



**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

**Bestemmingsplan 'Hoofdstraat 55, Varsselder'**

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat 55, Varsselder' heeft vanaf 4 mei 2023 tot en met 14 juni 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant
- Gelderse Post
- alsmede op de gemeentelijke website

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

### Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. [...] ingekomen: 8 mei 2023
2. [...] ingekomen: 14 juni 2023
3. [...] ingekomen: 14 juni 2023

De hierboven vermelde zienswijzen daarop zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bouwplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de ambtshalve wijzigingen.

## 2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven. Bij diverse zienswijzen worden dezelfde punten aangedragen. In deze nota wordt op deze punten als eerste ingegaan en worden de punten beantwoord. Vervolgens wordt bij de afzonderlijke zienswijzen verwezen naar deze centrale beantwoording. Specifieke aandachtspunten bij de afzonderlijke zienswijzen worden bij de afzonderlijke zienswijzen benoemd.

### 2.1 Toelichting centrale thema's beantwoording zienswijzen

#### 2.1.1 *Entree en aanzicht van het dorp gaat verloren*

##### Samenvatting van de zienswijze:

Indieners van zienswijzen 1 en 3 zijn van mening dat de groene en landelijke entree en het aanzicht van het dorp behouden moet blijven. Door de realisatie van de ontwikkeling gaat deze verloren. Indieners zijn van mening dat de toegang waardevol is voor het dorp en dat de wei ter plaatse van het plangebied daarbij zeer bepalend is. Het belang van landelijke aanzicht van Varsselder-Veldhnten is niet meegewogen.

##### Reactie van de gemeente:

Het plangebied is als één van de voorkeurslocaties naar voren gekomen in het woonwensenonderzoek dat in Varsselder-Veldhnten is uitgevoerd. Hierin is mogelijkheid gezien voor het realiseren van een deel van de onderzochte woonwensen. Het klopt dat de entree van Varsselder vanuit de noord(oost)zijde zal veranderen door de realisatie van het initiatief. Aan de bestaande entree in de vorm van een intensief beheerd weiland worden door de gemeente echter geen specifieke stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteiten toegedicht die in ieder geval behouden moeten blijven.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische grond in de vorm van een weiland. Met de realisatie van de woningen wordt het bebouwingslint ten noorden en westen van de Hoofdstraat doorgezet in de richting van de Varsselderseweg, waarbij de nieuwe bebouwing eindigt in de 'oksel' van deze wegen. Ter plaatse van het plangebied heeft recent een herinrichting van het openbaar gebied plaatsgevonden. Hierbij zijn er grenzend aan het plangebied een viertal plantvakken met vaste beplanting en vijf nieuwe bomen geplant.

Het initiatief biedt de mogelijkheid om de entree van het dorp verder vorm te geven. Voor het initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarbij zijn de uitgangspunten uit de 'Visie op landschap, natuur en groene kernen' (hierna VLNGK) leidend geweest. In de VLNGK wordt aangegeven dat de wens bestaat om de entree van de kern te vergroenen en kleurrijker te maken. Daarnaast bestaat de wens om de biodiversiteit te vergroten.

Het plangebied is ook gelegen op (de rand van) de rivierduin van Varsselder. Het plangebied loopt af in noordoostelijke richting en heeft een hoogteverschil van ca. 1m tussen het hoogste en laagste deel. Dit perceel van de vrijstaande woning wordt opgehoogd tot het niveau van de andere woningen, waardoor het hoogteverschil tussen Varsselder op de rivierduin en het rivierweidelandschap ten oosten van de Varsselderseweg wordt versterkt.

De onlangs aangebrachte plantvakken en laanbomen aan de Hoofdstraat vormen de basiskwaliteit. Deze wordt versterkt door extra bomen aan te planten. Ook aan de Varsselderseweg worden plantvakken en laanbeplanting aangebracht. De nieuwe vrijstaande woning krijgt een dubbele oriëntatie op zowel de Varsselderseweg als de Hoofdstraat. Aan de achterzijde van de woningen wordt een struweelhaag met gebiedseigen vruchtdragende soorten aangebracht. Aan de voorzijde van de woningen worden geschoren hagen geplant. Met het aanbrengen van de nieuwe bomen, plantvakken en hagen zal de biodiversiteit ter plaatse van het plangebied verbeteren.

##### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

#### 2.1.2 *Andere ruimtes zijn beter*

##### Samenvatting van de zienswijze:

Indieners van zienswijzen 1, 2 en 3 zijn van mening dat onvoldoende is afgewogen en onderbouwd waarom juist dit plangebied is uitgekozen om agrarische grond om te zetten ten behoeve van wonen. Andere ruimtes (binnen de kernen) zijn meer geschikt en doen minder afbreuk aan het aanzicht van dorp. Er zijn binnen het dorp en binnen de gemeente Oude IJsselstreek voldoende andere

mogelijkheden om woningbouw te realiseren. Daarnaast moeten eerst reeds voor woningbouw bestemde gronden eerst worden bebouwd.

#### Reactie van de gemeente:

De gemeente heeft als uitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Uit het woonwensenonderzoek van Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland (DKK) in opdracht van Vereniging Dorpsbelangen Varsselder-Veldhunten blijkt een grote behoefte aan woonruimte. Om deze behoefte te faciliteren zijn er meerdere initiatieven voor woningbouw bij de gemeente binnengekomen. Gebleken is dat dat er binnen de bestaande bebouwde kom van Varsselder onvoldoende beschikbare ruimte is om in voldoende omvang te voorzien in de vraag. Met het plan is sprake van woningbouw buiten de bestaande bebouwde kom. De locatie grenst echter wel direct aan de kern Varsselder. Voor het initiatief geldt dat met de realisatie van de woningen het bebouwingslint ten noorden en westen van de Hoofdstraat wordt doorgezet in de richting van de Varsselderseweg. Gezien de grote vraag naar woningen en de inspanningsverplichting die we als gemeente in het realiseren van woonruimte hebben, wordt in onze gemeente ook in andere kernen gekeken naar locaties buiten de bebouwde kom.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### **2.1.3 Verlies van uitzicht**

#### Samenvatting van de zienswijze:

Indieners van zienswijzen 1, 2 en 3 geven aan dat het prachtige uitzicht op een weiland en de bestaande boerderij aan de Hoofdstraat 55 vanaf de percelen aan de Hoofdstraat verloren gaat. De indieners wonen straks niet meer aan de rand van de bebouwde kom. Er is geen rekening gehouden met het verlies van uitzicht en het karakteristieke aanzicht van Varsselder.

#### Reactie van de gemeente:

Het plangebied is uit het woonwensenonderzoek Varsselder-Veldhunten naar voren gekomen als één van de plekken waarop in voldoende omvang en met voldoende zekerheid woningen kunnen worden gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan maakt bebouwing mogelijk op minimaal 25 meter afstand van de voorgevels van de bestaande woningen aan de Hoofdstraat. De gemeente begrijpt dat het uitzicht van indieners met de realisatie van de ontwikkeling zal veranderen. Er bestaat voor bestaande bewoners echter geen recht op het behoud van uitzicht. De gemeente is daarom van mening dat er geen sprake is van een zodanige aantasting van de leefomgeving van indieners, dat van vaststelling van het bestemmingsplan moet worden afgezien.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### **2.1.4 Waardedaling en planschade**

#### Samenvatting van de zienswijze:

Indieners van zienswijzen 1, 2 en 3 geven aan dat de waarden van hun huizen zullen dalen als gevolg van het plan omdat het uitzicht verandert. De mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan en de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan met zich meebrengt, liggen ver uit elkaar. Om deze redenen is er sprake van planschade.

#### Reactie van de gemeente:

Hoewel de gemeente de vrees voor waardevermindering begrijpt, is dit geen argument om een ontwikkeling geen doorgang te laten vinden. Op het moment dat indieners van mening zijn dat zij als gevolg van de ontwikkeling schade ondervinden, dan staat het hen vrij om, conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente. Ter afdekking van dit risico is de gemeente met de ontwikkelende partij een overeenkomst aangegaan.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### **2.1.5 Plangebied is onvoldoende groot voor het beoogde aantal woningen**

#### Samenvatting van de zienswijze:

Indieners van zienswijzen 2 en 3 zijn van mening dat het plangebied onvoldoende groot is om ruimte te bieden aan zes woningen. De woningen zijn te dicht op elkaar geprojecteerd. Er is sprake van een onevenredige verdichting van het gebied, zeker in vergelijking met de open structuur van andere percelen aan de Hoofdstraat. In het plangebied is volgens indieners ruimte voor maximaal drie à vier woningen.

