
Toelichting

“Varsseveld, locatie Dames Jolinkweg 78”

NL.IMRO.1509.BP000208-VA01

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planlocatie	3
1.3 Geldende planologische regeling	4
1.4 Leeswijzer	5
2 Het project	6
2.1 Huidige situatie planlocatie	6
2.2 Historie	7
2.3 Toekomstige situatie planlocatie	7
3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	10
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1. Algemeen	11
3.2.2 Omgevingsvisie.....	11
3.2.3 Omgevingsverordening	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.....	13
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.....	13
3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.....	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek	15
3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	16
3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	16
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	16
3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen	17
4 Omgevingsaspecten	19
4.1 Bodem.....	19
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3 Flora en Fauna	21
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000.....	21
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk.....	22
4.3.3 Soortenbescherming	23



4.4 Geluid	25
4.5 Luchtkwaliteit.....	26
4.6 Bedrijven- en milieuzonering.....	27
4.7 Externe veiligheid	29
4.8 Water	31
4.9 Verkeer en parkeren	32
4.10 Kabels en leidingen.....	33
4.11 Milieueffectrapportage.....	33
5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen.....	35
5.2 Inleidende regels.....	35
5.3 Bestemmingsregels	35
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	35
5.3.2 Bestemmingen	36
5.4 Algemene regels.....	36
5.5 Overgangs- en slotregels.....	37
6 Economische uitvoerbaarheid	38
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7 Procedure.....	39
7.1 Algemeen.....	39
7.2 Overleg.....	39
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	39
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan.....	39
Bijlagen.....	40

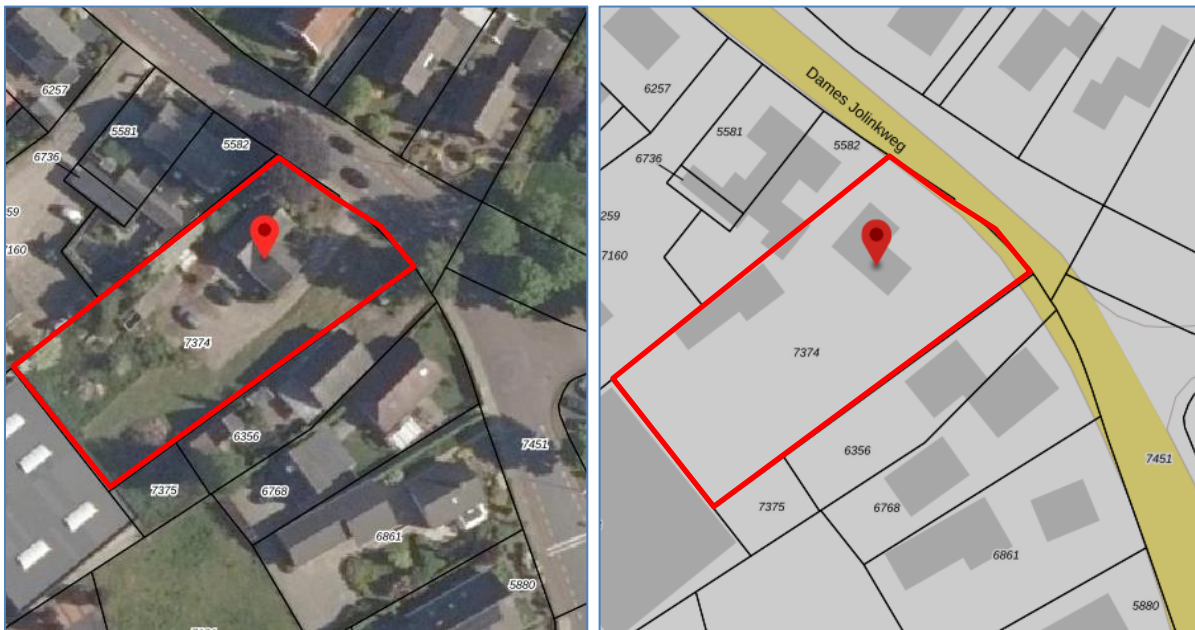
1. Schetsplan beoogde situatie
2. Bodemonderzoek
3. Quickscan natuurwaardenonderzoek
 - a. Vervolg onderzoek natuurwaardenonderzoek
4. Geluid/ wegverkeerslawaaai
5. Quickscan bedrijven en milieuzonering
6. Stikstof paragraaf
7. Zienswijzennota



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op locatie Dames Jolinkweg 78 in Varsseveld is momenteel een vrijstaande woning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens deze woning te slopen om op deze locatie 3 woningen te kunnen bouwen.



Figuur 1: luchtfoto en topografie met kadastrale grenzen huidige situatie met in rood plangebied “Dames Jolinkweg 78”.

In het najaar van 2019 is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij gemeente Oude IJsselstreek. Het principeverzoek betrof in totaal 3 woningen in plaatst van de bestaande vrijstaande woning aan de Dames Jolinkweg 78.

Op 21 januari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek besloten om in principe medewerking te verlenen. De voornaamste reden hiervoor is dat de het woningbouwplan voorziet in de bouw van een type woningen, namelijk woningen, waaraan aantoonbare behoefte bestaat.

Daarnaast voorziet het plan in de bouw van woningen op een zogenaamde “inbreidingslocatie” binnen de bestaande bebouwde omgeving.

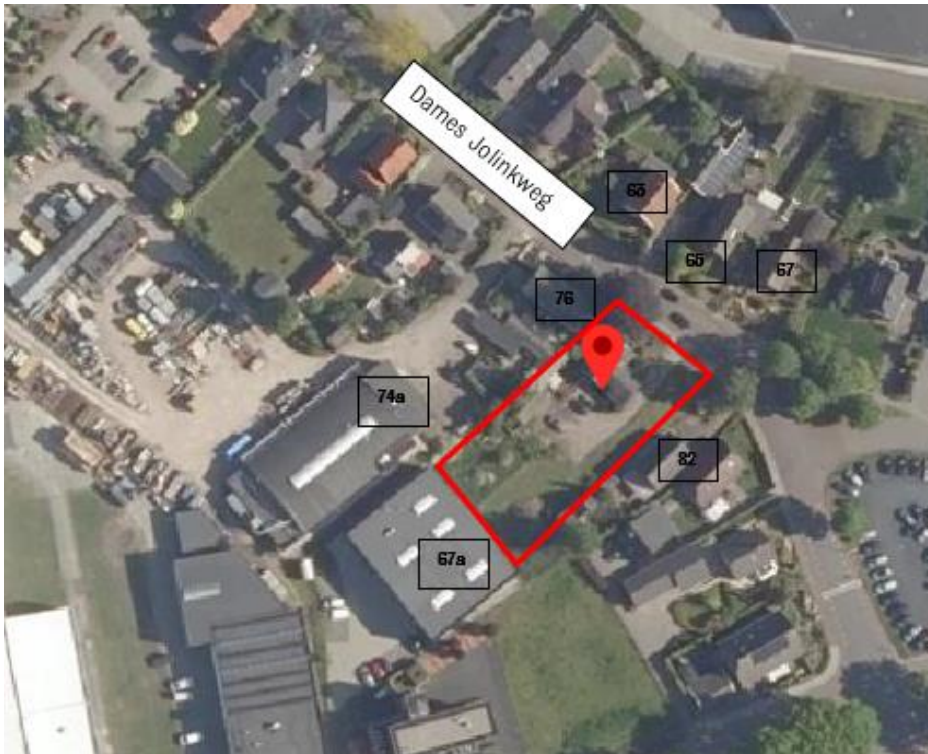
Als voorwaarde stelt het college dat het woningbouwplan moet voldoen aan de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en de lokale uitwerking daarvan. Het plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan “Kom Varsseveld”. Om de woningen te kunnen realiseren is een planologische procedure nodig.

1.2 Planlocatie

De planlocatie Dames Jolinkweg 78 is gelegen in de gemeente Oude IJsselstreek binnen de bebouwde kom van Varsseveld.

Het projectgebied “Dames Jolinkweg 78” is gelegen tussen aan de adressen Dames Jolinkweg 76 en 82 en tegenover Dames Jolinkweg 63, 65 en 67. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan het bedrijf dat is gevestigd aan Dames Jolinkweg 74a (Bouwbedrijf Klanderman) en het bedrijf dat is gevestigd aan Aaltenseweg 67a (HEVA Klimaat & Installatie).



