

Startnotitie woningbouw Varsseveld West



Gemeente Oude IJsselstreek
Team RO
B. Dijkerman
College 14 september 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Werkwijze uitwerking uitleglocatie.....	3
1.3 Doel startnotitie.....	3
2. De opgave	4
2.1 Probleemstelling	4
2.2 Bestemmingen	5
2.3 Kansen.....	5
2.4 Beperkingen	6
2.5 Wat willen we bereiken?.....	8
3. Uitgangspunten	9
3.1 Woningbouwprogramma	9
3.2 Water	9
3.3 Klimaat, energie en duurzaamheid	10
3.4 Groen en landschap	10
3.5 Verkeer.....	10
3.6 Parkeren.....	11
3.7 Openbare ruimte.....	12
3.8 Milieu	12
3.9 Cultuurhistorie en erfgoed	12
4. Procesmanagement/projectbeheersing	14
4.1 Financieel/planeconomie.....	14
4.2 Wat gaan we daarvoor doen, met wie en wanneer?.....	14
4.3 Grondhouding en ontwikkelstrategie	15
4.4 Risico's	16
4.5 Communicatie en participatie.....	16
4.6 Interne organisatie.....	18
Bijlage 1 uitgangspunten hoofdstuk 3 nader uitgewerkt	20
Bijlage 2 projectplanning (indicatief)	22
Bijlage 3 raming ambtelijke uren en kosten (indicatief) VERTROUWELIJK en separaat	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Startnotitie woningbouw Varsseveld West. Aanleiding is het raadsbesluit van 22 april 2021 waarin vijf uitleglocaties met een capaciteit van 1.400 tot 1.850 woningen in de komende tien jaar (tot 2030) zijn aangewezen. Deze vijf locaties liggen verspreid over de grootste kernen. Dit raadsbesluit is genomen vanwege de hoge druk op de woningmarkt.

Om te komen tot de shortlist van vijf uitleglocaties, is een multicriteria-analyse van vijftien potentiële locaties uitgevoerd. De belangrijkste criteria waarop de locaties zijn beoordeeld waren capaciteit, eigendomssituatie, faseerbaarheid/risico, beleving/onderscheidend woonmilieu en draagvlak. Varsseveld West scoorde hoog en kwam daarmee op de shortlist.

De raad wees Varsseveld West aan als eerste locatie om de planvorming voor op te pakken. De ontwikkeling van deze locatie moet de komende vijf jaar zijn beslag krijgen. De druk op de woningmarkt is in Varsseveld namelijk het hoogst en hier zijn de afgelopen jaren relatief weinig woningen toegevoegd. De werkgelegenheid is daarentegen snel gestegen en neemt met de ontwikkeling van bedrijfsterein Hofskamp-Oost fase 3 (VIP) verder toe.

De raad stelde verder het gewijzigd toetsingskader Lokale Kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek vast, die verderop in de startnotitie aan bod komen.

1.2 Werkwijze uitwerking uitleglocatie

De raad legde in haar besluit ook de werkwijze voor de verdere uitwerking van de locaties vast. De eerstvolgende stap is het opstellen van een startnotitie. Deze ligt nu voor. De startnotitie wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd en bevat de beleidsuitgangspunten en kaders voor het locatiepaspoort, een werkwijze voor de communicatie en participatie en een voorstel voor de benodigde financiële middelen. Na vaststelling van de startnotitie wordt het locatiepaspoort in overleg met de omgeving en andere belanghebbenden (participatie) opgesteld. Hiervoor wordt een participatieproces ingericht. Het definitieve locatiepaspoort wordt vastgesteld door de raad.

1.3 Doel startnotitie

Doel van deze notitie is het aan het begin van de planvorming betrekken van de raad en een doorkijk te geven van het te volgen proces. Daarnaast vormt de notitie het proces- en inhoudelijk kader om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor deze locatie.

In het vervolg op te stellen locatiepaspoort zijn de stedenbouwkundige opzet, groen(structuren), sfeer/kwaliteit beschrijving woonmilieu, woningbouwprogramma en typologie bebouwing opgenomen. Startnotitie en locatiepaspoort leiden samen tot een stedenbouwkundig plan (en uiteindelijk een bouwtitel¹) voor Varsseveld West.