#### Reactie van de gemeente:

De gemeente is van mening dat de oppervlakte van de woningen en de bijbehorende kavels vergelijkbaar is met andere woningen en kavels van hetzelfde woningtype binnen Varsselder en elders in onze gemeente. Het bebouwingsbeeld zal met het initiatief niet leiden tot een wezenlijk ander bebouwingsbeeld, omdat de bestaande woningen aan de Hoofdstraat in Varsselder veelal een aangebouwd bijgebouw aan de zijkant hebben en breder zijn dan de nieuwe woningen (deze zijn juist dieper). Ook de ruimtes tussen de woningen (niet-aaneengebouwde zijde) komen overeen met het bestaande beeld aan de Hoofdstraat.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### **2.1.6 Verkeer(sveiligheid)**

#### Samenvatting van de zienswijze:

Volgens indieners van zienswijzen 2 en 3 verslechtert de verkeersveiligheid op de Hoofdstraat en de Varsselderseweg als gevolg van het plan. Dit wordt veroorzaakt doordat de uitritten en parkeerplaatsen van de nieuwe woningen tegenover uitritten aan de overzijde en nabij de splitsing Hoofdstraat-Varsselderweg zijn gesitueerd. De genoemde splitsing is verkeers technisch een kwetsbaar punt omdat de weg versmalt en een haakse bocht heeft. In de haakse bocht komt het veel gebruikte fietspad naar Ulft uit. Dit betreft een veel gebruikt fietspad voor woon-werkverkeer en schoolverkeer van en naar Ulft.

Het gevolg van het bestemmingsplan is dat:

- de nieuwe woningen het zicht op de splitsing naar beide zijden zal belemmeren;
- één extra uitrit aan de Varsselderseweg wordt gecreëerd vlak voor de bocht;
- er negen extra uitritten aan de Hoofdstraat komen, nabij de bocht en het fietspad;
- Er veel meer verkeersbewegingen ontstaan op dit kwetsbare punt.
- Onduidelijk is ook hoe een hoe een ongestoorde en veilige doorgang voor de voetganger is geregeld.

#### Reactie van de gemeente:

De parkeerplaatsen van de aaneengebouwde woningen worden ontsloten op de Hoofdstraat. De Hoofdstraat heeft ter plaatse van het plangebied een 30 km/uur – regime. Tussen de parkeervakken en de rijbaan is circa 4 m ruimte aanwezig. Gezien de ruimte tussen de rijbaan, het vrije uitzicht vanuit de parkeervakken op de rijbaan, het snelheidsregime ter plaatse en de afstand (circa 20 m) tot de splitsing met de Varsselderseweg is de gemeente van mening dat er geen verkeersonveilige situatie te verwachten zijn. Gezien het vrije zicht op de uitritten van de tegenovergelegen woningen ziet de gemeente ook niet in waarom de situering zal leiden tot verkeersonveilige situaties.

Voor de nieuw te realiseren uitrit ten behoeve van de vrijstaande woning geldt dat ervoor gekozen is om zoveel mogelijk afstand tot de splitsing aan te houden. Ook hier verwacht de gemeente geen onveilige situaties.

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen wordt opgemerkt dat in paragraaf 3.3.13 van de toelichting van het bestemmingsplan nader op dit aspect wordt ingegaan. Op basis van de kencijfers van CROW bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie als gevolg van de realisatie van de woningen 46 verkeersbewegingen per dag. Bij een verspreiding van de verkeersbewegingen over een dag met circa 10 uur, betekent dit circa 5 verkeersbewegingen per uur. Zowel de Hoofdstraat als de Varsselderseweg hebben voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te verwerken. Het aantal verkeersbewegingen zorgt er niet voor dat de verkeersveiligheid voor de verschillende weggebruikers significant zal veranderen.