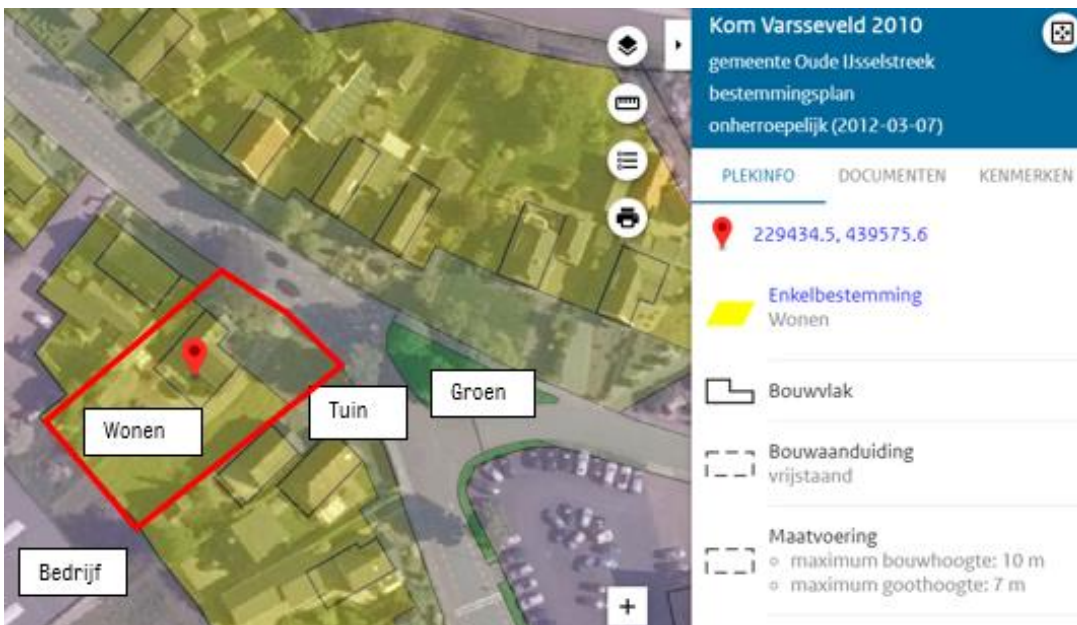


Figuur 2 Luchtfoto met ligging t.o.v. de omgeving.

Het terrein van de planlocatie (rood omlijnd in figuur 4) is kadastraal bekend als Varsseveld, sectie B, nummer 7374 (gedeeltelijk).

1.3 Geldende planologische regeling

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" (vastgesteld 23 juni 2011) en heeft de enkelbestemming "Wonen" en "Tuin".



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplankaart "Kom Varsseveld 2010" met bestemmingen en rood omlijnd de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Ter plekke van deze enkelbestemming "Wonen" aan het Dames Jolinkweg 78 is een bouwvlak opgenomen en de Bouwaanduiding 'vrijstaand', met maatvoering, maximale bouwhoogte 10 m en maximale goothoogte 7 m.

Geconcludeerd moet worden dat er op het perceel enkel één vrijstaande woning kan worden gerealiseerd. Het realiseren van 3 woningen voor starters op deze locatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Op 21 januari 2020 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om in principe, onder voorwaarden mee te willen werken aan het bouwplan. Voorwaarde is onder meer dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. In deze Toelichting op het bestemmingsplan wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van de planlocatie geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van de toelichting beschreven. In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige en toekomstige situatie van de planlocatie beschreven. Tevens wordt ingegaan op de historie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de haalbaarheid voor wat betreft beleid behandeld. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 handelt over de juridische planbeschrijving en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

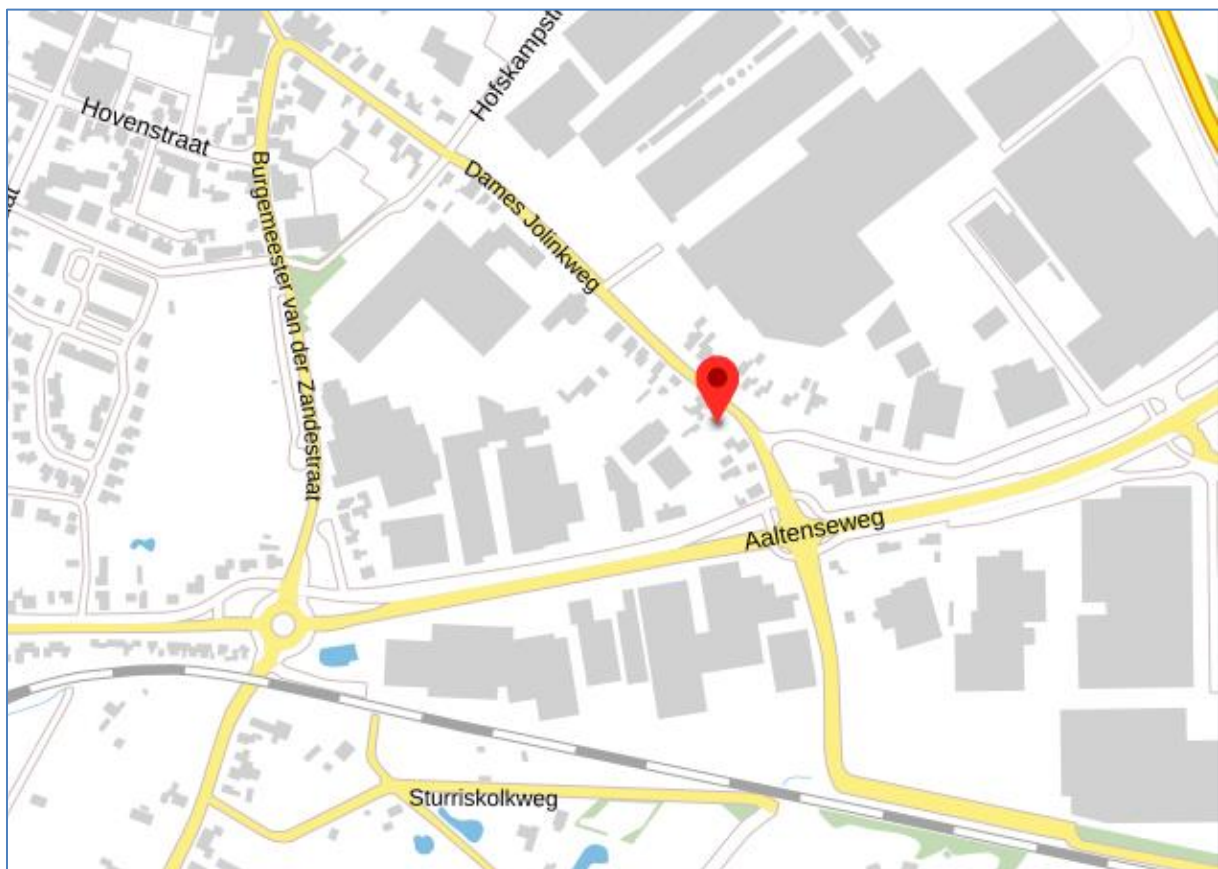
Tot slot wordt in Hoofdstuk 7 ingegaan op de te volgen procedure van het plan. Daarachter zijn de bijlagen bij de toelichting opgenomen.



2 HET PROJECT

2.1 Huidige situatie planlocatie

De planlocatie is gelegen in de gemeente Oude IJsselstreek, binnen de bebouwde kom van Varsseveld.



Figuur 4 ligging planlocatie t.o.v. de omgeving. Plangebied bij rode marker.

Op het perceel is een vrijstaande woning aanwezig. de woning is bereikbaar via een inrit welke aansluit op de Dames Jolinkweg. Op het perceel is verder geen bebouwing aanwezig.



Figuur 5 weergave locatie vanaf Dames Jolinkweg (bron: Google Maps)



2.2 Historie

Uit onderstaande historische kaarten blijkt de ontwikkeling van de planlocatie aan de Dames Jolinkweg 78 vanaf rond 1900 tot heden.



Figuur 6 uitsnede historische kaart met situatie op planlocatie, links rond 1925 en rechts 1960 (bron: www.topotijdreis.nl)



Figuur 7 uitsnede historische kaart met situatie op planlocatie, links rond 1970 en rechts heden (bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Toekomstige situatie planlocatie

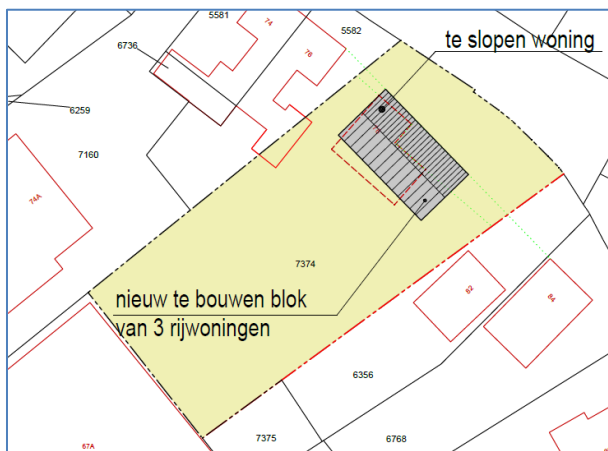
Het is de wens van initiatiefnemers om op de planlocatie Dames Jolinkweg 78, in plaats van de huidige vrijstaande woning, 3 aaneengebouwde woningen te realiseren. Het plangebied heeft de bestemming "Wonen".