De startnotitie is opgesteld binnen de 'Procesafspraken werkwijze startnotities' uit 2019.

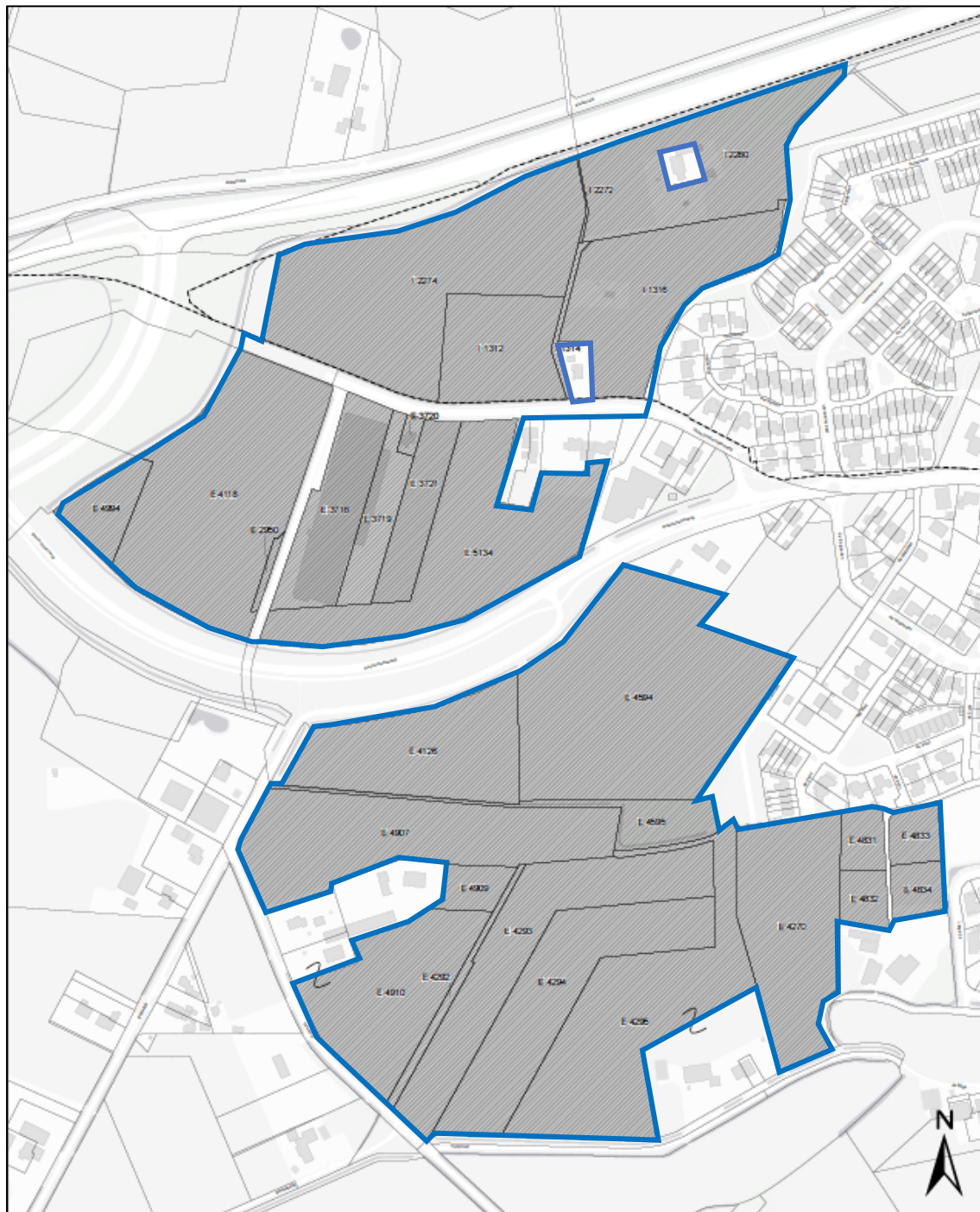
¹ Nu nog bestemmingsplan, straks omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet

2. De opgave

2.1 Probleemstelling

Scope

De scope van de opgave is woningbouw op de uitleglocatie zoals hieronder met blauwe lijn begrensd.