Bij de herinrichting van de Hoofdstraat is een stoep aan de noordzijde van deze straat aangelegd. Deze stoep blijft in het plan behouden. Gezien het vrije uitzicht van de nieuwe parkeerplaatsen op de stoep zijn er geen redenen om aan te nemen dat sprake zal zijn van een verkeersonveilige situatie.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### **2.1.7 Parkeren**

#### Samenvatting van de zienswijze:

Volgens indieners van zienswijzen 2 en 3 is in het bestemmingsplan onvoldoende vastgelegd waar de toekomstige bewoners en bezoekers gaan parkeren. Er is geen regel opgenomen die de bewoners 'gebiedt' om op de negen parkeerplaatsen op eigen terrein te parkeren. Van het eigen terrein zouden de bewoners daarnaast ook tuin kunnen maken. Het initiatief maakt de huidige parkeerproblemen erger. Er is nu al sprake van een gebrek aan parkeerplaatsen in de buurt. Voorgesteld wordt om minder woningen te bouwen en op deze ruimte de huidige vier openbare parkeerplekken te handhaven.

#### Reactie van de gemeente:

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 10.2 opgenomen dat in en/of aansluitend aan het plangebied 13 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Hiermee is dus geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Een bestemmingsplan kan de toekomstige bewoners, maar ook indieners niet dwingen om op eigen terrein te parkeren. De toekomstige bewoners kunnen net als indieners ook gebruik maken van openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied. Aangezien de ervaring leert dat mensen graag zo dicht mogelijk bij hun eigen huis parkeren, vreest de gemeente niet voor parkeeroverlast omdat de toekomstige bewoners geen gebruik zouden willen maken van de parkeerplaatsen die in het plangebied worden gerealiseerd.

Voor het punt van de huidige parkeerproblemen geldt dat een initiatief niet een bestaand parkeerprobleem hoeft op te lossen. Wel geldt dat het plan zelf niet tot (extra) parkeerproblemen mag leiden. In paragraaf 3.3.13 is een berekening van de parkeerbehoefte gemaakt op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Hieruit komt naar voren dat er als gevolg van het initiatief een parkeerbehoefte ontstaat van 13 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden ook gerealiseerd. De bestaande (openbare) parkeerplaatsen aan de Hoofdstraat blijven behouden, maar wordt verplaatst vanwege de beoogde ontsluiting van de woningen.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

## 2.2 Individuele beantwoording zienswijzen

### 2.2.1 Zienswijzen indiener 1

#### Samenvatting van de zienswijze:

- a. Indiener vraagt zich af waarom indiener niet is uitgenodigd voor een informatieavond en waarom de buurt niet betrokken is bij de planvorming. Indiener heeft vanuit de kant van de aannemer weinig begrip gevoeld.
- b. Indiener vindt het een domper dat de gemeente niet aanwezig was bij de infomiddag. Dit was wel toegezegd door de aannemer.
- c. De indiener heeft er een onprettig gevoel van gekregen dat er een dag nadat het plan gepubliceerd was in de krant er al een bodemonderzoek werd uitgevoerd. Dit gaf indiener het gevoel dat er al begonnen wordt, terwijl er nog niet geluisterd is naar de buurt en andere bewoners.
- d. Indiener nodigt de gemeente bij indiener thuis uit om in een open gesprek de zienswijze nader te bespreken. Op deze manier kan de gemeente ook het uitzicht bekijken.