Om het plan te realiseren is het nodig dat binnen de bestaande bestemming "Wonen" het bouwvlak wordt vervormd en een bouwaanduiding 'aan-eengebouwd' wordt op te nemen, inplaats van 'vrijstaand'.



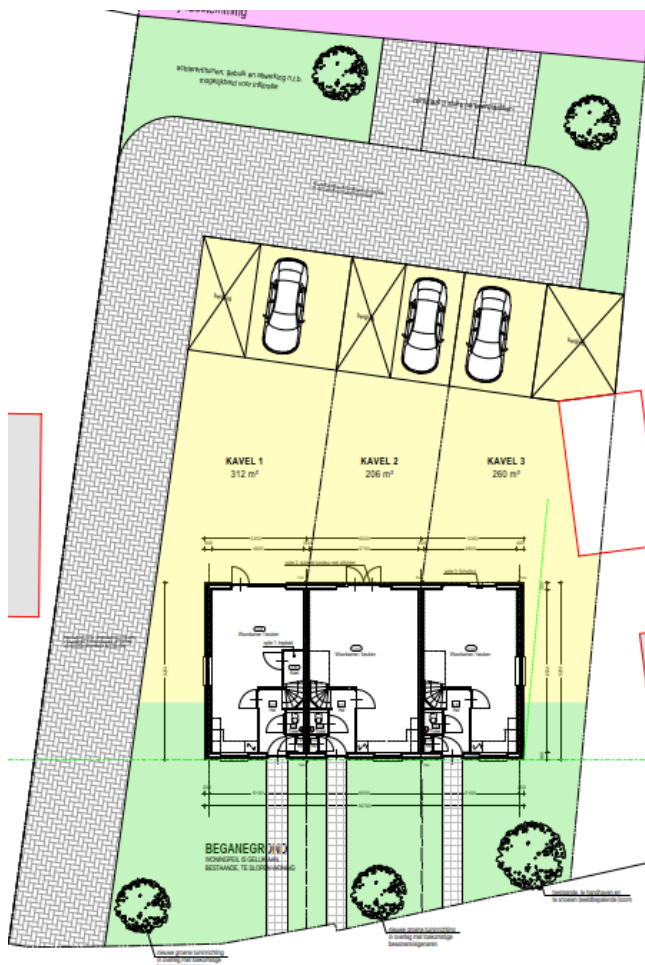
Woningen

Binnen het plangebied "Dames Jolinkweg 78" worden in de gewenste situatie in totaal 3 aan-een gebouwde woningen gebouwd.



Figuur 8 weergave beoogde situatie

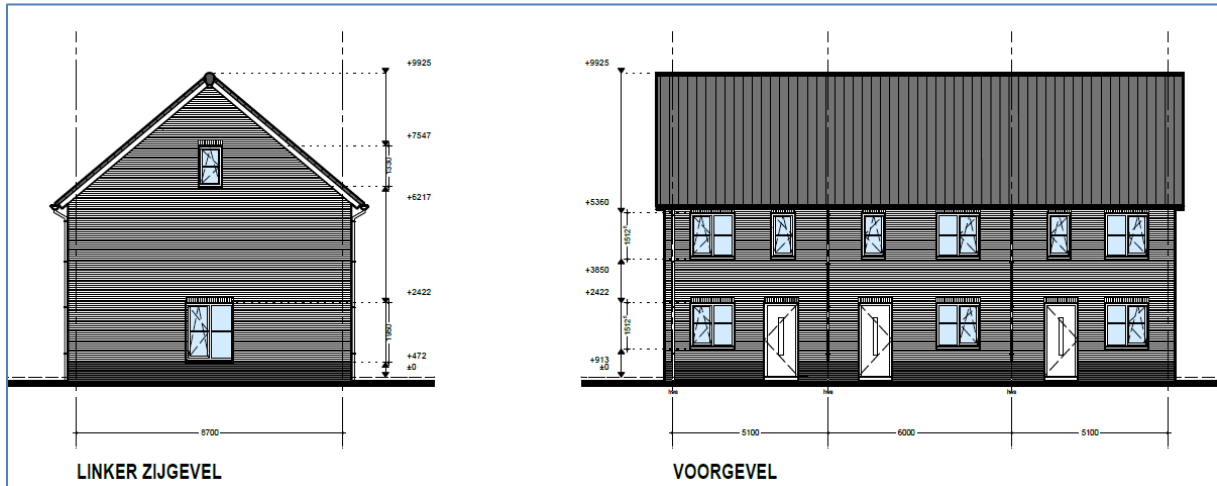
De 3 woningen worden gerealiseerd in een blokje van 3. In onderstaande uitsnede van het plangebied is de positie van deze woningen weergegeven.



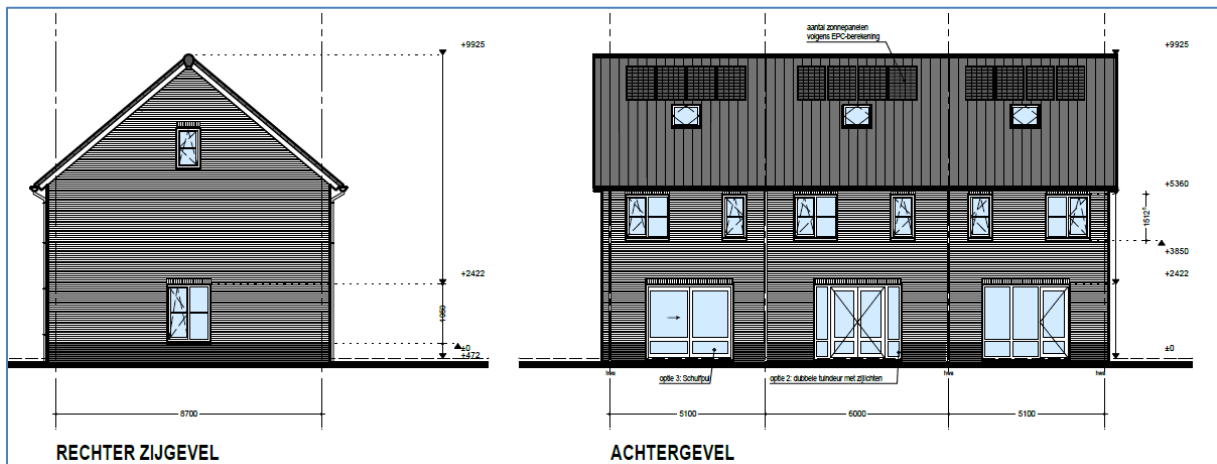
Figuur 9 3 woningen in "Dames Jolinkweg 78".



In onderstaande illustratie een schetsimpressie van de beoogde situatie.



Figuur 10 impressie van de woningen binnen "Dames Jolinkweg 78, linker-gevel en voorgevel.



Figuur 11 impressie van de woningen binnen "Dames Jolinkweg 78", rechter-gevel en achtergevel.

Voor de situatietekeningen van de beoogde situatie binnen het plangebied met hierin een weergave van de maatvoering en oppervlaktes in grootformaat wordt verder verwezen naar bijlage 1.



3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het voorjaar van 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De visie vervangt onder meer de Nota Ruimte. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vervangen door de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Het NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. De bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Toetsing van de ontwikkeling

De NOVI gaat niet concreet in op kleinschalige lokale ontwikkelingen zoals de beoogde woningbouw in de Varsseveld. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin draagt het project bij aan de kwaliteit van het leven in stad en land, doordat gericht wordt op een kleinschalige inbreiding, voor doelgroepen met de grootste behoefte aan woningen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is in werking sinds 2011 en bevat onderwerpen die van rijksbelang zijn. Het gaat om onder andere de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, grote rivieren, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen. Het Barro is concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming.

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen en is daarmee niet in strijd met het Barro.



3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (oktober 2012) is “de ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motivatievereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden. Met betrekking tot woningbouw is sprake van een ladder-plichtige stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen.

Toetsing van de ontwikkeling

Het plan betreft geen nieuwe ontwikkeling in de zin van het Bro. Het betreft een ontwikkeling van minder dan 12 woningen. Een toets aan de Ladder duurzame verstedelijking is hierdoor niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden. Op 21 december 2022 heeft Provinciale Staten (PS) voor het laatst de Omgevingsverordening geactualiseerd.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.2 Omgevingsvisie

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Toetsing van de ontwikkeling

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Voor meer informatie over deze regionale woonagenda en de gemeentelijke uitwerking zie de volgende paragrafen. Hierin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling binnen de betreffende kaders past.

3.2.3 Omgevingsverordening

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- ➔ *Gezond en veilig*; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- ➔ *Schoon en welvarend*; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis-



en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Toetsing van de ontwikkeling

Het initiatief om binnen het plangebied nieuwbouwwoningen te ontwikkelen past binnen het provinciale beleid. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen dat aansluit bij de wensen van de inwoners.