De uitleglocatie wordt doorsneden door bestaande infrastructuur zoals de Doetinchemseweg en de Oude Doetinchemseweg. Globaal wordt de locatie ingesloten door de A18, N18, Doetinchemseweg, Buulsdijk, Tuitstraat en westrand van de bebouwde kom.

De begrenzing wordt verder uitgewerkt in het locatiepaspoort.

De uitleglocatie is 29,8 hectare groot (het gebied binnen de blauwe lijnen), dit is de optelsom van alle kadastrale percelen waarvoor de Wet voorkeursrecht gemeenten is afgekondigd. Dit is het

brutoplangebied, waarvan de bestaande hoofdstructuur ('grijze, groene en blauwe' infrastructuur) wordt afgetrokken om te komen tot een nettoplangebied kleiner dan de hiervoor genoemde bruto omvang.

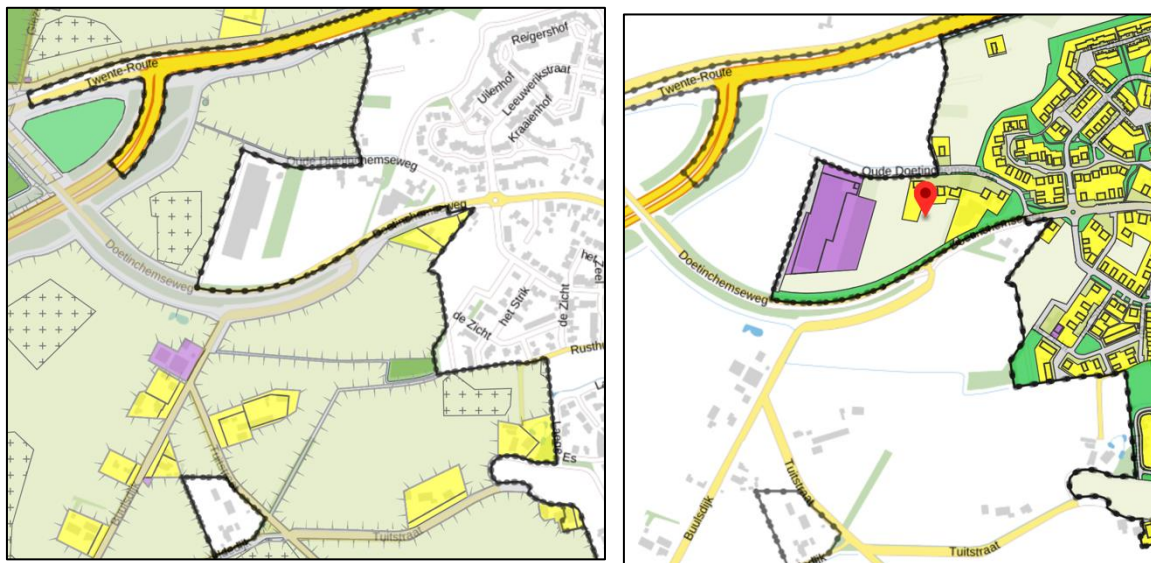
Met een bandbreedte voor de gewenste woningdichtheid van 15 tot 20 woningen per nettohectare – passend bij de Achterhoekse schaal en het gewenste woonmilieu – biedt het gebied in theorie ruimte voor 375 tot 500 woningen. Gelet op dit aantal en de jaarlijkse woningbouwproductie is een fasering in de locatieontwikkeling nodig. De fasering is nader te bepalen. Met de relatief lage woningdichtheid creëren we ruimte voor lucht, licht, groen en klimaatadaptatie.

Het gebied kent zestien unieke eigenaren. Liander heeft voor twee percelen een zakelijk recht en één particulier heeft op een perceel een recht van gebruik en bewoning. De gemeente heeft met uitzondering van de openbare ruimte (de wegen Oude Doetinchemseweg en Doetinchemseweg) hier geen grond in eigendom.

2.2 Bestemmingen

Het plangebied ligt in twee bestemmingsplannen: Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 (kaartje links) en Kom Varsseveld 2010 (kaartje rechts). Voor de woningbouwlocatie geldt in deze plannen overwegend de agrarische bestemming. Op twee plekken geldt de dubbelbestemming 'archeologische verwachtingswaarde 1' en een viertal bestaande woningen heeft de woonbestemming. Het bedrijfsgebouw aan de Oude Doetinchemseweg heeft de bedrijfsbestemming.