#### Reactie van de gemeente:

- a. De gemeente heeft bij voorliggend plan, net als bij vergelijkbare andere-, een regierol. Daarbij hoort dat we aan een initiatiefnemer de voorwaarden voor planontwikkeling geven waarna deze zelf het gesprek met de omgeving voert. Initiatiefnemer heeft, voor zover relevant, aan de Hoofdstraat uitnodigingen bezorgd bij nummer t 56 t/m 76 & 49 t/m 55 waarin hij bekendmaakte dat er op 19 april 2023 gelegenheid zou bestaan om in het Dorpshuis in Varsselder kennis te nemen van zijn plan. Indiener van de zienswijze woont op één van de adressen die deze uitnodiging heeft ontvangen. Daarnaast zijn er met een aantal van inwoners individuele gesprekken geweest. Op de informatiedag op 19 april 2023 heeft de initiatiefnemer de plannen gepresenteerd en toegelicht.
- b. Op 19 april 2023 zijn namens de gemeente twee vertegenwoordigers aanwezig geweest bij een deel van de tijd waarin gelegenheid bestond kennis te nemen van het plan. Daarbij zijn medewerkers van onze gemeente telefonisch, per mail of in de vorm van een persoonlijk gesprek altijd te benaderen en te bereiken voor een reactie op eventuele vragen of voor het geven van een toelichting.
- c. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de verschillende haalbaarheidsaspecten goed worden onderzocht. Voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat is het van belang dat er al goed gekeken is naar de verschillende aspecten. De gemeente wil in de voorbereidende (ontwerp)fase al graag zicht hebben op een haalbaar plan. Dit betekent dat verschillende onderzoeken, zoals in dit geval onder meer bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek en ecologisch onderzoek in een vroeg stadium worden uitgevoerd en al voor de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan uitgevoerd zijn.
- d. We hebben gebruik gemaakt van de uitnodiging en op 17 juli 2023 met betrokkene ter plaatse gesproken. De gemeente is, ook na dit bezoek, verder goed bekend met de locatie en de directe omgeving van het plangebied. In de voorbereiding is het plangebied al een aantal keer bezocht en rondom de realisatie van de woningen zullen medewerkers van onze gemeente het plangebied bezoeken. Daarbij zijn medewerkers van onze gemeente telefonisch, per mail of in de vorm van een persoonlijk gesprek altijd te benaderen en te bereiken voor een reactie op eventuele vragen of voor het geven van een toelichting

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### 2.2.2 Zienswijzen indiener 2

#### Samenvatting van de zienswijze:

- a. De woningen zijn volgens indiener te dicht op de Hoofdstraat geprojecteerd. Andere woningen in de straat liggen veel verder van die straat af. Met de voorgenomen locatie van deze zes woningen wordt dat uniforme bebouwingbeeld doorbroken.
- b. De woningtypen 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' sluiten niet aan bij de vrijstaande woningtypen in de directe omgeving. Met dit plan ontstaat er een te diffuus bebouwingsbeeld aan de Hoofdstraat. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de lintbebouwing aan de Hoofdstraat.

- c. Het plan staat een veel breder gebruik toe dan in dit deel van Varsselder gebruikelijk is. Zo worden bijzondere woonvormen, aan huis gebonden beroepen en bed and breakfasts mogelijk gemaakt. Die gebruiksmogelijkheden zijn echter niet bij recht gegeven voor andere percelen in de directe omgeving.
- d. Dit bredere gebruik zorgt ook voor extra verkeersbewegingen.

Reactie van de gemeente:

- a. De afstand van de voorgevels van de nieuw te realiseren woningen tot aan de Hoofdstraat bedraagt circa 10 m. Deze afstand is niet wezenlijk anders dan de afstand van bestaande woningen aan weerszijden van de Hoofdstraat.
- b. Met de realisatie van de woningen wordt het bebouwingslint ten noorden en westen van de Hoofdstraat doorgezet in de richting van de Varsselderseweg. Het klopt dat aan de Hoofdstraat voornamelijk vrijstaande woningen aanwezig zijn. Het bebouwingsbeeld zal met het initiatief echter niet leiden tot een wezenlijk ander bebouwingsbeeld, omdat de bestaande woningen veelal een aangebouwd bijgebouw aan de zijkant hebben en breder zijn dan de nieuwe woningen (deze zijn juist dieper). Ook de ruimtes tussen de woningen (niet-aaneengebouwde zijde) komen overeen met het bestaande beeld aan de Hoofdstraat. Verder zijn er verspringingen aangebracht door het toepassen van o.a. erkers en uitbouwen.  
Daarnaast is het van belang dat de beoogde woningen voorzien in een actuele behoefte. Uit paragraaf 3.2.5 (gemeentelijk beleid) van de toelichting blijkt dat de behoefte bestaat uit verschillende woningtypen. Door meer variatie in het woningaanbod willen we de doorstroming bevorderen. Door de realisatie van de aaneengebouwde woningen wordt hierin voorzien.
- c. Het bredere gebruik binnen de woonbestemming waarop bedoeld wordt, is gangbaar binnen de nieuwe bestemmingsplannen in de gemeente. Zo geldt in de regels uit het geldende plan ('Buitengebied Oude IJsselstreek 2017') een vergelijkbare regeling. Ook voor andere nieuwere plannen in Varsselder (bijvoorbeeld 'De Olde Molen, Hoofdstraat 47, Varsselder' en 'Buitengebied, locatie Vicarisweg 33 Varsselder, herziening 2018') geldt een vergelijkbare regeling.  
De kern Varsselder kent voor een groot deel nog het bestemmingsplan 'Kleine Kernen 2004'. Dit is een verouderd bestemmingsplan waarin deze regelingen nog niet zijn opgenomen. Bij een herziening van dat geldende plan (het omgevingsplan) zal voor zowel het plangebied als de rest van de kern Varsselder een vergelijkbare regeling op worden genomen die breder gebruik zoals aan huis verbonden beroepen en bed & breakfasts mogelijk maken. De gemeente ziet ook mogelijkheden voor bijzondere woonvormen. In voorliggend initiatief zijn echter geen bijzondere woonvormen beoogd. Om die reden wordt de mogelijkheid voor bijzondere woonvormen uit de regels verwijderd.
- d. Het bredere gebruik betreffen functies die een ondergeschikt karakter hebben met een beperkte verkeersaantrekkende werking. In de eerder genoemde kencijfers van CROW is rekening gehouden met bezoekers van de woningen. Extra verkeersbewegingen als gevolg van het bredere gebruik zijn daarom al verwerkt in de berekende verkeersgeneratie. De aangrenzende wegen hebben voldoende capaciteit om de toename in het aantal verkeersbewegingen te verwerken (zie beantwoording bij paragraaf 2.1.6).