3.2.4. Instructieregel klimaatadaptie (art.2.65b)

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Toetsing van de ontwikkeling

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast. Bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het achter terrein plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Doordat de achterzijde van het terrein lager gelegen is zullen de pp als eerste onder water lopen waardoor de woningen droog blijven. De parkeerplaatsen zullen tevens uitgevoerd worden in grasbeton zodat het water kan infiltreren in de bodem. Echter is het acceptabel dat de parkeerplaatsen tijdelijke onder water staan.
- Hittestress. Bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige bebouwde situatie. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- Droogte. Wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid is in 2050 geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een



gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.

- Overstroming. Er zijn geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie gelegen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen hebben voorgedaan, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten. Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie.

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral hierom is er behoefte aan extra woningen. Door een transformatie van een voormalig agrarisch erf wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd doordat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

De regionale woonagenda 2023-2030 is geldend vanaf 4 maart 2023 en tot stand gekomen op basis van brede bevraging van stakeholders en is door het bureau Ruimtevolk opgesteld in een nauw overleg met een ruime vertegenwoordiging uit de Thematafel Wonen en Vastgoed(accounthouders) en uit het Ambtelijke overleg wonen regio Achterhoek. Daarnaast is de voortgang en de vaststelling van de woonagenda voortdurend en integraal besproken aan de Thematafel Wonen en Vastgoed. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen.



In de woonagenda is de woningbehoefte in beeld gebracht op basis van drie belangrijke factoren. Dat zijn de grotere en gewijzigde woonbehoeftes uit onze regio zelf, de behoefte aan aanvullende arbeidskrachten en de toenemende trek naar de Achterhoek vanuit andere delen van het land. De woonagenda is gericht op de huisvesting van alle doelgroepen. Daartoe behoren starters op de woningmarkt, ouderen en inwoners behorend tot de bijzondere aandachtsgroepen. Dit vraagt om een passend aanbod aan woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar moet zijn, zowel in de koop als in de huur. Naast kwaliteitsaspecten als duurzaam en toekomstbestendig bouwen, geeft de agenda aandacht aan de belangrijke aspecten die spelen in de fysieke leefomgeving zoals een goede leefbare woonomgeving, bereikbaarheid en voorzieningen, maar ook klimaatadaptie en een goede ruimtelijke inpassing. De Regionale Woonagenda 2023-2030 anticipeert op de groeiende behoefte aan woningen en het versnellen van de woningbouw en biedt een nieuw kader voor woningbouwplannen.

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

De Thematafel Wonen en Vastgoed van de regio Achterhoek heeft op 20 juni 2019 een regionaal kader afgestemd en omarmd over de toe te voegen woningbouw in de Achterhoek. Het beleidsdocument “Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek” beschrijft dit regionale kader en is vastgesteld op 26 september 2019 door de gemeenteraad. Naast het regionale kader beschrijft het beleidsdocument de te hanteren werkwijze en het monitoren van nieuwe woningbouwinitiatieven. Het vervangt een deel van hoofdstuk 5 van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 die in 2015 is vastgesteld.

Aanleiding van de ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ is het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek 2017 (AWLO), dat laat zien dat er kwalitatieve tekorten en overschotten zijn tussen vraag en aanbod van woningen (mismatch) in de regio Achterhoek. De groei van het aantal huishoudens in de regio houdt langer aan dan eerder voorzien en dat betekent dat er extra woningen moeten komen boven op het aantal dat in afspraken is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025. De ‘Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek’ geeft ruimte aan de bouw van extra woningen, maar met prioriteit voor woningen waar behoefte aan is en waarvan een duidelijk tekort in de markt te zien valt. De behoefte bestaat voornamelijk uit woningen voor starters en senioren.

Drie kwaliteitscriteria worden benoemd waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:

- ➔ Behoefte is aangetoond: Per cluster/kern wordt bepaald welke woningtypes en prijssegmenten nodig zijn.
- ➔ Voorrang voor transformatie van leegstand vastgoed: Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. In het buitengebied kan het gaan om vrijkomende agrarische bebouwing.
- ➔ Inbreiding gaat voor uitbreiding: Op uitleglocaties wordt in principe niet gebouwd. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt hier gevolgd.

Verder is in het beleidsdocument een 4^e (niet kwalitatief) criterium opgenomen, namelijk de realisatietermijn van goedgekeurde plannen om zo actiever te sturen op veranderende marktomstandigheden. Daarnaast wordt het effect van dit beleid in beeld gebracht met een monitor die zowel de kwalitatieve als kwantitatieve effecten laat zien.

Toetsing van de ontwikkeling

Het betreft een inbreidingslocatie in de kern van Varsseveld waarbij er 3 woningen (prijssegmenten maximaal € 355.000,-) worden gerealiseerd. Hieraan is aantoonbare behoefte. Het plan sluit daardoor aan bij de toetsingscriteria uit het woningbouwbeleid.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De toekomstvisie (vastgesteld 25 maart 2021) is tot stand gekomen door vele ontmoetingen en bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. De termen 'leven' en 'het maken' lopen als een rode draad door de toekomstvisie. Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien.

- ➔ **Benut de stroom van de Oude IJssel**
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.
- ➔ **Florerende Smart Industrie**
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
- ➔ **Vitaal platteland**
Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.
- ➔ **De allernieuwste energie**
In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.
- ➔ **Groene parels**
Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.
- ➔ **Gezond oud worden én gezond jong zijn**
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooiën, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.
- ➔ **Het witte vel**
Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.



Toetsing van de ontwikkeling

De nieuwe woningen duurzaam en zullen worden uitgevoerd met zonnepanelen. Hiermee worden de nieuwe woningen toekomstbestendig en is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Toekomstvisie Oude IJsselstreek'.

3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Dit blijft een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling versterkt het lokale woningaanbod, daarbinnen specifiek voor jongeren en senioren waar de behoefte voor nieuwe woningen het grootst is. Het betreft een kleine toevoeging ten opzichte van de bestaande woningvoorraad van Breedenbroek, waardoor de kleine schaal van het dorp en de kwaliteit van het Achterhoekse landschap bewaard blijven.

3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

De Woonvisie 2018 is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. Met de Woonvisie wordt een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda geformuleerd, waar mogelijk gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

- ➔ De sociale huurvoorraad
- ➔ Woonzorg
- ➔ Verduurzaming
- ➔ Woningvoorraad en waarde behoud

Toetsing van de ontwikkeling

In de woonvisie wordt een tekort geconstateerd aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren. Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die aansluiten bij deze doelgroepen. In dit geval gaat het om de bouw van 3 nieuwe woningen.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' vastgesteld. Deze Kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn aanvullend op de eerder in de Regionale Woonagenda 2015-2025 gemaakte afspraken. Binnen de kwalitatieve toetsingscriteria is het voor de individuele gemeenten mogelijk om als verdere uitwerking daarvan lokale kwaliteitscriteria vast te stellen en zo te sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek deze vastgesteld in de notitie 'lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Samen vormen de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en de Lokale kwaliteitscriteria het nieuwe kader voor het toetsen van woningbouwplannen.

Locaties met leegstaand vastgoed bieden onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kombestemmingsplannen), te weten:

- ➔ verdichting op een bestaande kavel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en).
- ➔ woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die bebouwing toestaat.
- ➔ verdichting op geschikte groenstructuren met de bestemming 'agrarisch', 'groen' of 'tuin'.



Toetsing van de ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de vraag vanuit starters en senioren. Voor deze ontwikkeling wordt gedeeltelijk gebruik gemaakt van de ruimte in de bestaande bebouwde structuur van Varsseveld. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de regionale kwaliteitscriteria en beoogde doelgroepen.

De locatie valt binnen de grens van een kombestemmingsplan en ligt binnen de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De lokale kwaliteitscriteria voor realisatie van woningen binnen de bebouwde kom worden per punt hieronder getoetst.

- ➔ *de locatie is onbebouwd en ligt binnen een Kom-bestemmingsplan*
naast de bestaande woning die wordt gesloopt, is er geen bebouwing op de locatie van de nieuwe woningen aanwezig. De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld.
- ➔ *het voldoet aan de maatvoering in het bestemmingsplan (rooilijn, bebouwingshoogte, bouwvlak, afstand tot zijdelingse perceelgrens en aan de achterzijde)*
De maatvoering voor de nieuwe woningen sluit aan op hetgeen in het geldende bestemmingsplan voor de kom van Varsseveld van toepassing is.
- ➔ *inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur*
het initiatief wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige- en groenstructuur.
- ➔ *ontsluiting via bestaande weg en bereikbaar voor hulpdiensten*
De woningen worden direct ontsloten op de Dames Jolinkweg en is goed bereikbaar voor hulpdiensten.
- ➔ *er is geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen*
De nieuwe woningen liggen op voldoende afstand van de bestaande woningen om aantasting van de privacy of beperking van bezonning te voorkomen.
- ➔ *het woningbouwplan moet voldoen aan de parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)*
Binnen het plangebied komen voldoende parkeerplaatsen voor alle woningen. in dit geval gaat het om 6 benodigde parkeerplaatsen. Dit totaal is berekend op basis van de geldende parkeernormen. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen wordt deels via parkeren op eigen terrein (3) en deels via een algemeen parkeerterrein (3) binnen het plangebied opgelost. Er worden totaal 6 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- ➔ *zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied)*
De locatie ligt tussen de bestaande woningen en aan de ontsluitingswegen van het dorp. Ruimtelijk gezien maakt het onderdeel uit van de bebouwde kom van Varsseveld
- ➔ *zorgvuldig omgaan met verdichting op locaties met openbaar groen / open ruimte (plein-, speel- en parkeerterrein.*
De woningbouw leidt niet tot afname van het oppervlak aan plein, speel of parkeerterrein omdat de locatie in de bestaande situatie dienst deed als wonen en tuin en niet openbaar toegankelijk was.
- ➔ *niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggelaten*
Zie voor een nadere toelichting per thema hoofdstuk 4.