Voor functiewijziging naar wonen moeten de bestemmingen worden gewijzigd en moet straks een nieuw juridisch planfiguur (bestemmingsplan²) in procedure worden gebracht.



2.3 Kansen

De kansen voor de locatie zijn onder andere:

- De aangegeven gebieden hebben een historie in de zin van dat ze al in andere studies als woningbouwlocaties in beeld zijn gekomen
- De aangepaste Lokale kwaliteitscriteria woningbouw; zie verderop onder uitgangspunten
- Het toevoegen van kwalitatief goede woningen die additioneel zijn aan de bestaande woonvoorraad
- Het ontwikkelen van een kop van Varsseveld als kwalitatieve entree en als beeldmerk
- Het creëren van een front vanuit de nieuwe woonwijk naar het omringende landschap (realiseren overgangszone)

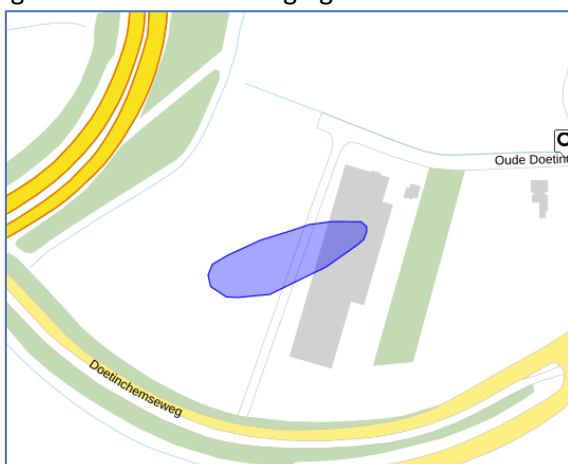
² Of een omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet

- Het kunnen beschikken over de gronden door het door de raad op 24 juni jl. bestendige Wet voorkeursrecht gemeenten. Eigenaren moeten bij verkoop van hun perceel deze als eerste aanbieden aan de gemeente. Het gaat hier om het kaartje met gearceerde percelen op blz. 4
- Het realiseren van onze duurzaamheidsambities door het creëren van een toekomstbestendige wijk door gebruik te maken van het NL Gebiedslabel (onderdeel van NL Greenlabel) om onze duurzaamheidsambities te borgen en monitoren. We kiezen er voor dit instrument toe te passen voor Varsseveld West als innovatief en experimenteel concept
- Bestaande groenstructuren geven beslotenheid en kunnen worden ingezet als volwassen structuurdragers. Er zijn weliswaar relatief weinig groenstructuren aanwezig, des te meer reden om deze zoveel mogelijk in het ontwerp in te passen. Dit draagt bij aan de biodiversiteit, het behoud van landschap/bos/bomen en geeft een sfeer van een wijk met volwassen groenelementen
- De locatie kent nu een kronkelende wegen- en kavelstructuur, die van oudsher is ontstaan. Het streven moet zijn om deze structuren te behouden en te versterken in het plan
- De cultuurhistorie van Varsseveld is een kans met het landschap als verhaal: Varsseveld is van vroeger uit (ca. 1900) een echt kerkdorp in de woeste gronden (nutteloze en soms zelfs gevaarlijke hei (gevaarlijk vanwege struikrovers en verdwalen)) en is dus gegroeid vanuit het centrale middelpunt de kerk/de brink en was kruispunt van een aantal grote (tol)wegen om die woeste gronden te doorkruisen. Van oudsher dus veel boeren en bedrijvigheid die bij een dergelijk knooppunt horen (paarden wisselen, herberg etc.). Dit principe is nu niet meer zo sterk zichtbaar, maar is wel een interessant gegeven voor de stedenbouwkundige opzet of architectuur in het gebied
- De Doetinchemseweg en A-/N18 geven milieubeperkingen voor de afstand van nieuwe woningen tot die wegen. De ruimte hiertussen kan als kans gezien voor een uitloopgebied/park voor Varsseveld (evt. met zonneveld).

