



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**BESTEMMINGSPLAN “HOOFDSTRAAT 3 TE VARSSELDER VML ZAAL DE ZON
EN WESTELIJKE OUDE AALTENSEWEG 5 TE VARSSEVELD”**

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat 3 te Varsseveld vml Zaal De Zon en Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld' heeft vanaf 26 oktober 2023 tot 6 december 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant van 25 oktober 2023;
- Gelderse Post van 25 oktober 2023;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 25 oktober 2023.

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

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Verschillende data ontvangen en uiteindelijk op 5-12-2023 ondertekend ingekomen
2. Ingekomen 1-12-2023
3. Ingekomen 5-12-2023, verzocht om termijn en aangevuld op 19-12-2023
4. Ingekomen 4-12-2023
5. Ingekomen 4-12-2023

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

2 Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat. Per punt wordt een gemeentelijke beantwoording gegeven en geconcludeerd of er aanleiding is voor het maken van wijzigingen.

2.1 Zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze:

- 2.1.1 Het plan betreft het bouwen van 5 woningen waarvan een blok van 4 woningen tegenover de reclamant.
- 2.1.2 Het zijn mooie plannen maar niet passend in het buitengebied van Varsselder.
- 2.1.3 De regel geldt +/- 800 m afbreken voor 1 landelijke woning, de rood voor rood regel. Dit is reclamant verteld bij eigen plannen voor de realisatie van een woning.
- 2.1.4 Er zijn geen voorzieningen als parkeergelegenheid, speeltuin, stoep en fietsstrook. Er is veel verkeer van landbouwvoertuigen. Dit betekent dat het buitengebied niet geschikt is voor gezinswoningen met weinig grond.
- 2.1.5 De Hoofdstraat is een smalle weg waar veel groot verkeer zoals landbouwvoertuigen gebruik van maken. Dit kan veel onveilige situaties geven doordat de weg erg smal is. Dit zou je kunnen oplossen met een 30km zone of drempels, maar daar zit reclamant in het buitengebied niet op te wachten.
- 2.1.6 Reclamant geeft aan dat zij gekozen hebben voor het buitengebied om dieren te kunnen hebben. Dieren die door hun lawaai voor overlast kunnen zorgen en niet geschikt zijn binnen de bebouwde kom. In het buitengebied heb je de vrijheid om deze te kunnen hebben zonder dat je er een ander mee lastigvalt. Wanneer het vol gebouwd wordt, zullen de mensen de dieren als last ervaren door hun geluiden.
- 2.1.7 Ook geeft reclamant aan in het buitengebied de vrijheid te hebben, zonder een ander tot hinder te zijn, om te zagen, maaien of andere werkzaamheden met veel herrie uit te voeren wanneer reclamant dat wil.
- 2.1.8 Reclamant zit er niet op te wachten om straks de ene naar de andere klacht te krijgen over geluidsoverlast. Hij heeft de bewuste keuze gemaakt om vrij te gaan wonen om dit te voorkomen.
- 2.1.9 Vrij wonen is de droom voor reclamant die uitgekomen is. Te kunnen genieten van alles om hem heen. Van zich af te kijken en te genieten van alles wat de natuur biedt. Het gevoel te hebben niet opgesloten te zitten in een woonwijk. De woning van reclamant wordt een woning in een woonwijk. Dit kan toch niet de bedoeling zijn?
- 2.1.10 Reclamant wil hier verder over in gesprek met de gemeente.

Reactie van de gemeente:

- 2.1.1 De beantwoording van de zienswijze is gericht op de locatie Hoofdstraat te Varsselder-Veldhunten gezien het woonadres van de reclamant.
- 2.1.2 Veldhunten is een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Juist bebouwingsconcentraties hebben onze voorkeur bij transformatie omdat zij stedenbouwkundig geschikt zijn te maken voor woningen.
- 2.1.3 Voor de ontwikkeling wordt gebruikgemaakt van de aanwezige 825 m² aan bouwmogelijkheden die op de Hoofdstraat volgens het nu geldende bestemmingsplan zijn toegestaan voor horeca en een bedrijfswoning. Met de bouw van 4 woningen wordt slechts een deel van deze 825 m² aan toegestane bebouwing gebruikt. De bestaande woning + bijgebouw heeft een totale maximale oppervlakte van 250 m² en de 4 nieuwe woningen met bijgebouwen krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 370 m², tezamen is dat 620 m². Deze oppervlaktes worden geborgd in de bestemmingsplanregels. Het resterende deel van (825 m² - 620 m²) 205 m² wordt ingezet ten behoeve van de transformatie van de Westelijke Oude Aaltenseweg. Daarnaast komt op die locatie 130 m² aan bedrijfsbebouwing te vervallen. Met het resterende deel van de Hoofdstraat en de 130 m² op de eigen locatie wordt één woning mogelijk gemaakt aan de Westelijke Oude Aaltenseweg.
- 2.1.4 Onderhavige ontwikkeling voorziet in voldoende eigen parkeergelegenheid die via een loopverbinding aan de tuinzijde bereikt kan worden. Speelvoorzieningen en een fietsstrook zijn geen voorzieningen welke aanwezig moeten zijn voor de ontwikkeling van de woningen. Er worden twee levensloopbestendige woningen en twee starterswoningen gerealiseerd. Deze voegen zich als gezinswoningen goed in het straatbeeld. Er is daarbij voldoende

- erfruite aanwezig om de ontwikkeling landschappelijk in te passen en om daarbinnen op eigen grond in de buitenlucht te verblijven.
- 2.1.5 Er zijn in de huidige situatie al verschillende woonbestemmingen geconcentreerd aan de Hoofdstraat en Hesterweg in Veldhunten. De toevoeging van 4 woningen en een parkeervoorziening met beide een ontsluiting op de Hoofdstraat zal, in vergelijking tot het toegestane gebruik, er niet voor zorgen dat de verkeersveiligheid in het geding is en/of dat verkeerskundige ingrepen nodig zijn.
- 2.1.6 De woningen vallen in hetzelfde beschermingsregime als de andere aanwezige woningen met een woonbestemming in Veldhunten. De nieuwe woningen genieten dus niet meer bescherming dan de omliggende woningen. De rechten en gebruiksmogelijkheden van de reeds aanwezige woningen worden niet belemmerd met onderhavige ontwikkeling. Er is vanuit het bestemmingsplan beschouwd op voorhand geen reden om aan te nemen dat toekomstige bewoners elkaar zullen hinderen en/of dat zij last van elkaar ervaren en zich daarover gaan beklagen.
- 2.1.7 Zie antwoord 2.1.6.
- 2.1.8 Zie antwoord 2.1.6.
- 2.1.9 De woningen aan de Hoofdstraat worden gebouwd op een parkeerplaats van een horeca gelegenheid waar 825 m² aan bebouwingsmogelijkheden bestaan. Met voorliggend plan wordt deze volledige oppervlakte niet gebruikt op de locatie aan de Hoofdstraat. Er is zodoende zelfs een afname van 205 m² in (toegestaan) bebouwd oppervlak. Aan Hoofdstraat worden vier woningen gerealiseerd. Er is hiermee niet sprake van de ontwikkeling van een woonwijk.
- 2.1.10 Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verschillende momenten geweest waarin omwonenden kennis hebben kunnen nemen van de voorgenomen regeling in het bestemmingsplan. Dit is gebeurd in de periode 2020-2021 ten tijde van en na het woonwonderzoek en de besluitvorming hierover. Initiatiefnemer heeft bewoners omstreeks het ter inzage gaan van het ontwerp persoonlijk benaderd en in deze periode heeft deze reclamant een aantal keer telefonisch contact onderhouden met de ambtelijke organisatie, waarin hij zijn opvattingen heeft gedeeld en waarop hij toen een reactie heeft ontvangen. Met voorliggende behandeling van zijn zienswijze is voldoende (gelegenheid tot) overleg en verduidelijking van de wederzijdse standpunten geweest.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Echter zal de maximaal te bebouwen oppervlakte door middel van een ambtshalve wijziging worden vastgelegd in de bestemmingsplanregels onder artikel 4.2.3 en in de verbeelding door middel van een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²).