3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenst toekomstbeeld. De visie is in een interactief proces met bewoners, maar ook organisaties en verenigingen tot stand gekomen. De visie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap voor zowel het buitengebied als de kernen. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen voor de toekomst verder versterkt worden, in



samenhang met de ontwikkelingen die de komende jaren spelen. Ook gaat de visie in op de gewenste groenstructuur in de kernen. De gemeente realiseert de visie niet alleen, een groot aantal zaken pakt zij zelf op, maar de visie moet vooral ook anderen stimuleren om mee te werken aan een groene en gezonde leefomgeving.

Toetsing van de ontwikkeling:

Een bestaande boom wordt behouden. Het overige groen dient, vanwege de nieuwbouw van de woningen, te worden verwijderd. Dit betreft echter een aantal verwilderde struiken en deze voegen geen kwaliteit toe aan het perceel. Achterop het terrein worden een tweetal nieuwe bomen geplant (zie bijlage 1). In overeenstemming met de nieuwe bewoners zal er tevens gestreefd worden naar een groene invulling van de tuinen. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'



4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor het beoogd gebruik.

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de sloop van de huidige woning en de ontwikkeling van drie nieuwe woningen op het perceel (Rapportage Verkennend bodemonderzoek Dames Jolinkweg 78 te Varsseveld, rapportnummer 12599.001, zie bijlage 2).

Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is bovendien zwak humeus en is plaatselijk grindhoudend. De ondergrond is plaatselijk zwak wortel- of roesthoudend. De ondergrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend. Verder is onder de asfaltverharding een sterk puinhoudende laag (beton en baksteen) met een dikte van ongeveer 35 cm aangetroffen.

Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De bovengrond is op de gehele locatie licht verontreinigd met lood en zink. Onder het asfalt is de bodem ook verontreinigd met minerale olie en PCB. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze bariumverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentratie van barium in het grondwater.

Asbest

In verband met de zintuiglijk waargenomen puinbijmenging onder het aanwezige asfalt adviseert Econsultancy hier op termijn een verkennend onderzoek naar asbest in bodem/puin conform de NEN5707/NEN5897 uit te voeren wanneer de asfaltverharding en de mogelijk aanwezige fundatie verwijderd wordt. De zwakke baksteenbijmenging ter plaatse van boring D03 (traject 0,5-1,5 m -mv), wordt niet als asbestverdacht beschouwd.

Concluderend:

Gezien het onderzoek van Econsultancy dient bij het verwijderen van asbestverdachte bodem/puin onder de asfaltverharding en de asbestverdachte dakbedekking (druppelzones) onderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN5707 en/of NEN5897. Vervolgens dient het rapport ter beoordeling aan de gemeente Oude IJsselstreek te worden overlegd. Afhankelijk van de beoordeling worden er mogelijk (sanerings-)maatregelen te worden getroffen zodat de bodemkwaliteit ter plaatse van de deellocaties voldoet aan de beoogde functie.

Door Econsultancy is alleen getoetst aan de normen van de Wet bodembescherming. Hiermee wordt getoetst of sprake is van een (mogelijk) ernstige verontreiniging. Om te toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik, is door de Omgevingsdienst Achterhoek een toetsing aan de normen van het Besluit bodemkwaliteit (Regeling bodemkwaliteit) uitgevoerd.

Uit de toetsing blijkt dat de gehalten minerale olie in de bodem niet voldoen aan de (toekomstige) gebruiksfunctie wonen. De gemeten gehalten lood, zink en PCB voldoen aan de gebruiksfunctie wonen. Een toetsing van het gemeten gehalte aan minerale olie aan de Risicotoolbox is niet mogelijk. Aangenomen wordt dat het gemeten (licht) verhoogde oliegehalte geen gezondheidsrisico vormt voor het gebruik Wonen. Wanneer er grond wordt ontgraven is het nodig om de verschillende kwaliteiten grond gescheiden te ontgraven. Dit volgens het Besluit bodemkwaliteit



Er geadviseerd om aan de bestemmingsplanprocedure de volgende voorwaarden te verbinden om te zorgen dat de bodemsituatie geschikt wordt gemaakt:

- De asbestverdachte bodem/puin onder de asfaltverharding en de asbestverdachte dakbedekking (druppelzones) moet onderzocht worden conform de NEN5707 en/of NEN5897;
- De rapportage van het onderzoek dient ter beoordeling aan de gemeente Oude IJsselstreek (ODA) te worden overgelegd. Afhankelijk van de beoordeling behoren er mogelijk (sanerings-)maatregelen te worden getroffen zodat de bodemkwaliteit ter plaatse van deze deellocaties voldoet aan de beoogde functie.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bescherming van archeologische- en cultuurhistorische waarden is een wettelijke verplichting. De regels zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010'. De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 de archeologische- en cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening.



Figuur 12: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" met rood omlind de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan geen nadere aanduiding ten aanzien van archeologie of cultuurhistorie. Ook in de archeologische waardenkaart heeft de locatie een lage archeologische verwachting. Daarbij betreft het een ruimtelijk project van beperkte aard en omvang. Onderzoek naar archeologische waarden is niet noodzakelijk.





Figuur 13 weergave plangebied t.o.v. archeologische waardenkaart

Algemene meldingsplicht

Mocht tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dienen deze conform de erfgoedwet 2016 artikel 5.14 bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Regioarcheoloog of de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Uiteraard wordt bij aantreffen van archeologische waarden ook de gemeente geïnformeerd.

Concluderend:

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" geen nadere aanduiding met archeologische waarden en ook geen objecten met monumentale aanduiding.

Door de gewenste ontwikkeling worden er geen archeologische en/ of monumentale waarden aangetast.

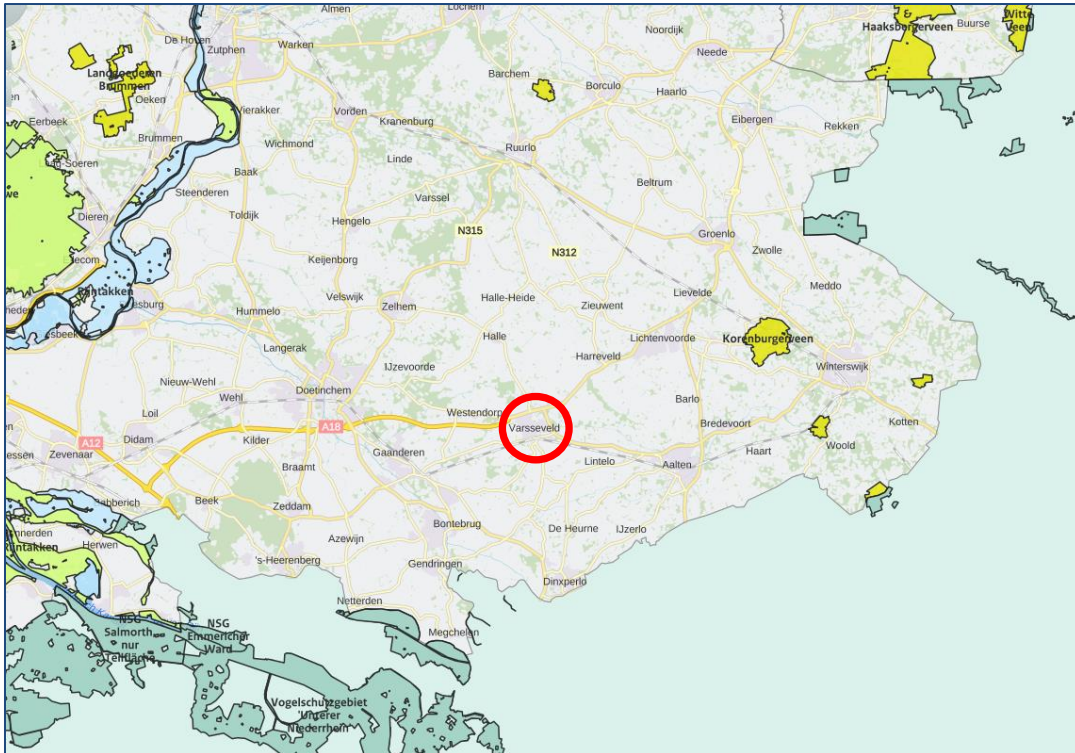
4.3 Flora en Fauna

Met de beoogde ontwikkeling mogen beschermde soorten flora en fauna niet worden gefrustreerd. Tevens moet beoordeeld worden in hoeverre beschermde gebieden (negatief) worden beïnvloed. Het wettelijk kader hieromtrent is de Wet natuurbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

Het dichtstbijgelegen Natura2000 gebied is gelegen in Duitsland. Dit gebied, de "Hetter-Millinger Bruch", is gelegen op een afstand van circa 9,0 kilometer. Het dichtstbij gelegen gebied, gelegen in Nederland (Korenburgerveen) bevindt zich op een afstand van circa 13,1 kilometer.