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen door de mogelijkheid voor 'bijzondere woonvormen' uit de regels te verwijderen.

### **2.2.3 Zienswijze indiener 3**

Samenvatting van de zienswijze:

- a. Indiener geeft aan dat de toets ladder voor duurzame verstedelijking ontbreekt. De gemeente stelt dat de toets niet van toepassing zou zijn omdat het maar om zes woningen zou gaan. Indiener is van mening dat dit niet het enige criterium kan zijn omdat het gaat om een gezichtsbepalend stuk natuur. Er dient daarom getoetst te worden aan de betreffende ladder.
- b. Een van de pijlers van de VLNGK is: behoud van het landschap. Het betreffende punt is uniek. Indiener begrijpen daarom niet hoe de gemeente zelfs maar kan overwegen om juist deze weide - en het uitzicht op de achterliggende monumentale boerderij in te leveren voor woningbouw. Het is vandaag de dag niet meer mogelijk om van de entree van het dorp, inclusief deze weide, een beschermd dorpsgezicht aan te wijzen. Maar het beleid eist wel degelijk een toets in deze: dat er met dergelijk gezichtsbepalende elementen rekening gehouden moet worden en dat deze niet zomaar afgeschaft kunnen worden.



- c. In de toelichting wordt opgemerkt dat dat een Milieu Effect Rapportage (MER) niet nodig zou zijn. Deze visie deelt indiener niet: er dient een MER te komen, met name vanwege de aspecten aantasting van het landschap en het leefmilieu.
- d. Indiener weet niet goed hoe het protocol van toewijzing moeten worden geduid en verzoekt om een toelichting inzake de diverse rollen, met name inzake juridische bevoegdheden bij het toewijzen van woningen. Indiener kan zich niet voorstellen dat deze bevoegdheid bij een initiatiefnemer/een Dorpsvereniging ligt. Ook is er een Code voor goed openbaar bestuur en gelden- zo nemen ondergetekenden aan - de algemene regels van good governance en compliance. Indien er al een protocol opgesteld zou worden om te zorgen dat de woningen terecht komen bij mensen uit Varsselder-Velthunten, dan zal dit protocol volgens indiener moeten worden opgesteld door de gemeente.
- e. Indiener worden nu geconfronteerd met een zeer grote beperking inzake hun leefklimaat: plotsklaps komen er mogelijk zes woningen met elf auto's voor hun neus, met een rommelige staatuur op een piepklein stukje grond. En dat terwijl er een recent bestemmingsplan uit 2017 geldt, waarin is bepaald waar er gebouwd mag worden en waar niet. Initiatiefnemers zijn van mening dat deze wijziging het bestemmingsplan in strijd is met opgewekte verwachtingen en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij mochten erop vertrouwen dat hun leefomgeving stabiel zou blijven en niet plotsklaps omver gaat.
- f. Indiener stelt een alternatief plan voor waarbij aantal buurtbewoners de weide koopt, waarbij een stichting wordt opgericht waarvan de niet te wijzigen doelstelling zal zijn: het beheer en onaangetast laten van de weide (zie recent voorbeeld in Bergh) conform het huidige aangezicht.