2.2 Zienswijze 2

Samenvatting van de zienswijze:

- 2.2.1. Reclamant heeft de plannen voor de locatie Hoofdstraat 3 te Varsselder in kunnen zien. Hieruit heeft hij vernomen dat er plannen zijn om vijf woningen te realiseren op deze locatie.
- 2.2.2. Zes jaar geleden is reclamant hier komen wonen met de insteek om vrij te wonen. Wanneer er vijf woningen naast reclamant waarvan één blok van vier woningen gerealiseerd worden, zal dit betekenen dat reclamant niet meer vrij kan wonen.
- 2.2.3. De waarde van het huis zal hierdoor ook nog eens lager uit gaan vallen.
- 2.2.4. Reclamant heeft een bewuste keuze gemaakt om vrij te wonen. Deze keuze is onder andere gemaakt zodat reclamant een aantal dieren aan kon schaffen. Dit zijn dieren die in een bebouwde kom, niet gehouden kunnen worden. De dieren kunnen voor lawaai of 'stank' overlast zorgen. Wanneer er naast reclamant gebouwd wordt, betekent dit dat de mensen de dieren als last kunnen ervaren. Reclamant zit er niet op te wachten om hier klachten over te ontvangen.
- 2.2.5. Meer huizen zal betekenen dat Veldhunten een dorp op zich zal gaan worden. Dit geldt ook voor dorpse faciliteiten waar het dorp niet over beschikt.
- 2.2.6. Kleinere woningen zal betekenen dat er een grote kans is op jonge gezinnen of starters. Omdat in dit gebied veel landbouwvoertuigen rijden is dit geen geschikte plek voor gezinswoningen. Er is een grote kans dat de veiligheid voor kleine kinderen in het geding komt.

2.2.7. Gezien het bovenstaande verzoekt reclamant de plannen te staken en een nieuw plan te maken waarin minder intensief gebouwd gaat worden.

Reactie van de gemeente:

- 2.2.1. De beantwoording is gericht op de locatie Hoofdstraat te Varselder-Veldhunten gezien het woonadres van de reclamant.
- 2.2.2. De beoogde woningen aan de Hoofdstraat worden gebouwd op een parkeerplaats van een horeca gelegenheid waar 825 m² aan bebouwing is toegestaan. Met voorliggend plan wordt niet de volledige toegestane bebouwde oppervlakte gebruikt op de locatie aan de Hoofdstraat. De bestaande woning + bijgebouw heeft een totale maximale oppervlakte van 250 m² en de 4 nieuwbouwwoningen met bijgebouwen krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 370 m², tezamen is dat 620 m². Deze oppervlaktes worden geborgd in de bestemmingsplanregels en op de verbeelding. Er is zodoende zelfs een afname in (toegestaan) bebouwde oppervlakte, waarbij het huidige bouwvlak wordt verkleind en verder van de gronden van reclamant komt te liggen. Qua bouwmassa en bouwlocatie is er dan ook geen sprake van dat het vrij wonen wordt beperkt ten opzichte van wat nu is toegestaan.
- 2.2.3. De verandering in waarde van omliggende woningen is geen onderwerp in de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een ontwikkeling. Uit het bestemmingsplan en de onderzoeken die daarbij horen blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De omliggende toegestane bebouwde oppervlakte neemt af en het toegestane gebruik voor horeca maakt plaats voor wonen.
- 2.2.4. Zie antwoord 2.1.6.
- 2.2.5. Het bestemmingsplan betreft een transformatie van een horecafaciliteit met een toegestane oppervlakte van 825 m². De horecabebouwing rondom de bedrijfswoning wordt gesloopt. De horeca verdwijnt uit de bebouwde omgeving en er worden 4 woningen toegevoegd. De hoeveelheid toegestane bebouwing neemt niet toe. Er is geen enkele reden aan te nemen dat Veldhunten door deze ontwikkeling een dorp op zich wordt.
- 2.2.6. De ontwikkeling uit het ontwerpbestemmingsplan aan de Hoofdstraat betreft twee levensloopbestendige woningen en twee starterswoningen. De verkeersafwikkeling zal via de Hoofdstraat blijven verlopen. Dat is nu niet anders en de aansluiting vanaf het plangebied blijft daarmee ongewijzigd. Verkeersveiligheid is in deze een gelegenheid van gedrag in het verkeer en er is tot slot ook geen aanleiding aan te nemen dat dit gedrag als gevolg van het bestemmingsplan anders wordt.
- 2.2.7. De hoeveelheid m² bebouwing neemt als gevolg van het bestemmingsplan niet toe. Vijf woningen zorgen qua dynamiek en toegestane gebruiksintensiteit niet voor een intensievere vorm van grondgebruik dan die voortkomt uit 825 m² horeca met parkeervoorziening die gedurende de week de dag door in gebruik mag zijn. Er is dan ook geen reden om besluitvorming over het bestemmingsplan te staken en/of qua woningaantallen aan te passen.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Echter zal de maximaal te bebouwen oppervlakte door middel van een ambtshalve wijziging worden vastgelegd in de bestemmingsplanregels onder artikel 4.2.3 en in de verbeelding door middel van een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²).

2.3 Zienswijze 3

Samenvatting van de zienswijze:

- 2.3.1. Reclamant heeft bezwaren tegen het gedeelte Hoofdstraat 3 te Varselder-Veldhunten.
- 2.3.2. Reclamant geeft aan dat ook zonder de verplichte laddertoets een specifiek behoeftenonderzoek noodzakelijk is, weliswaar niet op basis van het Bro maar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Dit is nagelaten, het plan kan op voorgestelde wijze reeds daarom niet in stand blijven.
- 2.3.3. Het plan is niet in overeenstemming met de regionale woonagenda 2015-2025. Deze woonagenda richt zich primair op het ontwikkelen van een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad en secundair op het voorkomen en aanpakken van leegstand in maatschappelijk vastgoed en op wonen en zorg, Zoals in voorgaande paragraaf van dit schrijven gesteld is, is überhaupt geen behoeftenonderzoek op basis van actuele cijfers uitgevoerd.

- 2.3.4. In de plantoelichting is de kernboodschap van de woonagenda 2015-2025 opgenomen. Gelet op de kernboodschap en het feit dat het inmiddels (bijna) 2024 is, kan het niet anders dan dat het aantal woningen reeds is gehaald. De prognose is zelfs nog naar beneden bijgesteld. Herberstemming en sloop krijgen de voornaamste aandacht. In het voorliggende plan is geenszins getoetst of het plan zich verhoudt tot dit beleidsdocument en het sinds de vaststelling van de Woonagenda gebouwde aantal woningen.
- 2.3.5. Voorts wordt in de plantoelichting gesteld dat er geen sprake is van toevoeging van bebouwing meters. Reclamant stelt dat deze beoordeling onjuist is uitgevoerd. In het kader van de toets aan de Woonagenda zijn immers alleen woonmeters relevant. Dat er horecabebouw was toegestaan doet niet ter zake. Ook deze toets is onjuist uitgevoerd en het plan is op dit punt gebrekkig. Ten overvloede wordt opgemerkt dat een andere uitleg van het voorgaande punt omtrent de bebouwing meters zich niet zou verhouden tot artikel 2.2 van de Omgevingsverordening en de daarin gebruikte definities.
- 2.3.6. In de eerste plaats is er het gebrek ten aanzien van het aspect rondom artikel 2.2a van de Omgevingsverordening (zie voorgaande paragraaf). Daarnaast voldoet het plan op een aantal andere onderdelen niet aan de Omgevingsverordening. Daarover het volgende.
- 2.3.7. Nu het plan niet in de opgestelde regionale Woonagenda past is er ook sprake van strijd met de Omgevingsverordening Gelderland (zie artikel 2.1 Omgevingsverordening Gelderland). Voorts is niet duidelijk of de Woonagenda 2015-2025 überhaupt is vastgesteld door GS (hetgeen een vereiste is op basis van de Omgevingsverordening). Voorts is überhaupt niet (zichtbaar) getoetst aan de artikelen 2.1 t/m 2.5 van de Woonagenda.
- 2.3.8. De regio waar het plangebied in ligt is op basis van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland aangewezen als krimpregio. Gelet op het behoeftenonderzoek en de bestempeling als krimpregio is het des te opmerkelijker dat hier geen onderzoek naar is gedaan op basis van actuele cijfers. Het plan is derhalve niet in overeenstemming met de uitgangspunten van voorgenoemde Omgevingsvisie.
- 2.3.9. Voorts is ook de Omgevingsvisie opgesteld vanuit de gedachte dat nieuwbouw wordt vermeden en herbestemming leidend is. Ook daar is geen oog voor geweest in het onderhavige plan. Daarover zegt de Omgevingsvisie het volgende:
"Onze aanpak
- We gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. We hebben specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
 - We stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte."
- 2.3.10. Het plan is in strijd met de Regionale structuurvisie Achterhoek. Er wordt bovendien in de plantoelichting geciteerd uit een Structuurvisie die (kennelijk) nog niet openbaar is gepubliceerd. Dat lijkt zo te zijn aangezien de besproken onderdelen in de toelichting niet aansluiten op de tekst van de Structuurvisie die reclamant voorhanden heeft. Het is derhalve voor reclamant niet goed te verifiëren aan welke uitgangspunten is getoetst.
- 2.3.11. Op een aantal punten constateert reclamant in ieder geval al gebreken:
- Op basis van de structuurvisie moet uitbreiding van bebouwing voor wonen binnen de bestaande kernen worden gezocht. Reclamant woont niet in een bestaande kern. Varselder is een stuk verderop en het gebied rondom de woning van reclamant laat zich dulden als buitengebied. Hier is ten onrechte aan voorbijgegaan en niet aan getoetst.
 - Op basis van de structuurvisie moet de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden blijven. Dit met oog voor het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten (zoals rust, ruimte en groen en kleinschaligheid). Het voorliggende plan voldoet geenszins aan deze vereiste. Dit is voor reclamant een belangrijk punt. Reclamant is namelijk niet tegen woningbouw in algemene zin, maar hij heeft problemen met de omvang, massaliteit en gewijzigde omgevingskarakteristiek als gevolg daarvan. Daarover later in dit schrijven meer. Vaststaat dat niet is onderbouwd hoe het voorliggende plan voldoet aan de eisen die voortvloeien uit de structuurvisie op dit onderdeel.
- 2.3.12. Het voorliggende plan voldoet niet aan het percentage sociale huur dat vereist wordt op basis van de regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek. Hier is ten onrechte overheen gestapt. Zonder motivering en derhalve juridisch.
- 2.3.13. In de plantoelichting wordt voorgespiegeld alsof het plan in lijn zou zijn met deze structuurvisie. Dat is echter geenszins het geval. In de structuurvisie lezen we het volgende: "Om tijdig in te spelen op de gevolgen van de krimp wordt nu al ingezet op het behoud van de kwaliteiten van het wonen in de Achterhoek. De regio Achterhoek kent tot 2025 nog een toename van de vraag naar het aantal woningen. Daarna zal het aantal huishoudens licht