Figuur 14: ligging plangebied t.o.v. Natura-2000 gebieden

Gezien de grote afstand, tussenliggende verstorende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de kernen Varsseveld, Lichtenvoorde en Aalten en de beperkte omvang van het voorgenoemde project aan de Molenweg te Varsseveld, is het uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura-2000 gebieden.

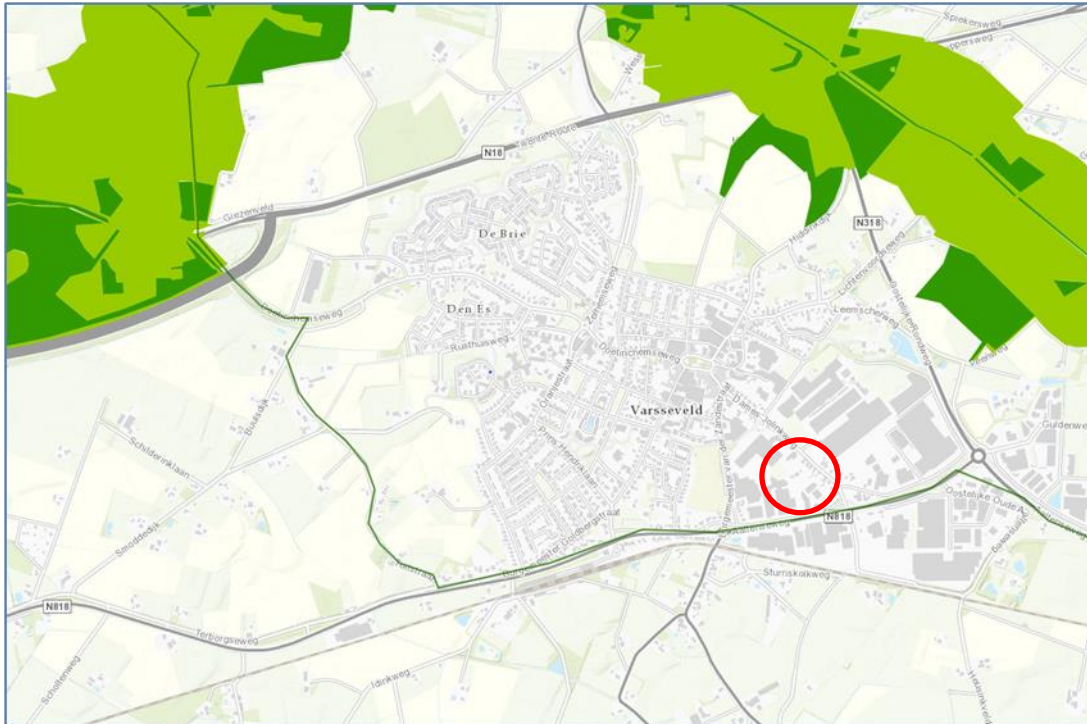
Stikstofparagraaf

Volgens de Wet stikstofreductie en natuurverbetering is geregeld dat kortdurende, tijdelijke activiteiten zoals de sloop-, aanleg en bouwwerkzaamheden moeten worden meegenomen in de berekening. Uit de berekeningen met Aeries-calculator (toegevoegd als bijlage 6, stikstofparagraaf door Locis Adviseurs met datum 9 februari 2023) blijkt dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura-2000, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. De stikstofdepositie ten gevolge van de activiteiten in de gebruiksfase van het plan vormt daarmee geen belemmering.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

De planlocatie is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het Gelders Natuurnetwerk waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten.





Figuur 15 Ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (bron: provincie Gelderland)

4.3.3 Soortenbescherming

Door Econsultancy is op de planlocatie een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van (beschermde) soorten flora en fauna. Het onderzoek is beschreven in de Quickscan Wet natuurbescherming welke is toegevoegd als bijlage 3 (d.d. 27 november 2020 – rapportnummer 12599.002).

Gekeken is naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste verblijf- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies.

De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Initiatiefnemer is voornemens een blok met drie rijwoningen te bouwen.

Ten behoeve van deze nieuwbouw wordt de huidige woning gesloopt en het groen op de onderzoekslocatie verwijderd.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in figuur 16. In deze figuur is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soort-gericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de figuur is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.



Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van het aanwezige groen buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	nee	aanvullend onderzoek naar huismussen en gierzwaluwen
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	nee	aanvullend onderzoek naar vleermuizen
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene zoogdieren
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene amfibieën
Overige soortgroepen		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming						
		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		12,5 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		0,75 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.				-

Figuur 16: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortengroepen en te nemen vervolgstappen (zie bijlage 3)

Om de functie van de onderzoekslocatie te bepalen voor de streng beschermde huismus, gierzwaluw en vleermuizen dient nader onderzoek te worden verricht in de meest gunstige periode van het jaar. Voor de huismus geldt dat hiervoor twee veldbezoeken uitgevoerd dienen te worden in het voorjaar. Voor de gierzwaluw geldt dat hiervoor drie veldbezoeken uitgevoerd dienen te worden tussen 15 mei en 15 juli. Voor vleermuizen zal door middel van een aantal veldbezoeken in de periode april tot en met september de functie van de bebouwing voor vleermuizen moeten worden vastgesteld. Het onderzoek zal uitgevoerd moeten worden naar functies als zomer-, kraam- en paar-/baltsverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Iedere functie voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen geniet een jaarronde bescherming.

Indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat er huismussen, gierzwaluwen of vleermuizen op de onderzoeks-locatie aanwezig zijn, zullen de voorgenomen plannen leiden tot een overtreding van de Wet Natuurbescherming. Hiervoor zal een ontheffing moeten worden aangevraagd.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Ten aanzien van algemene amfibieën en zoogdieren kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met de voortplantingsperiode en de winterrust. Over het algemeen kan worden gesteld dat de voortplantingsperiode duurt van april tot en met juli en de winterrust van november tot en met februari. Het aanwezige groen op de onderzoekslocatie kan daarom het beste verwijderd worden vanaf half augustus tot en met oktober.



Vervolgonderzoek

Natuurbank Overijssel heeft een nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen uitgevoerd. Uit dit rapport (Natuurbank Overijssel, nummer 4655 met datum 05-10-2022) volgt onderstaande. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 3a bij deze toelichting.

Resultaat vleermuizen

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw vastgesteld. Er zijn tijdens de veldbezoeken maximaal drie gewone dwergvleermuizen langs de bebouwing vliegend waargenomen, maar deze vertoonden geen binding aan de te slopen bebouwing. Vermoedelijk bezetten deze dieren een verblijfplaats in bebouwing buiten het plangebied.

Resultaat gierzwaluwen

Er zijn geen nestplaatsen van gierzwaluwen in het onderzoeksgebied vastgesteld.

Concluderend:

Het slopen van de bebouwing in het plangebied leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

4.4 Geluid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen voor geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent drie geluidbronnen waar geluidzones voor gelden: railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai. Wanneer een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wet geluidhinder, moet akoestisch worden aangetoond dat aan de grenswaarden in deze wet wordt voldaan. Wordt niet voldaan aan deze grenswaarden, dan hebben Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden de mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen. Hierbij wordt een procedure doorlopen die aan de eisen van de Wet geluidhinder moet voldoen.

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen spoorweg. Het onderdeel railverkeerslawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Industrielawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein. Het onderdeel industrielawaai van de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Verkeerslawaai

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek (zie bijlage 4, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, rapportnr. 12599.004, d.d. 30 november 2020) wegverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van drie woningen aan de Dames Jolinkweg 78 te Varsseveld. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidzone van de Dames Jolinkweg (deels niet-gezoneerd) en de Aaltenseweg (N818). In de nabijheid van het plan zijn meerdere relevante niet-gezoneerde wegen aanwezig, namelijk: Breukelaarweg en de Dames Jolinkweg. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening met de projectie van woningen opgesteld. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.2.



Alleen als gevolg van het niet-gezzoneerde deel van de Dames Jolinkweg is de geluidsbelasting hoger 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met hoogstens 2 dB overschreden voor alle drie de woningen. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Dames Jolinkweg is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van geluidsreducerende maatregelen gewenst.

