermingsmaatregelen van de schijnwerpers veel aan te doen.

Bovenstaande is meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen; situering voldoet inmiddels aan de norm (is ook onderbouwd per brief door initiatiefnemers) en ook de afscherming/geluidsscherm/schutting wordt geplaatst.

4.2.3 Lucht

In de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen om o.a. de verkeersgerelateerde emissies (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) te reguleren.
Bij ieder (ruimtelijk) project moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als de luchtkwaliteit als gevolg van het project met ten hoogste 3% verslechterd.
Gelet op de bestaande verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied, mag geconcludeerd worden dat het toestaan van het gewijzigde gebruik niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er zijn daarom geen belemmeringen voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' zijn de wettelijke kaders weergegeven.
Er wordt niet voorzien in de ontwikkeling van een gevoelige functie. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is niet aan de orde en er is sprake van de nieuwbouw van een dubbele woning waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Overige aspecten

4.3.1 Flora en fauna

De Flora- en faunawet is per 1 april 2002 van kracht. In die wet is de zorgplicht, artikel 2, opgenomen. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Vanwege het feit dat er uitsluitend sprake is van het toevoegen van een bouwvlak op een reeds bestaande woningbouwbestemming, beperkt het aspect flora en fauna zich tot een algemene zorgplicht. Wat wil zeggen dat er bij bouwwerkzaamheden voor wordt gewaakt dat er geen verstoring plaatsvindt van beschermde planten en dieren.

Dus hier gelden vanuit Flora & Fauna oogpunt geen belemmeringen.

4.3.2 Water

De watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

Het gehele huidige buitenterrein is momenteel vrijwel geheel onverhard. In de nieuwe situatie ontstaat daar bebouwing, terrassen en tuinen. Het schoonwaterriool wordt losgekoppeld van het vuilwaterriool dat momenteel aanwezig is in de openbare weg en al het regenwater wordt in het terrein geïnfiltreerd.

De op te nemen buffercapaciteit voor infiltratie bedraagt 40 mm water per vierkante meter verhard oppervlakte. In de aanvraag dienen deze hoeveelheden te worden aangetoond.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen uit de watertoetstabel. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. 2. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m3/uur? 3. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee

Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m2? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m2 per woning? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Op grond van de resultaten uit de watertoetstabel kan voor deze situatie de verkorte watertoets gevolgd worden. Het bestemmingsplan bevat waterhuishoudkundige belangen, maar is dermate beperkt dat de standaard waterparagraaf ingevuld kan worden. Aan het waterschap hoeft er geen advies gevraagd worden.

In de waterparagraaf wordt het beleidskader geschetst, de watertoetstabel toegepast en worden de relevante thema's uitgewerkt.
De gemeente Aalten houdt rekening met de wateropgaven en volgt daarbij zoveel mogelijk het beleid van Waterschap Rijn en IJssel. Bij de waterafvoer wordt gekeken naar de "afkoppelbeslisboom" uit de nota "Omgaan met regenwater in (nieuw) stedelijk gebied" van Waterschap Rijn en IJssel.

Deze nota geeft ook een handreiking voor het ontwerp van infiltratie- en retentievoorzieningen.

Nieuwe bouwplannen dienen zodanig ingericht te worden dat voorzien wordt in gescheiden aanleveren van regenwater. Dit heeft gevolgen voor toepassing van bouwmaterialen die in contact met regenwater komen (niet uitlogende bouwmaterialen). Omdat naar de toekomst toe niet voorzien kan worden welk soort bedrijven zich zullen vestigen op het bedrijventerrein wordt in deze situatie ervoor gekozen om water dat valt op verhardingen binnen de bedrijfsbestemming af te voeren via de riolering.

De grondwaterstand ligt op circa 1,50m beneden het maaiveld. Tot circa 3,0 meter beneden maaiveld bestaat de bodem uit matig fijn tot matig grof zand.
Dit biedt mogelijkheden om op locatie regenwater van het daken en bestrating te infiltreren.
Toepassen van wadi's wordt uit praktische en economische overwegingen als weinig realistisch beschouwd.
Blijft over ondergronds infiltreren. In deze situatie toepasselijk zijn horizontaal in de bodem aangebrachte waterdoorlatende units of doosvormige infiltratie units van HDPE, ofwel prefab betonnen varianten, welke gekoppeld kunnen worden tot grotere eenheden.

De uiteindelijke capaciteit van waterberging zal op basis van het definitieve bouwplan nader bekeken worden. Voor infiltratie en berekening van de benodigde berging kan worden uitgegaan van kortdurende neerslagperioden. In de regio wordt door het Waterschap Rijn en IJssel als eis gehanteerd dat in het infiltratiesysteem een hoeveelheid van 10 mm tijdelijk kan worden geborgen.

Riolering en Afvalwaterketen
Het afvalwater neemt niet significant toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel van de gemeente Aalten. Het bestaande rioolsysteem is van voldoende omvang om het afvalwater te verwerken.

4.3.3 Monumenten en archeologie

Historisch stedenbouwkundig erfgoed
Op het perceel aan de Keupenstraat is geen Rijks- of gemeentelijk monument aanwezig.

Archeologisch erfgoed

Het archeologiebeleid is afgestemd op hogere wet- en regelgeving en is er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien.

De percelen aan de Keupenstraat te Dinxperlo zijn gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en derhalve zijn er ook in het vigerende bestemmingsplan voorschriften voor opgenomen.

Gelet op de aard en de omvang van de bouwplannen, is geen archeologisch vooronderzoek nodig. Wel dient rekening te worden gehouden met de wettelijke meldingsplicht in verband met de mogelijkheid tot toevalsvondsten bij graafwerkzaamheden.

4.3.4 Verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren binnen het plangebied zelf is niet aan de orde.

Er is voldoende gelegenheid voor bewoners en bezoekers binnen het plangebied om auto's op het eigen terrein middels aangelegde parkeerplaatsen te parkeren.

De aanleg van de parkeerplaatsen valt ruim binnen de normen (CROW) die in het Parapluplan gemeente Aalten, welke is vastgesteld op 18 september 2019, zijn opgenomen.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De afwijking van het gebruik betreft geen bouwkundige aanpassing welke financieel onderbouwd moet worden.

Wel moet rekening worden gehouden met het risico van planschade. Daarom wordt een zogeheten quick-scan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen of een te verwaarlozen risico voor planschade is.

Door de gemeente zal er met de initiatiefnemers een anterieure- en planschadeovereenkomst worden opgesteld, alsmede nadere afspraken over de te bouwen woning, aanpassingen openbare ruimte en realisatietermijn.

De initiatiefnemers hebben inmiddels een intern economisch model opgesteld op basis van een volledig eigen risico t.a.v. bovenstaande en daaruit is gebleken dat het initiatief economisch uitvoerbaar is.