afnemen waardoor de kwantitatieve vraag naar woningen eveneens zal afnemen. Door vooraf te anticiperen op de onvermijdelijke huishoudenskrimp kunnen onwenselijke situaties als leegstand en verpaupering van de kernen worden voorkomen".

- 2.3.14. In de structuurvisie wordt wonen in het buitengebied opgesplitst in meerdere categorieën, waaronder het wonen in een buurtschapskern, zoals reclamant doet (zie pagina 55 van de structuurvisie). De structuurvisie is zeer helder wanneer het gaat om het toevoegen van woningen in dit gebied. Op pagina 56 van de visie lezen we: "Een toename van burgerwoningen in het buitengebied is niet toegestaan." Ook op dit onderdeel is het plan in strijd met de structuurvisie.
- 2.3.15. Voorts lezen we in de structuurvisie het volgende: "Ook de buurtschappen kunnen zich desgewenst ontwikkelen, maar passend bij de aard, maat en schaal van het betreffende buurtschap. De gemeente streeft bij alle kleine kernen naar het behoud van de karakteristieke dorps elementen in de bebouwingsstructuur. Ook geldt dat de wegen waar mogelijk worden ingericht conform Duurzaam Veilig." Dit is exact het probleem dat reclamant ook constateert. Het plan past niet bij de aard, schaal, maat en typering van buurtschap Varsselder. Bovendien blijkt uit de tabel op pagina 42 van de visie dat het inwonersaantal van Varsselder al jarenlang daalt. Ook daar is geen rekening mee gehouden. In de plantoelichting is niet onderbouwd dat het plan in lijn is met de Structuurvisie. Er wordt slechts gesproken over een algemeen principe. Van 'de juiste woning op de juiste plaats', zonder dit ook maar enige nadere duiding te geven.
- 2.3.16. Op het onderdeel Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek 2018 en Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek stelt de plantoelichting slechts dat het voorliggende initiatief 'niet helemaal' binnen de woonvisie en de beleidsnotitie past. Daar wordt verder geen duiding aan gegeven. Niet is duidelijk op welke punten men erkent dat het plan niet voldoet. Dit is onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd. Reclamant kan wel raden waarom inhoudelijk bij deze toets is 'weggebleven'. Het initiatief is namelijk in strijd met deze beleidsuitgangspunten. In de Woonvisie lezen we namelijk het volgende: "De gemeente Oude IJsselstreek heeft met het vaststellen van de beleidsnotitie Woning-BouwPlanning (WBP) uitvoering gegeven aan de regionale afspraken over het beperken van nieuwbouw. Er is een aanpak om de gevolgen van krimp tijdig op te vangen en in goede banen te leiden. Het schrappen van een groot deel van de nieuwbouwplannen is het eerste tastbare bewijs dat onze regio, en zeker ook de gemeente Oude IJsselstreek, vastbesloten is het niet alleen bij woorden te laten. Het resterende nieuwbouwcontingent ligt in onze gemeente vast in contracten en bestemmingsplannen: dit betekent dat er geen ruimte is voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven." Het voorgaande beleid (zie tevens onderstreping) laat niets aan de onduidelijkheid over. Er is geen plaats voor initiatieven zoals het voorliggende. Ook gelet hierop kan het plan geen doorgang vinden.
- 2.3.17. Welstand is één van de voornaamste bezwaren van reclamant. Op pagina 25 van de plantoelichting wordt te lichtzinnig omgesprongen met deze toets. Het enige wat als argument voor de toelaatbaarheid in het kader van welstand wordt gegeven is dat de rooilijn gelijk wordt getrokken met de omliggende bebouwing en dat wordt voorzien in natuurcompensatie. Dat is echter geenszins voldoende.
- 2.3.18. In de Welstandsnota lezen we specifiek ten aanzien van Varsselder het volgende: "Het welstandstoezicht is gericht op het behoud van het rustige, groene en open karakter van Varsselder. De historische panden zijn door hun geringe aantal extra waardevol. Met hun karakteristieke verschijningsvorm dient dan ook zorgvuldig omgegaan te worden. Verdichting en schaalvergroting zijn af te raden". Aan deze passage is echter niet getoetst. Er is (kennelijk) alleen getoetst aan de eisen waar wel aan voldaan kan worden (voortuin etc.). Het verdwijnen van een historisch belangrijk oud gebouw voor Varsselder is echter niet meegenomen in de afweging. Evenals de eis van de visie op Varsselder dat het rustige, groene en open karakter behouden moet blijven. Verdichting en schaalvergroting zijn af te raden. Het plan is op beide laatstgenoemde onderdelen in strijd met het welstandsbeleid.
- 2.3.19. Het plangebied ligt in het gebied met de aanduiding welstandsniveau 1. Dit is het zwaarste regime waar een strenge toets geldt. Advies aan de ruimtelijke commissie is daarbij voorgeschreven. Dit is nagelaten. In de welstandsnota lezen we over niveau 1 het volgende: "Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingsituaties het accent ligt op het stimuleren van kwaliteit. Voor alle plannen wordt advies gevraagd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de inpassing in de omgeving, het bouwplan op zichzelf en de detaillering en materialisering ervan." Er is

geenszins zichtbaar aan voorgaande eisen getoetst. De voorgeschreven route (via de commissie) is ook niet gevolgd.