Een geluidgevoelige bestemming die gerealiseerd wordt langs een 30 km/uur weg wordt niet beoordeeld in het kader van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting is echter hoger dan 48 dB als gevolg van een niet-gezzoneerde weg en speelt daardoor wel een rol in de ruimtelijke afweging. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig. Voor een goed woon- en leefklimaat is derhalve een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels gewenst.

Concluderend:

In de regels van het bestemmingsplan is een regel opgenomen dat als de woningen niet worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem, via een bouw-akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen de in het akoestisch onderzoek berekende gecumuleerde geluidbelastingen (excl. aftrek artikel 110g Wet Geluidhinder) en 33 dB. Het bouw-akoestisch onderzoek dient onderdeel te zijn van de aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2017 is de Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht gelden uitsluitend bepalingen uit deze Titel.

In bijlage 5 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijnstof (PM10), lood, benzeen en koolmonoxide. Bestuursorganen moeten er bij het uitoefenen of toepassen van hun bevoegdheden, waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, voor zorgen dat deze grenswaarden niet (verder) worden overschreden. Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de 3% grens overschrijft.

De 3% grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10). 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie is 1,2 µg fijnstof (PM10 per m³).

Met de komst van de 3 woningen nemen de verkeersbewegingen licht toe. Per woning wordt uitgegaan van (worst-case) 8 (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal (norm crow.nl). Er wordt voor de "worst-case" benadering derhalve uitgegaan van 3 x 8 (auto)verkeersbewegingen = 24 per etmaal.

Door middel van de NIBM-tool is berekend of het extra verkeer invloed heeft op de luchtkwaliteit. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet-in-betekende-mate bijdraagt (NIBM).

In de figuur hieronder is de berekening van de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd is dat de toename van het verkeer niet-in-betekende-mate bijdraagt.



**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	24
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 17: NIBM-tool (bron: infomil.nl)

Concluderend:

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is ter hoogte van het plan sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven- en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of een rustig buitengebied. De richtafstanden zijn voor drukker gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Bij het voldoen aan de richtafstanden is in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden omliggende bedrijven niet onevenredig benadeeld in hun mogelijkheden. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

In de nabijheid van de planlocatie Dames Jolinkweg 78 liggen locaties met de enkelbestemming "wonen" en "bedrijf". Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende bedrijfsbestemmingen is er door Econsultancy een Quickscan "Bedrijven en milieuzonering" uitgevoerd. Deze Quickscan (rapportnummer 12599.003) is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd.



Hieronder de belangrijkste bevindingen.

Gezien de functiemenging wordt het plangebied en haar omgeving gezien als gemengd gebied. Dit brengt met zich dat er met betrekking tot geur, stof, geluid of gevaar de volgende richtafstanden gelden.

milieucategorie	afstand in gemengd gebied [m]
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50

Figuur 18: richtafstanden per milieucategorie

In de figuur hieronder zijn de omliggende, bestaande bedrijfsbestemmingen opgenomen rondom het plangebied.

nummer	bestemming	omschrijving	richtafstand [m]	afstand tot woningen [m]
1	Kantoor	Westerveld en Vossers Accountants	10	102
2	Bedrijventerrein	bedrijven tot en met categorie 3.2	50	55
3	Bedrijventerrein	bedrijven tot en met categorie 2	10	43
4	Bedrijventerrein	bedrijven tot en met categorie 2	10	21
5	Bedrijventerrein	bedrijven tot en met categorie 3.2	50	113
6	Bedrijventerrein	bedrijven tot en met categorie 3.2	50	134

Figuur 19 weergave omliggende bedrijven en hun afstanden tot het plangebied

In de figuur hieronder zijn deze bestaande bedrijfsbestemmingen rondom het plangebied opgenomen op de kaart.



Figuur 20: bestaande bestemmingen rondom het plangebied

Ligging woningen t.o.v. bedrijfsbestemmingen

Zoals uit bovenstaande figuren blijkt zijn de direct omliggende bedrijfsbestemmingen (nummers 1, 2, 3 en 4) buiten de richtafstand zijn gelegen. Ook de wat verder weg gelegen bedrijven met milieucategorie 3.2, nummers 5 en 6, zijn op ten minste 110 meter afstand van de nieuwe woningen gelegen (richtafstand 50 meter). Een nader onderzoek, met betrekking tot de toetsing op 'Bedrijven en milieuzonering', is niet nodig.



Concluderend:

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien worden de omliggende functies niet belemmerd door de gewenste ontwikkeling

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op deze regelgeving.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) regelen hoe de veiligheidsafstanden en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico rond inrichtingen wordt vastgesteld.

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revb).

Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes

Vanaf 1 juni 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Besluit risico's zware ongevallen

Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo) is de vertaling in Nederlandse wetgeving van de Europese Seveso III-richtlijn. Het Brzo integreert wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding in één juridisch kader. Doelstelling is het voorkomen en beheersen van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo stelt hiertoe eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Een Brzo-bedrijf is ook automatisch een Bevi-bedrijf.

Vuurwerkbesluit

Het Vuurwerkbesluit is van rechtswege van toepassing op inrichtingen voor het opslaan of bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik. Vanuit het Vuurwerkbesluit gelden externe veiligheidsafstanden.

Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

In deze circulaire zijn regels opgenomen voor onder andere de opslag van zwart buskruit, en ontplofbare stoffen die worden gebruikt bij slopen, seismische onderzoek. Rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen geldt een veiligheidsafstand.

Besluit ruimte

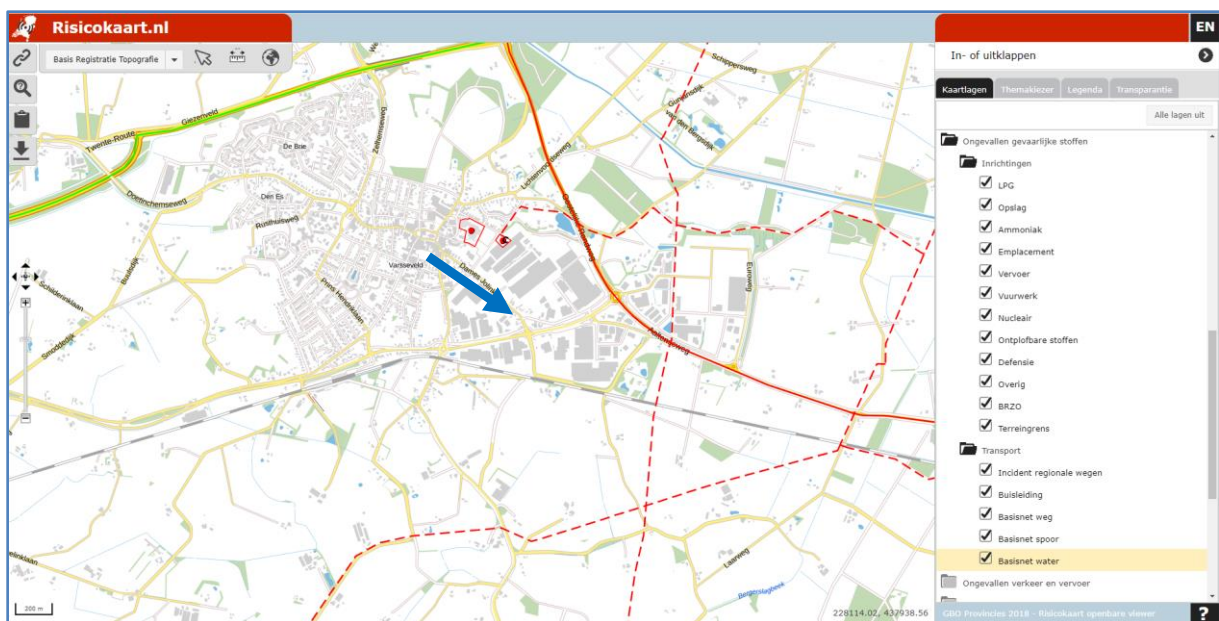
Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Besluit ruimte). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie veiligheidszones rondom die complexen, waarbinnen voor activiteiten of objecten bepaalde beperkingen gelden.



Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit schrijft voor bepaalde typen opslagen en installaties externe veiligheidsafstanden voor. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gasdrukmeet- en – regelinstallaties, propaantanks (met een inhoud van maximaal 13 m³) en vuurwerk (tot 10.000 kilogram consumentenvuurwerk).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.



Figuur 21: kaartuitsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe pijl)

Basisnetroute weg N18 (wegvak G20; afrit 5 (Varsseveld) – afrit N319 (Groenlo)); Op circa 1.500 meter te noorden van het plangebied ligt de N18, dit is een basisnetroute die valt onder Bevt en de Regeling Basisnet. Op basis van de Regeling basisnet vindt hierover vervoer van brandbare gassen (GF3) plaats. Volgens de *Beleidsregels EV-beoordelingen tracébesluiten* worden ook brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) over de A18 vervoerd. GF3 is met een invloedsgebied van 355 meter maatgevend voor het invloedsgebied. Het invloedsgebied reikt daarmee niet over het plangebied en is dan ook niet relevant in het kader van externe veiligheid.