#### Reactie van de gemeente:

- a. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting wordt ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aangegeven wordt dat met de ladder eisen worden gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De ontwikkelingen in het plangebied zouden kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van zes woningen. Om die reden is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Overigens dient de behoefte aan woningen wel te worden aangetoond. In paragraaf 3.2.5 (gemeentelijk beleid) wordt ingegaan op de behoefte en is deze aangetoond.

- b. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording in paragraaf 2.1.1. In aanvulling op deze beantwoording geldt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de VLNGK (zie daarvoor het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen), maar dat de toetsing inderdaad niet was opgenomen in de toelichting. De toetsing zal daarom alsnog worden opgenomen in de toelichting.
- c. Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

In onderdeel D.11.2 is "de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Bij deze activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Met het initiatief worden zes woningen gerealiseerd aan de rand van de kern van Varsselder. De activiteit valt ruim beneden de gestelde drempelwaarde, waardoor geen sprake is van een directe

m.e.r.-(beoordelings)plicht. Bovendien geldt dat het voorliggende project gelet op de aard en omvang, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject hoeft te worden aangemerkt in de zin van het Besluit m.e.r.. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in de paragrafen 3.3.3 tot en met 3.3.12 overigens wel nader ingegaan op de eventuele nadelige gevolgen van de ontwikkeling voor het milieu. Uit deze paragrafen komt naar voren dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

- d. In de toelichting was inderdaad opgenomen dat er een protocol zou worden opgezet. Deze komt er niet. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan. Vereniging Dorpsbelangen Varsselder-Veldhunten heeft de wens dat de woningen verkocht worden aan mensen uit Varsselder. De vereniging heeft dat ook kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer en gemeente. De wijze van invulling inzake verkoop en toewijzing wordt door de initiatiefnemer gedaan in overleg met de vereniging. Voor het initiatief is het uitgangspunt om te bouwen naar behoefte en dan met name op lokaal niveau (zie hiervoor tevens paragraaf 3.2.5 van de toelichting).
- e. De gemeente stelt voorop dat zij de beoogde invulling van het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening vindt. Zie hiervoor tevens de beantwoording in paragraaf 2.1.1. De Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeenteraad de mogelijkheid en beleidsvrijheid om een nieuw bestemmingsplan vast stellen en daarmee in te spelen op actuele maatschappelijke behoeftes, in dit geval de behoefte aan woningen.
- f. De gemeente stelt voorop dat zij de beoogde invulling van het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening vindt. Met het alternatieve plan kan niet worden voorzien in de behoefte aan woningen.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt:

- een toetsing aan de VLGNK opgenomen;
- de passage over het protocol voor de verkoop van de woningen is aangepast.

## 3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

### 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast.

#### Regels

1. In artikel 5.1 is sub b 'bijzondere woonvormen' verwijderd.

#### Toelichting

1. In paragraaf 3.2.5 is een toetsing aan de VLGNK opgenomen;
2. In paragraaf 3.2.5 is de passage over het protocol voor de verkoop van de woningen aangepast.

### 3.2 Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen als gevolg op de ingediende zienswijzen heeft een aantal ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden in het plan. Deze zijn hierna opgenomen en toegelicht.

#### Reactie provincie

In het kader van het vooroverleg heeft provincie Gelderland een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen aan de toelichting:

1. De provincie vroeg om het aspect molenbiotop nader te onderbouwen. Aan de hand van de opmerkingen van de provincie is paragraaf 3.3.9 aangepast. De aanpassing is toegestuurd aan de provincie. De provincie heeft in een reactie aangegeven dat met de aangepaste paragraaf de provinciale belangen voldoende zijn meegewogen in het bestemmingsplan.
2. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is in paragraaf 3.2.4 aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de afspraken over betaalbaarheid van woningen.