- 2.3.20. In de plantoelichting wordt voorgespiegeld alsof het plan aan de eisen uit het voorgenoemde beleidsdocument zou voldoen. Dat is echter geenszins het geval. Op pagina 8 van 8 (paragraaf 2.4) van de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' staat aan welke eisen functieverandering in het buitengebied moet voldoen. Aan een groot aantal van deze eisen is niet (zichtbaar) getoetst. Een aantal andere eisen wordt op voorhand reeds niet gehaald (maximaal aantal woningen, aantal sloopmeters etc.). Het plan is derhalve ook in strijd met dit beleidsdocument.
- 2.3.21. Het plan voldoet niet aan de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek. Het gaat in onderhavige situatie om nieuw te bouwen woningen en niet om omvorming van bestaande panden. Dat laatste is bij iedereen in Varsselder de wens geweest en dit is ook vastgelegd in de resultaten van het Woonwensenonderzoek. Nu juist dat punt wordt geschonden, wordt geenszins voldaan aan de uitkomsten van het Woonwensenonderzoek. De plantoelichting (par 3.3.8) gaat daar geheel aan voorbij.
- 2.3.22. De eisen uit het Woonwensenonderzoek luiden:
- Er moet een duidelijke aantoonbare behoefte zijn
 - Vervanging grote woning door kleinere nieuwe woningen
 - Bestaande gebouwen verbouwen tot woningen
 - Inbreiding voor uitbreiding
 - Omwonenden goed betrekken bij de planvorming
- Het plan voldoet aan geen van deze vereisten. Het begin van de motivering daartoe is zelfs nog niet gegeven. Dat reclamant betrokken is bij het plan weerspreekt hij. Er is geenszins geluisterd naar de inhoudelijke punten van reclamant. Het plan is ook in strijd met dit beleidsdocument.
- 2.3.23. Er wordt opgemerkt dat aanvullend bodemonderzoek niet is uitgevoerd omdat IL&T zou instemmen met voortgang zonder nader onderzoek. Dit is voor reclamant niet verifieerbaar nu dit bericht van IL&T ontbreekt.
- 2.3.24. Er wordt gesteld dat het onderdeel geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Dat is te kort door de bocht. Voor onderhavig plan is een hoogste gecumuleerde geluidbelasting op het ontwerp waarneembaar van 50 dB in Varsselder-Veldhunen en van 54 dB in Varsseveld, exclusief aftrek artikel 10g Wgh. Een bouwakoestisch onderzoek is noodzakelijk om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te waarborgen. Zolang dat onderzoek niet is uitgevoerd is de uitvoerbaarheid niet aangetoond.
- 2.3.25. Op dit onderdeel is bovendien sprake van een knelpunt in het kader van de VNG-richtafstanden. De richtafstand wordt niet gehaald en ten onrechte wordt vervolgens uitgegaan van de feitelijke situatie waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op 75 meter afstand, terwijl dat juridisch-planologisch niet zo hoeft te zijn.
- 2.3.26. Voor het aspect verkeer en parkeren is het onjuist om de typering 'rest bebouwde kom' aan te houden. Het plangebied ligt in het buitengebied. Niet alleen feitelijk maar ook juridisch. Zowel welstands- als bestemmingsplantechnisch is het gebied aangeduid als buitengebied. Ook overige beleidsdocumenten laten daar geen onduidelijkheid over bestaan. Dit betekent dat met de verkeerde normen is gerekend en reeds om die reden niet kan worden volstaan met de gegeven onderbouwing. De berekening is bovendien niet verifieerbaar op deze wijze. Van een echt onderzoek (zowel op verkeer als parkeren) is immers in feite geen sprake. Het is een enkele overweging in een alinea.
- 2.3.27. Voorts is de Hoofdstraat een drukke doorgaande route voor landbouwverkeer (tractoren, vrachtwagens etc.). Niet is onderzocht wat de gevolgen zijn voor de verkeersveiligheid in de directe omgeving.
- 2.3.28. Voorts blijkt niet hoe is omgegaan met gemeentelijk parkeerbeleid. Tevens is geen deskundigenonderzoek uitgevoerd, hetgeen gebruikelijk is bij parkeer- en verkeervraagstukken. Er worden dan tellingen uitgevoerd en allerlei andere voorwaarden worden beoordeeld (afmeting en locatie parkeerplaatsen, afwikkeling op wegnetwerk etc.) Er is nu (kennelijk) door de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing zelf vastgesteld dat het plan voldoet op deze onderdelen. Dit is onvoldoende.
- 2.3.29. In alle onderzoeken is ten onrechte niet uitgegaan van de maximaal planologische invulling. Het bestemmingsplan is ruim opgesteld. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt nog steeds dat er bij het 'ruim bestemmen' uitgegaan dient te worden van de maximale planologische invulling en niet van het huidige en/of gewenste gebruik.
- 2.3.30. De onderzoeken gaan uit van het gewenste gebruik en niet van het maximaal mogelijke gebruik. Naast de 'woningen' zijn namelijk ook de volgende activiteiten planologisch toegestaan: aan huis verbonden beroep, B&B, hobbymatig agrarisch gebruik etc. In de

onderzoeken is ten onrechte geen rekening gehouden met de brede reikwijdte van deze planregel.

- 2.3.31. Op het gebied van de waterhuishouding lezen we in de plantoelichting het volgende: "Vanwege de laaggelegen grondwaterstand en de goede doorlatendheid van de bodem is de infiltratievoorziening op de planlocatie goed te realiseren." Dit wordt slechts gesteld, maar het blijkt niet dat dit ook juridisch in de planregels is geborgd. Dit is onvoldoende.
- 2.3.32. Er is geen sprake van een representatieve onderzoeksmethode. Het veldonderzoek heeft slechts op één enkel moment plaatsgevonden. Los van het feit dat één bezoek überhaupt een momentopname is, geldt dit bij natuuronderzoek des te meer. Er zijn soorten immers niet jaarrond aanwezig. Hier is geen rekening mee gehouden en dat kan op deze wijze ook niet worden onderzocht.
- 2.3.33. Voorts lezen we op pagina 33 van de quick scan het volgende: "In de directe omgeving van deelgebied 1 zijn daarnaast minimaal acht roekennesten aanwezig. Om verstoring van deze nesten te voorkomen, mogen de ontwikkelingen alleen buiten de broedperiode van de roek worden uitgevoerd. De broedperiode van de roek loopt van 1 februari tot 31 juli. Indien dit niet werkbaar is, moet in overleg bekeken worden of andere oplossingen mogelijk zijn. Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen of leefgebied van steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel aanwezig in deelgebied 1. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen of leefgebied aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk."
- 2.3.34. Voor zover reclamant weet hebben de noodzakelijke onderzoeken als hiervoor bedoeld nog niet plaatsgevonden (zie tevens paragraaf 6.4 van de quick scan). Zonder die onderzoeken kan het plan in huidige vorm niet worden vastgesteld. Deze onderzoeken mogen niet worden doorgeschoven naar het moment van vergunningverlening. Deze onderdelen kunnen de ontwikkeling immers in de weg staan en deze onuitvoerbaar maken.
- 2.3.35. Reclamant vreest voor de gevolgen van dit voorliggende initiatief. Niet alleen qua privacy, maar ook qua uitzicht. Er vindt verstening en verstedelijking plaats van een groene en rustige omgeving. Het plan is té groot voor deze plek en niet passend binnen de karakteristiek van de omgeving. Voorts zullen de onroerende zaken van reclamant in waarde dalen.
- 2.3.36. Daarnaast is met een aantal punten in het geheel geen rekening gehouden. Denk aan de privacy, de verkeersoverlast, overlast van inschijnende lampen als gevolgen van plots een groot aantal woningen voor de deur bij reclamant, gevolgen van een groot parkeerterrein op korte afstand etc. Laatstgenoemd onderdeel is een reëel punt nu er ten behoeve van een andere locatie een parkeerterrein wordt ingetekend in het plangebied.
- 2.3.37. Er is geen rekening gehouden met de bouwhoogte van 7,5 en 8 meter. Dit kan gevolgen hebben voor zonlichttoetreding en schaduwwerking. Voorts is geen rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden (en beperkingen daarvan) ter plaatse van het perceel van reclamant.
- 2.3.38. Reclamant is niet tegen woningbouw in algemene zin, maar wel tegen het plan in huidige omvang. Dit is geenszins passend binnen de omgeving en reclamant zal zich hier dan ook tegen blijven verzetten. Reclamant staat eventueel open voor een gesprek om de verschillen van inzicht in het kader van de omvang te bespreken en te kijken of daar mogelijk nog alternatieve oplossingen voor gevonden kunnen worden.