Provinciale weg N318; op circa 480 meter ten oosten van het plangebied is de provinciale weg N318 gelegen. Deze weg is aangewezen als doorgaande route voor gevaarlijke stoffen. Gelet op de risicobronnen die in de omgeving van Varsseveld zijn gelegen worden hier met name brandbare gassen (stofcategorie GF3) en brandbare vloeistoffen (stofcategorieën LF1 en LF2) over getransporteerd. GF3 is met een invloedsgebied van 355 meter maatgevend voor het invloedsgebied. Het invloedsgebied reikt daarmee niet over het plangebied en is dan ook niet relevant in het kader van externe veiligheid.

Sportcomplex van Pallandt; Op ongeveer 480 meter van het plangebied bevindt zich een opslaginstallatie voor chloorbleekloog van het Sportcomplex van Pallandt. Deze inrichting ken geen veiligheidsafstand en is dan ook niet relevant voor externe veiligheid.



Gasdrukmeet- en regelstation (N-374 N.V. Nederlandse Gasunie); Op ongeveer 370 meter van het plangebied bevindt zich een gasdrukmeet- en regelstation (N-374) van de Nederlandse Gasunie, waarvan de capaciteit niet bekend is. Deze inrichting valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer en kent een veiligheidsafstand van maximaal 25 meter ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten, conform Tabel 3.12 van dit besluit. Deze afstand reikt niet tot het plangebied, waardoor deze risicobron niet relevant is in het kader van externe veiligheid.

Hogedrukaardgasleiding (N-569-86); Op circa 400 meter van het plangebied bevindt zich een hogedrukaardgasleiding (N-569-86). Deze buisleiding valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Met een uitwendige diameter van 4 inch en een maximale werkdruk van 40 bar kent deze leidingen een invloedsgebied van 50 meter. Hiermee is deze buisleiding niet relevant in het kader van externe veiligheid.

Overige risicobronnen; in de omgeving van Varsseveld zijn meerdere hogedruk aardgasleidingen en een brandstofleiding van defensie gelegen. Deze liggen op een dusdanige afstand, dat het invloedsgebied niet over het plangebied reikt. Daarmee zijn ook deze leidingen niet relevant in het kader van externe veiligheid.

Concluderend:

Uit bovenstaande uiteenzetting van de risicobronnen blijkt dat er geen plaatsgebonden risicocontouren en/of invloedsgebieden over het plangebied zijn gelegen. Daarmee wordt voldaan aan de norm- en richtwaarden uit de vigerende wetgeving. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De planlocatie ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. In het waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer

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

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

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



	3. Liggt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Liggt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of bij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen? (Zwemmen, spelen, tuinen aan water)	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Liggt in of nabij het plangebied een HEH of SED-water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

In gewenste situatie neemt het bebouwde oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie licht toe. De oppervlakte van de nieuw te bouwen rijwoningen is vergelijkbaar met de bestaande situatie.

De toename aan (dak)verharding zit in het feit dat er in de beoogde situatie voor de woningen ook een drietal bergingen worden gerealiseerd. Het dakoppervlak daarvan zal circa 75 m² bedragen. Er wordt naar gestreefd het niet verontreinigde hemelwater afkomstig van het eigen dakoppervlakte (en evt. straatverharding) te infiltreren in de bodem op eigen terrein. Het huishoudelijk afvalwater wordt uiteraard wel geloosd op het gemeentelijk riool.

Op het terrein worden tevens parkeerplaatsen aangelegd. Dit zal een waterdoorlatende bestrating betreffen. Het achter terrein van de kavel ligt een stukje lager en is gevoeliger voor plasvorming. Door gebruik te maken van waterdoorlatende bestrating wordt plasvorming zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast is het acceptabel dat de parkeerplaatsen op het achter terrein tijdelijk onder water staan.

Concluderend:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Door het verdwijnen van een vrijstaande woning en de komst van de 3 nieuwe woningen zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. Per woning wordt uitgegaan van 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (norm crow.nl). Gemiddeld komt dit neer op totaal (8 x 2) 16



verkeersbewegingen van lichte voertuigen per etmaal. De Dames Jolinkweg heeft voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

Gemeentelijk beleid gaat uit van parkeren op eigen terrein. Volgens het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan geldt voor een rijwoning binnen de bebouwde kom: 1,9 parkeerplaatsen per woning. Het aantal parkeerplaatsen moet om die reden 6 stuks zijn. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

Concluderend:

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Met een zogenaamde klicmelding krijgt initiatiefnemers alle kabel- en leidinginformatie, zodat graafschade en gevaarlijke situaties worden voorkomen.

Concluderend:

Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Milieueffectrapportage

Het bestemmingsplan, waarin ruimtelijke belangen worden geborgd, is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging. In deze integrale afweging worden ook alle milieuonderwerpen meegewogen, los van de wettelijke verplichtingen van de milieueffectrapportage. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in beeld worden gebracht. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied en de opgave en eventuele wettelijke eisen.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- *Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);*
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Ad.a: Wanneer uit een toets blijkt dat de activiteit (mogelijk) significante negatieve effecten tot gevolg heeft, dan kan een vergunning alleen worden verleend als uit een passende beoordeling blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zullen worden aangetast. Onderdeel van de passende beoordeling vormt de ADC-toets. De ADC-toets houdt een onderzoek in naar Alternatieven, het aantonen van Dwingende redenen van openbaar belang en het vooraf en tijdig treffen van Compenserende maatregelen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ruime afstand van het projectplan. De woonactiviteiten op dit perceel hebben geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor dit Natura 2000-gebied ook mede gezien de grote afstand. Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.



Ad.b en c.: Woonactiviteiten worden alleen genoemd in relatie tot een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij meer dan 2000 woningen worden gebouwd (onderdeel D. 11.2 van de bijlage van het besluit milieueffectrapportage). In dit geval is, gelet op jurisprudentie, geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject

Concluderend:

Een milieueffectrapportage, zowel -plicht, -beoordeling als -vormvrij, is niet nodig nu de gewenste activiteiten op perceelsniveau in het Besluit m.e.r. niet worden genoemd. Daarnaast is een passende beoordeling op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied niet noodzakelijk.



5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de landelijke standaard (SVBP2012). Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.2 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (artikel 2)

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals agrarisch met waarden en wonen.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.



Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de gebruikte bestemmingen.

Tuin (artikel 3)

De met tuin aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor tuinen, wegen, paden, erkers en erfafscheidingen.

Wonen (artikel 4)

Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen is op de verbeelding weergegeven. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn regels opgenomen over de ligging ten opzichte van de voorgevelrooilijn, met maximum oppervlak en de goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 6)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. In dit artikel is tevens een regeling voor parkeren opgenomen. Indien op grond van dit bestemmingsplan wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

Deze bepaling omvat de wijzigingsregels voor het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel (artikel 11)

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, op grond van artikel 3.1 Wro en artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om het verhaal van plankosten zeker te stellen.

Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4^o, onderscheidenlijk 5^o, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek geen financiële consequenties. De plannen komen voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Tevens zal er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst worden afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is contact geweest met de direct omwonenden inzake de beoogde ontwikkeling. Informatie ten aanzien van de ontwikkeling is gedeeld en eventuele wensen van de direct aangrenzende percelen zijn besproken en verwerkt.



7 PROCEDURE

7.1 Algemeen

Voor het opstellen van een planherziening, op grond van artikel 3.1 Wro en artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), geldt de uniforme voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Net als in een reguliere bestemmingsplanprocedure geldt bij de voorbereiding van een herziening dat overleg moet worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat dan tenminste om de waterschappen en diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen wordt soms, in overleg, afgezien van dit overleg.

Het ontwerpbestemmingsplan zal, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening en artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor eenieder ter inzage worden gelegd. Het ontwerp is in te zien op het gemeentehuis en kan ook digitaal worden ingezien via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen.

7.2 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan wordt toegezonden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel.

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 7 december 2023 tot en met 18 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er een drietal zienswijzen ingediend.

Ingediende zienswijzen

Er zijn een drietal zienswijzen ingediend. Een samenvatting van deze zienswijzen, en de reacties van de gemeente hierop, zijn weergegeven in de zienswijzennota. Deze is toegevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Het betreft de opname van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van bescherming van de boom tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Varsseveld, locatie Dames Jolinkweg 78' is gewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek (zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij deze niet tijdig konden indienen. Een beroep dienen belanghebbenden in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



BIJLAGEN

1. Schetsplan beoogde situatie
2. Bodemonderzoek
3. Quicksan natuurwaardenonderzoek
 - a. Vervolgonderzoek natuurwaarden
4. Geluid/ wegverkeerslawaai
5. Quicksan bedrijven en milieuzonering
6. Stikstofberekening
7. Zienswijzennota