Reactie van de gemeente:

- 2.3.1. Opmerking, geen beantwoording benodigd. De beantwoording is gericht op de locatie Hoofdstraat te Varsselder-Veldhunten gezien het woonadres van de reclamant.
- 2.3.2. Het behoefteonderzoek is stapsgewijs uitgevoerd door te toetsen aan de verschillende beleidsstukken welke betrekking hebben op het aspect wonen in hoofdstuk 3 van de toelichting. Het gaat hier om de paragrafen 3.2.3, 3.2.4, 3.3.3, 3.3.5 en 3.3.8. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan woonruimte.
- 2.3.3. De regionale woonagenda 2015-2025 is niet meer actueel en ondertussen is de Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld. Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan wordt getoetst aan de nieuwste woonagenda. Met onderhavige ontwikkeling wordt een bedrijfswoning omgezet naar reguliere woning, worden vier aaneengesloten woningen gerealiseerd bestaande uit twee levensloopbestendige en twee starterswoningen en wordt een vrijstaande woning gerealiseerd. De vier aaneengesloten woningen vallen in het

betaalbare segment, zodoende wordt aan dat percentage voldaan conform de woondeal. Het percentage sociale huur wordt echter niet behaald, maar binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt het percentage van 30% behaald met andere projecten. Om met name kleine projecten als dit door te kunnen laten gaan, is het sinds de woondeal stand beleid in de gemeente om ten aanzien van de verhouding naar woningsoort maatwerk te leveren. Aan de Hoofdstraat wordt de helft van de toe te voegen (nieuwe) woningen in het betaalbare segment gerealiseerd.

- 2.3.4. Zie opmerking bij 2.3.3.
- 2.3.5. Zie opmerking bij 2.3.3.
- 2.3.6. Zie opmerking bij 2.3.3.
- 2.3.7. Zie opmerking bij 2.3.3.
- 2.3.8. Dat de achterhoek als krimpregio wordt gezien is inmiddels achterhaald. Zoals in de woondeal (paragraaf 3.2.4 van de toelichting) naar voren komt is er wel degelijk behoefte aan woningbouw. Daar wordt met onderhavig plan aan voldaan.
- 2.3.9. Er is wel degelijk sprake van herbestemming. De bedrijfspand bij het horecapand krijgt een woonbestemming. De overige gedeeltes van het pand zijn niet geschikt om te wijzigen in woningen, zodoende wordt hier wel gekozen voor sloop en nieuwbouw van woningen.
- 2.3.10. De Regionale structuurvisie Achterhoek liep tot 2020 en geldt voor nu niet meer, hier hoeft niet meer aan getoetst te worden. Dit stuk zal door middel van een ambtshalve wijziging verwijderd worden uit de toelichting.
- 2.3.11. Zie opmerking bij 2.3.10.
- 2.3.12. De percentages die in de woondeal genoemd worden moeten binnen de gemeente behaald worden, niet in elk losstaand plan. Voor dit plan is overeengekomen dat hier in Veldhunten 2 levensloopbestendige en 2 starterswoningen gerealiseerd mogen worden. De sociale huur wordt in andere plannen binnen de gemeente gerealiseerd. Voor de locatie Hoofdstraat wordt in het bijzonder bijgedragen in doorstroming doordat hier, ook qua prijs, twee starterswoningen worden gerealiseerd.
- 2.3.13. De aangehaalde tekst waaraan niet zou worden voldaan is inmiddels achterhaald, zie eveneens opmerking bij 2.3.8.
- 2.3.14. Navolgend aan de aangehaalde tekstregel volgt: 'Uitzonderingen hierop vormen speciale regelingen'. In onderhavige situatie is er sprake van een speciale regeling waarbij de overtollige bebouwing meters van horeca ingezet worden voor woningbouw.
- 2.3.15. De toename van vier woningen is zodanig beperkt dat het zich goed voegt in de stedenbouwkundige situatie in Varsseveld-Veldhunten. Daarnaast wordt de tabel van pagina 42 aangehaald waarbij wordt vermeld dat er sprake is van een afname van 5 personen, dit gaat over de periode 2005 – 2010. Echter de tabel op pagina 43 laat juist zien dat er een toename is van 10 huishoudens over de periode 2005 – 2009. Dit laat zien dat de huishoudens kleiner worden en er zodoende behoefte is aan kleinere woningen, waar in dit plan in wordt voorzien. Verder is er ondertussen geen sprake meer van een krimpregio en is het aantal huishoudens nog groter geworden.
- 2.3.16. Achter het door reclamant geciteerde gedeelte staat in het beleidsstuk nog de volgende tekst: 'Althans, zo lijkt het'. Ondertussen is er geen sprake meer van een krimpregio zoals blijkt uit de woondeal, zodoende wordt geconstateerd dat het niet meer zo lijkt. En dat er wel degelijk ruimte is voor nieuwe initiatieven.
- 2.3.17. Een specifiekere toetsing vindt plaats als er een duidelijk bouwplan ligt. Voor nu is enkel de locatie vastgelegd door middel van een bouwvlak.
- 2.3.18. De zaal van de horecagelegenheid is geen historisch of anderszins gekwalificeerd pand en hoeft ook niet als zodanig beschouwd te worden. Wat betreft het rustige, groene en open karakter is er sprake van een afname in bebouwingsoppervlak, doordat niet de gehele toegestane oppervlakte wordt ingezet voor woningbouw.
- 2.3.19. Het plangebied valt onder welstandsniveau 2, niet onder niveau 1. Zodoende wordt (pas) bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen welstandsadvies gevraagd.
- 2.3.20. Paragraaf 2.4 van de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' heeft betrekking op hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing. Daar is op de locatie in Veldhunten geen sprake van, de toetsing heeft betrekking op de locatie aan de Westelijke Oude Aaltenseveld in Varsseveld.
- 2.3.21. De bebouwing van het horeca gedeelte is niet geschikt bevonden om tot woningen om te vormen, zodoende is gekozen om deze bebouwingsoppervlakte in te zetten voor nieuwe woningen en de oude bebouwing te slopen.
- 2.3.22. In de woondeal is een duidelijke behoefte aan woningen aangetoond. Er is geen sprake van vervanging van grote woningen, maar er worden wel kleinere nieuwe woningen gerealiseerd. Het bestaande horeca gebouw is niet geschikt om te verbouwen tot woningen. Door de

herbestemming van de horecabestemming is er sprake van herstructurering, zodoende is er zowel geen sprake van inbreiding als uitbreiding. Er is een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden.

- 2.3.23. Dit heeft betrekking op de locatie Westelijke Oude Aaltenseweg in Varsseveld. Omdat de verontreinigde gedeeltes daar sowieso gesaneerd worden, wordt als ambtshalve wijziging een voorwaardelijke bepaling in artikel 4.3.5 van de regels toegevoegd.
- 2.3.24. Het bouwakoestisch onderzoek is verplicht bij de aanvraag omgevingsvergunning en wordt als ambtshalve wijziging als voorwaarde in de regels in artikel 4.3.6 opgenomen.
- 2.3.25. Wanneer niet voldaan wordt aan de VNG-richtafstanden wordt getoetst aan de feitelijke situatie aangezien het enkel richtafstanden zijn en geen grenswaarden. In de feitelijke situatie vinden de bedrijfsactiviteiten die mogelijk het woon- en leefklimaat aantasten op grotere afstand plaats dan de VNG-richtafstand, zodoende is het plan uitvoerbaar.
- 2.3.26. Er is voor de parkeerberekening en verkeersintensiteitsberekening gerekend met type 'rest bebouwde kom', hier is echter inderdaad sprake van het type 'buitengebied'. De normen voor deze twee types binnen de categorie 'weinig stedelijk' zijn exact hetzelfde. Het zal dus geen andere resultaten opleveren, de juiste benaming zal verwerkt worden in de toelichting door middel van een ambtshalve wijziging.
- 2.3.27. Er is geen specifiek verkeersonderzoek uitgevoerd en dit is ook niet nodig, omdat de toevoeging van het zeer beperkte aantal van 31,2 verkeersbewegingen per etmaal direct wordt opgenomen in het huidige verkeersbeeld.
- 2.3.28. Een verkeersonderzoek is niet nodig geacht zoals in punt 2.3.27 is aangegeven. Parkeersonderzoek is eveneens niet nodig omdat alle parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan blijkt dat de CROW cijfers aangehouden moeten worden en hier is zodoende ook de parkeerbehoefte mee berekend.
- 2.3.29. Bij de uitgevoerde onderzoeken is uitgegaan van het gebruik wonen. Hier vallen naast het wonen ook de andere genoemde gebruiksmogelijkheden onder.
- 2.3.30. Zie beantwoording punt 2.3.29.
- 2.3.31. In het bestemmingsplan is de haalbaarheid getoetst en daaruit blijkt dat het plan voor het aspect water uitvoerbaar is. Er is een voorwaarde opgenomen in artikel 4.3.4 van de planregels welke bepaalt dat een toename in van afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd moet worden, waarbij 29,6 m³ hemelwaterinfiltratie voor de nieuwbouw aan de Hoofdstraat en 10,4 m³ bij de Westelijke Oude Aaltenseweg gerealiseerd moet worden. Daarnaast moet bij elke toename in verhard oppervlak naast de hierboven genoemde oppervlakte 0,08 m³ infiltratievoorziening per toegenomen vierkante meter verhard oppervlak gerealiseerd moet worden.
- 2.3.32. Tijdens het veldonderzoek van de quickscan wordt enkel de aanwezigheid van essentiële elementen getoetst, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen van beschermde soorten. Niet of de soorten zelf aanwezig zijn. Uit de quickscan blijkt dat er aan de Hoofdstraat (deelgebied 2) geen essentiële elementen aanwezig zijn, zodoende is vervolg onderzoek niet nodig.
- 2.3.33. Deze opmerkingen heeft betrekking op deelgebied 1 (Westelijke Oude Aaltenseweg) en heeft zodoende geen relevantie met de rest van de zienswijze welke over de Hoofdstraat gaat. Naar aanleiding van de passage uit de quick scan is nader onderzoek uitgevoerd, dit is bijgevoegd als bijlage 8 van de toelichting. In het plangebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel. Uit het onderzoek blijkt dat essentiële elementen niet aanwezig zijn binnen het plangebied.
- 2.3.34. Het nader onderzoek (welke betrekking heeft op deelgebied 1, zie 2.3.33) is uitgevoerd en is bijgevoegd als bijlage 8 van de toelichting.
- 2.3.35. Binnen de huidige bestemming 'Horeca' binnen het plangebied ligt een bouwmogelijkheid waarbij maximaal 825 m² bebouwd oppervlak aanwezig mag zijn. Met onderhavig plan zal dit oppervlakte afnemen en is er juist sprake van een afname in verstening wanneer de bouwmogelijkheden volledig worden benut. De bestaande woning + bijgebouw heeft een totale maximale oppervlakte van 250 m² en de 4 nieuwbouwwoningen met bijgebouwen krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 370 m², tezamen is dat 620 m². Deze oppervlaktes worden geborgd in de bestemmingsplanregels. Mocht reclamant alsnog vinden dat er sprake is van waardevermindering kan reclamant een verzoek tot planschade indienen.
- 2.3.36. Reclamant geeft aan dat de gevolgen van een groot parkeerterrein op korte afstand een reëel punt is van bezwaar. Het plangebied waar de nieuwe woningen en de parkeervoorziening van het noordelijk gelegen bedrijf beoogd zijn is in de huidige situatie een nog groter parkeerterrein. De bewoners van de nieuwe woningen zullen op de eigen parkeergelegenheid parkeren ten noorden van het (voormalige) horecagebouw, hier is zodoende geen sprake van inschijnende lampen en overlast voor reclamant. De parkeergelegenheid van het noordelijk

gelegen bedrijf is gelegen op dezelfde plaats waar reeds een parkeerplaats aanwezig is. De parkeervoorziening wordt landschappelijk ingepast.

2.3.37. De beoogde woningen zijn aan de noordzijde gelegen van de woning van reclamant. De zon komt uit het oosten en trekt via het zuiden naar het westen. De woningen liggen verder van de weg dan de horecabebouwing die daar nu is toegestaan. Er zal zodoende nooit sprake zijn van een beperking van zonlichttoetreding en schaduwwerking als gevolg van het plan.

2.3.38. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verschillende momenten geweest waarin omwonenden kennis hebben kunnen nemen van de voorgenomen regeling in het bestemmingsplan. Dit is gebeurd in de periode 2020-2021 ten tijde van en na het woonwonderzoek en de besluitvorming hierover. Initiatiefnemer heeft bewoners omstreeks het ter inzage gaan van het ontwerp persoonlijk benaderd. Met voorliggende behandeling van zijn zienswijze is meer dan voldaan aan de wettelijke plicht die aan voorliggende planvorming is verbonden, er is voldoende (gelegenheid tot) overleg en verduidelijking van de wederzijdse standpunten geweest.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

- In verband met bodemsanering op Westelijke Oude Aaltenseweg wordt de volgende regel opgenomen:
Ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' geldt dat de bodem gesaneerd moet worden zoals is geconcludeerd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek Westelijke Oude Aaltenseweg 5 Varsseveld' zoals bijgevoegd als bijlage 3 van deze regels zodat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, voordat gebouwen gebouwd mogen worden.
- Deze voorwaarde voor bodemsanering wordt opgenomen in de regels onder artikel: 4.3.5 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering.
- In verband met de conclusies uit het akoestisch onderzoek wordt de volgende regel opgenomen:
Ten aanzien van het bouwen van woningen geldt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een bouwakoestisch onderzoek overlegd moet worden waarin wordt aangetoond dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB behaald wordt.
- Deze voorwaarde voor het akoestisch onderzoek wordt opgenomen in de regels onder artikel: 4.3.6 Voorwaardelijke verplichting binnenwaarde geluid.
- In verband met hemelwaterinfiltratie wordt de volgende regel opgenomen:
Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden met de bestemming 'Wonen' voor de functies als bedoeld in artikel 4.1, tenzij is aangetoond dat:
 - a. bij de nieuwbouw aan de Hoofdstraat minimaal 29,6 m³ hemelwaterinfiltratie wordt gerealiseerd, gebaseerd op een toename in verharding van 370 m²;
 - b. bij de nieuwbouw aan de Westelijke Oude Aaltenseweg minimaal 10,4 m³ hemelwaterinfiltratie wordt gerealiseerd, gebaseerd op een toename in verharding van 130 m²;
 - c. een toename van verhard oppervlak, bovenop de genoemde oppervlaktes bij lid a en b, moet gecompenseerd worden waarbij 0,08 m³ infiltratievoorziening per toegenomen vierkante meter verhard oppervlak moet worden gerealiseerd;
 - d. de hemelwaterinfiltratievoorzieningen uit lid a, b en c dienen in stand gehouden te worden.
- De regel voor hemelwaterinfiltratie wordt opgenomen in de regels onder artikel: 4.3.4 Voorwaardelijke verplichting binnenwaarde geluid en wordt verder onderbouwd in de toelichting in paragraaf 4.8.2 en 4.8.3.
- de term 'rest bebouwde kom' wordt vervangen door 'buitengebied' in de paragraaf verkeer in de toelichting;
- De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt door middel van een ambtshalve wijziging vastgelegd in de bestemmingsplanregels onder artikel 4.2.3 en in de verbeelding door middel van een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²)';
- Achterhaald beleidsstuk 'Regionale structuurvisie Achterhoek' wordt verwijderd uit de toelichting.

2.4 Zienswijze 4

Samenvatting van de zienswijze:

- 2.4.1. Reclamant wil een woning bouwen naast de eigen woning en tegenover de parkeerplaats van voormalig café de Zon.
- 2.4.2. Reclamant vraagt dit nu aan want als het bestemmingsplan van Zaal de Zon wordt gewijzigd dan kan de wijziging voor de beoogde woning van reclamant ook meegenomen worden zodat het allemaal in een keer gewijzigd wordt.

Reactie van de gemeente:

- 2.4.1 Reclamant is dezelfde als reclamant benoemd onder 1 van deze nota. Hij geeft hierin aan tegen het voorliggende plan te zijn. Om die reden kan niet worden meegewerkt aan zijn verzoek om in dit plan een woning voor hemzelf op te nemen. De locatie waarop reclamant wil bouwen, is daarnaast niet aan te merken als (onderdeel van) een herstructureringsgebied waarbinnen voorliggend bestemmingsplan handelt.
- 2.4.2 Daargelaten dat reclamant zijn verzoek niet nader onderbouwt en/of aanvult met de bekend te veronderstellen onderzoeken die voor voorliggend plan allemaal zijn uitgevoerd, zal het plan wezenlijk veranderen. Hierdoor is opname van een extra woning niet aan de orde.

Conclusie en voorstel:

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

2.5 Zienswijze 5

Samenvatting van de zienswijze:

- 2.5.1 De zienswijze betreft: Ontwikkellocatie met kadastraalnr. 3234 te Varsseveld: Westelijke Oude Aaltenseweg 5 - 7051 HL te Varsseveld , Gemeente Oude IJsselstreek.
- 2.5.2 Bij ontwikkeling van de plannen is er sprake van planschade voor Sinderenseweg 28, dit betreft een woonhuis met (een kleine) 2 hectare grond, kadastraal nrs. 1778, 1781, 2298, 2387, 2388, 4019, 4431 en 4432 waarop (hobby) boer activiteiten plaatsvinden. De woonfunctie is naast een economische drager, ook een sociale drager (Landschappelijk Inpassingsplan, pagina 7).
- 2.5.3 Er bestaat een reëel gevaar, zowel vooraf alsook achteraf, van belemmering/bezwaar van de nieuwe bewoners van de ontwikkellocatie m.b.t. de uitbreidingsmogelijkheid van de bestemming "Bedrijf" zonder nadere aanduiding, aan de Sinderenseweg 34 (kadastraal nr. 5131). Met andere woorden botsende belangen van de huidige omwonenden, met de toekomstige bewoners van de ontwikkellocatie.
- 2.5.4 Op de Westelijke Oude Aaltenseweg vindt een behoorlijke vergroting van het aantal verkeersbewegingen plaats, ook door parkeren van bezoek. Er zou dan een snelheidsbeperkingsbord van 30 km moeten komen. Met andere woorden botsende belangen van de huidige omwonenden, hondenuitlaters, wandelaars, met de toekomstige bewoners van de ontwikkellocatie.
- 2.5.5 Er vindt een overschrijding van de voorkeurswaarde van de gevelbelasting op de nieuwe woning(en) = 48 dB(A) plaats, wordt waarschijnlijk minimaal 54 dB(A).
- 2.5.6 De verkeersveiligheid komt in het geding, met name hoek W.O. Aaltenseweg en Harterinkdijk, maar ook naar de Sinderenseweg toe. Met andere woorden toenemend gevaar voor iedereen, die zich op 1 van deze 3 wegen begeeft.
- 2.5.7 Er vindt, gedurende langere periode overlast van bouwverkeer plaats — O.a. , maar niet alleen, is dit nadelig voor, koeien/schape oversteek. Met andere woorden botsende belangen omwonenden met de bouwmenen.
- 2.5.8 Er ontstaat (nieuwe woning[en]) een reële belemmering voor het veewagentransport naar en van de weilanden (kadastraal nrs. : 1778, 1781, 2298, 2387, 2388, 4019, 4431 en 4432) . Er zou dan een verkeersbord Overstekende koeien (de oversteek altijd via W.O. Aaltenseweg,

- soms langs de woning(en)) moeten komen. Met andere woorden botsende belangen omwonenden met nieuwe bewoners ontwikkellocatie.
- 2.5.9 Er zou een hoge aanplant, dezelfde hoogte als nu, met name aan de noordzijde (grenzend aan kadastraal nr. 4019 en 1781) moeten komen. In het ontwerp Nieuw Bestemmingsplan, is sprake van “zicht op het landschap” dan komt er dus een absoluut ongewenste inkijk van het bestaande tuinhuis woning Sinderenseweg 28 (kadastraalnr. 4019) alsmede een absolute ongewenste inkijk bestaande zithoek schapenhok (net achter eventuele 1^e huis ontwikkellocatie), kadastraal nr, 1781). Met andere woorden aantasting privacy huidige omwonenden en die van de nieuwe bewoners van de ontwikkellocatie.
- 2.5.10 Tevens zou er een groenwal, met dezelfde hoogte als huidige, op de hoek (L-vorm), een eindje naast het eventuele 3^e huis ontwikkellocatie, aan de Zuid-Oost zijde van de ontwikkellocatie, moeten komen, ter bescherming van de nieuwe bewoners tegen de inschijnende koplampen van verkeer Sinderenseweg en ter bescherming tegen inkijk vice versa, nieuwe bewoners ontwikkellocatie — huidige omwonenden Sinderenseweg 34.
- 2.5.11 De ontwikkellocatie vormt nu een rustig gebied (pagina 4 van de Quicksan) — wordt hierdoor verstoord.
- 2.5.12 De huidige rust van de natuur en omwonenden wordt minder door de eventuele nieuwe woning(en).
- 2.5.13 De nieuwe bewoners zouden geen bezwaar moeten en kunnen maken tegen de dieren overlast, net zoals gesteld in 6.2.2. Uitvoerbaarheid van “Bestemmingsplan Toelichting” voor de locatie Hoofdstraat 3 te Varsseveld vml zaak de Zon.
- 2.5.14 De beschermde vogels (roeken) in het bos/de bomen, worden in hun rust verstoord.
- 2.5.15 Bijzonder jammer is het gebrek aan overleg in het algemeen en in het bijzonder met betrekking tot dit ontwerp nieuw bestemmingsplan, ondanks verzoek van een gedeelte van indieners van onderhavige zienswijze, tussen huidige eigenaar van de ontwikkellocatie te Varsseveld, kadastraal nr. 3234, Hr. Dennis Gerritsen en de indieners.
- 2.5.16 Er is totaal geen sprake geweest van participatie. De reclamant, is totaal niet betrokken geweest noch benaderd voor overleg in het stadium voorafgaand aan de terinzagelegging van het plan. De gemeenteraad heeft onvoldoende oog gehad voor de nadelige gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan voor ons, als direct omwonenden. Er is derhalve ook geen sprake van een zorgvuldige belangenafweging door de gemeenteraad.
- 2.5.17 Naast juridische normen, heb je ook te maken met emotionele/psychologisch normen (landschapssfeer, woongenot). Dit geldt zowel voor de nieuwe bewoners (zouden later alsnog met andere bezwaren kunnen komen), als huidige omwonenden (aantasting landschapssfeer, beperking woon- en hobby genot, planschade, meer verkeeroverlast/gevaar, minder rustig natuurgebied).
- 2.5.18 Dit ontwerp nieuwe bestemmingsplan, een heel kleine ontwikkellocatie voor 1- 3 woningen, van 3 kanten ingebed door weilanden met vee, te laten vervallen. Als alternatief bijvoorbeeld te integreren in de andere, meer logischer bestemmingsplannen in de Gemeente Oude IJsselstreek b.v. alleen al in Varsseveld: Varsseveld Noord, Varsseveld De Tuit(v/h Varsseveld West) en dan inderdaad met een herziening komen van de huidige bestemming, maar dan als bestemming “Natuur”, dat dan weer precies zou passen in het huidige rustige, agrarische gebied, waarin de ontwikkellocatie zich nu bevindt.
- 2.5.19 2^o alternatief: Huidige bestemming niet veranderen. Met andere woorden: het blijft enkelbestemming “Bedrijf” zoals al sinds 2010, feitelijk het geval is.

Reactie van de gemeente:

- 2.5.1 De beantwoording is gericht op de locatie Westelijke Oude Aaltenseweg te Varsseveld.
- 2.5.2 Voor planschade geldt een afzonderlijke en andere procedure dan voor voorliggend verzoek om het bestemmingsplan te herzien. Herstructurering van een bedrijfslocatie naar wonen heeft in ieder geval prioriteit in het woningbouwbeleid van de gemeente. Bouwplek en bouwmassa verhouden zich goed tot de omgeving en tot wat nu op de locatie is toegestaan. De ontwikkeling naar woningbouw op deze locatie met nu nog een bedrijfsbestemming geeft naar verwachting ook niet meer dynamiek dan die voortkomt uit de huidige bestemming Bedrijf.
- 2.5.3 Het bedrijf aan de Sinderenseweg 34 is omringd door bestaande dichterbij gelegen woonbestemmingen die maatgevend zijn in de eventuele uitbreidingswensen van het bedrijf. Voorliggende nieuwe woonbestemming zal hier niet de bepalende factor zijn.
- 2.5.4 In de toelichting is berekend dat er sprake zal zijn van 8,6 verkeersbewegingen ten behoeve van de nieuwe woning. De bestaande infrastructuur kan deze bewegingen verwerken en de ontsluiting vanaf de toekomstige woonkavel van en naar de weg en de aansluiting van de

Westelijk Oude Aaltenseweg naar omliggende wegen is en blijft daarvoor geschikt. Er is geen reden om op voorhand aan te nemen dat er door toekomstige bewoners hard over de weg zal worden gereden.

- 2.5.5 Vanwege de overschrijding worden hogere grenswaarden aangevraagd. Ook wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen om ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning te kunnen oordelen dat het akoestisch binnenniveau van voldoende kwaliteit is.
- 2.5.6 Zoals ook bij punt 2.5.4 is aangegeven is de toename in verkeer zeer beperkt. De aansluitende wegen zijn ingericht op de beperkte toename in verkeer.
- 2.5.7 Realisatie van nieuwbouw zal inderdaad gepaard gaan met tijdelijk bouwverkeer. Er is geen reden aan te nemen dat hier meer hinder vanuit zal gaan dan die mogelijk is op basis van het toegestane gebruik van de gronden voor bedrijf. Er zullen afspraken gemaakt worden met de aannemer dat het bouwen niet voor onnodig overlast zal zorgen.
- 2.5.8 De nieuwe bewoners zullen op de hoogte gebracht worden van het planologische en feitelijke gebruik van de omliggende agrarische gronden met betrekking tot het houden en verplaatsen van vee. De Westelijke Oude Aaltenseweg is al een openbare weg waar het tot op heden niet nodig is om een bord 'Overstekend vee' te plaatsen. Met de zeer beperkte toename in verkeer zal de plaatsing van het bord eveneens niet op voorhand nodig zijn.
- 2.5.9 Op het plangebied is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet worden zoals bijgevoegd in de bijlage van de bestemmingsplanregels. Hierin is opgenomen dat er aan de noordzijde de bestaande haag wordt vervangen en verder uitgebreid wordt op de perceelsgrens door een beukenhaag en dat deze haag ongeveer 1,8 meter hoog wordt.
- 2.5.10 Het bosje op de hoek (valt niet binnen het plangebied) zal blijven bestaan, dit bos zal verder worden uitgebreid met mantel en zoomvegetatie. Daarnaast zal aan de voorzijde een beukenhaag worden aangeplant met een hoogte van 1,2 meter. Deze maatregelen beschermen tegen inkijk, inschijnende koplampen en waarborgen privacy.
- 2.5.11 De term 'rustig gebied' in de quick scan bedrijven en milieuzonering heeft betrekking op de verschillende activiteiten/functies binnen een gebied. Als er sprake is van verschillende bedrijfsactiviteiten, woonactiviteiten en drukke verkeerswegen, wordt gesproken van 'gemengd gebied'. Wanneer dit niet het geval is en er zijn voornamelijk woningen (rustige woonwijk) of agrarisch gebied met enkele woningen is er sprake van een 'rustig gebied'. Deze term heeft vervolgens enkel gevolgen voor het toetsen van richtafstanden, waarbij in gemengd gebied minder streng getoetst hoeft te worden. Gezien hier sprake is van rustig gebied moet er normaal getoetst worden in het kader van milieuzonering.
- 2.5.12 In het huidige bestemmingsplan is op de planlocatie een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Hiertoe behoren o.a. loonbedrijven, bedrijven ter vervaardiging van voedingsmiddelen, kleding en houtindustrie. De ontwikkeling van wonen en de komst van een woning/woningen geeft niet meer dynamiek dan het toegestane gebruik voor bedrijf.
- 2.5.13 Ieder heeft het recht ergens bezwaar tegen te hebben of een mening ergens over te hebben. Daar staat tegenover dat het bestemmingsplan zelf geen aanleiding geeft te veronderstellen dat toekomstige bewoners bezwaar zullen hebben tegen omliggend grondgebruik en het grondgebruik dat door reclamant wordt uitgevoerd. Nieuwe bewoners zullen in ieder geval vooraf worden geïnformeerd wat de planologische en feitelijke situatie in de directe omgeving is. De rechten van reclamant worden niet beperkt.
- 2.5.14 In de quick scan natuur is aangegeven dat de roeken tijdens de werkzaamheden verstoord zouden kunnen worden wanneer hier geen rekening mee gehouden wordt. Opgenomen is dat verstoring voorkomen moet worden om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.
- 2.5.15 Er is inderdaad vanuit de initiatiefnemer voorafgaand aan het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan geen communicatie geweest met de bewoners van omliggende woningen. Spijtig genoeg heeft de communicatie binnen het gehele plan zich geconcentreerd op de locatie in Veldhuten en is de communicatie met de omwonende in Varsseveld er volgens initiatiefnemer erbij in geschoten. Naar aanleiding van deze zienswijze is namens het college op 23 november 2023 met reclamant op Sinderenseweg 28 te Varsseveld gesproken en is het plangebied bezocht. Namens initiatiefnemer is tijdens de fase van zienswijze alsnog contact geweest, wat heeft geresulteerd in een onderhoud op 8 december 2023 met reclamant.
- 2.5.16 Naar aanleiding van deze zienswijze is er alsnog een gesprek geweest met reclamant. Daarbij is besproken dat er geen pad komt welke langs het perceel van de reclamant af loopt, dat bestaende bomen blijven behouden en dat de privacy zo veel mogelijk blijft behouden.
- 2.5.17 De beantwoording heeft in voorgaande punten reeds plaats gevonden.

- 2.5.18 Voorliggend plan gaat over een transformatielocatie waarin het onder voorwaarden mogelijk is meer dan één woning te realiseren. Nog daargelaten of dit financieel haalbaar is en dat die vraag vanuit aanvrager niet voorligt, is van dergelijke maatwerk ontwikkeling geen sprake en ruimte op Varsseveld De Tuit. Die locatie is bedoeld om de grote woningbouwopgave waar de gemeente staat mede te kunnen realiseren. Daarbij bevindt de ontwikkeling op De Tuit zich in een heel ander stadium.
- 2.5.19 Het is niet wenselijk een niet langer (niet conform bestemming) gebruikt bedrijventerreintje ongebruikt te laten wanneer zich een verzoek om woningbouw voordoet waarover kan worden geoordeeld dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie en voorstel:

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

3. Nota van wijziging naar aanleiding van zienswijzen dan wel ambtshalve

- De toetsing aan het beleidsstuk 'Regionale structuurvisie Achterhoek' wordt verwijderd uit de toelichting.
- De bestaande woning + bijgebouw aan de Hoofdstraat heeft een totale maximale oppervlakte van 250 m² en de 4 nieuwbouwwoningen met bijgebouwen krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 370 m², tezamen is dat 620 m². Deze oppervlaktes worden geborgd in de bestemmingsplanregels onder artikel 4.2.3, op de verbeelding door middel van een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²) en verduidelijkt in de toelichting. Doordat aan de Hoofdstraat 825 m² aan bebouwing is toegestaan en er maar 620 m² wordt gebruikt, wordt de overgebleven 205 m² ingezet voor de te realiseren woning aan de Westelijke Oude Aaltenseweg.
- In artikel 4.3.4 van de planregels wordt de volgende regel opgenomen:
Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden met de bestemming 'Wonen' voor de functies als bedoeld in artikel 4.1, tenzij is aangetoond dat:
 - a. bij de nieuwbouw aan de Hoofdstraat minimaal 29,6 m³ hemelwaterinfiltratie wordt gerealiseerd, gebaseerd op een toename in verharding van 370 m²;
 - b. bij de nieuwbouw aan de Westelijke Oude Aaltenseweg minimaal 10,4 m³ hemelwaterinfiltratie wordt gerealiseerd, gebaseerd op een toename in verharding van 130 m²;
 - c. een toename van verhard oppervlak, bovenop de genoemde oppervlaktes bij lid a en b, moet gecompenseerd worden waarbij 0,08 m³ infiltratievoorziening per toegenomen vierkante meter verhard oppervlak moet worden gerealiseerd;
 - d. de hemelwaterinfiltratievoorzieningen uit lid a, b en c dienen in stand gehouden te worden.
- In de toelichting wordt in paragraaf 4.8.2 en 4.8.3 de benodigde hemelwaterinfiltratie nader onderbouwd.
- In de paragraaf 'Verkeer' van de toelichting wordt de term 'rest bebouwde kom' vervangen door 'buitengebied'.
- In artikel 4.3.5 van de planregels wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: Ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' geldt dat de bodem gesaneerd moet worden zoals is geconcludeerd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek Westelijke Oude Aaltenseweg 5 Varsseveld' zoals bijgevoegd als bijlage 3 van deze regels zodat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, voordat gebouwen gebouwd mogen worden.
- In artikel 4.3.6 van de planregels wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen: Ten aanzien van het bouwen van woningen geldt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een bouwakoestisch onderzoek overlegd moet worden waarin wordt aangetoond dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB behaald wordt.