2.4 Beperkingen

Naast kansen zijn er ook beperkingen in het gebied; tegelijkertijd kan het aanpakken/oplossen van deze beperkingen weer als kans worden gezien:

- Bestaande bedrijfshallen aan de Oude Doetinchemseweg (nu nog in gebruik): mogelijkheden zijn sloop (met oog op ruimtelijke kwaliteitswinst) of functiewijziging (zodat woningbouw nabij mogelijk wordt). Hier zit een bekende bodemverontreiniging in het grondwater, maar of de rest van het terrein voldoende is onderzocht, moet nog bekeken worden. Mocht de bedrijfsfunctie toch blijven, dan drukt dit een stempel op het geheel door de bedrijfsvoering en ook door de aan- en afvoer van materialen. Hieronder de door de provincie ingetekende grondwaterverontreinigingscontour:



- Geluidscontouren van de A18, N18 en Doetinchemseweg: wegverkeerslawaai van deze wegen is iets om terdege rekening mee te houden³. Vroegtijdig een verkennende berekening van deze

³ Geluidsvraag wegverkeerslawaai wordt voor het locatiepaspoort indicatief berekend door de ODA

contouren op basis van de verkeersintensiteiten uitvoeren, is gewenst. Afscherpende maatregelen zijn niet ondenkbaar; bijv. een grondwal met zonnepanelen

- Bestaande ecologische waarden (flora en fauna) kunnen beperkend zijn voor de planvorming en ontwikkeling. Ook voor dit thema is tijdig een quick scan gevolgd door veldonderzoek nodig
- Inpassing van de bestaande woningen is nodig. In de planvorming moet rekening worden gehouden met (voldoende (zicht)afstand van) deze woningen
- Hindercontouren van buiten het plangebied gelegen agrarische bedrijven. Tijdig verkenning van (milieu)zoning via de ODA organiseren⁴
- Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: het is noodzakelijk om de aantoonbare behoefte aan woningen (aantallen en typen) nader te onderbouwen en dat hiervoor in de kernen onvoldoende ruimte is (dit is input voor de bestemmingsplantoelichting)
- De netbeheerders moeten tijdig aangehaakt worden bij de planvorming. De ontwikkeling en toevoeging van zulke aantallen woningen (met bijbehorende energievraag) vraagt dusdanige aanpassingen aan het netwerk dat deze jaren kunnen gaan duren in voorbereiding en uitvoering. Met name de situatie voor elektriciteit in Varsseveld is nu al nijpend
- Het gebied is nogal nat, wat bij hevige regenval tot problemen kan leiden. Hiermee doet zich tegelijk een kans voor om in de nieuwbouwlocatie voldoende waterberging te realiseren om deze problemen te voorkomen. Zie hieronder het beeld uit de Klimaat-effectatlas:



- Het beroep op zelfrealisatie van een eigenaar (binnen de Wvg-context), wat tegelijk een kans kan zijn. Mogelijk vraagt het om een fasering in de ontwikkeling en ook een exploitatieplan voor kostenverhaal derden
- Bodem: op dit moment is nog niet duidelijk waar verontreinigingen zitten. Ook ontbreekt nu nog archeologisch onderzoek en een klic melding. Wat betreft archeologie: een quick scan (bureauonderzoek) moet tijdig voor het stedenbouwkundig plan worden uitgevoerd, alsook een oriëntatieverzoek voor de ligging van bestaande kabels en leidingen
- Ruimtelijke ordening: er ligt een kans om voor deze ontwikkeling aan de slag te gaan met het nieuwe instrument omgevingsplan en niet met het bestemmingsplan. Dit is meteen ook de beperking: er is nog geen enkele ervaring opgedaan met het omgevingsplan. Niet alleen nog niet door de gemeente, maar ook niet in den lande. Wel wordt binnen de gemeente nu gewerkt aan een pilot voor een omgevingsplan van een bestaande (kleine) kern, maar dat is onvoldoende representatief en toepasbaar voor een nieuwbouwwijk. De keuze van de planfiguur (bestemmingsplan of omgevingsplan) moet in een vroeg stadium gemaakt worden om de organisatie goed voor te bereiden. Indien gekozen wordt voor een bestemmingsplan dan betekent dat, dat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 juli 2022 in procedure moet zijn gebracht,

⁴ Milieuhindercontouren van omliggende agrarische bedrijven is bij de ODA opgevraagd

als de Omgevingswet op die datum in werking treedt. Dit is een ambitieus streven, waarvoor het noodzakelijk is om parallel aan het stedenbouwkundig schetsontwerp te starten met het opstellen van het bestemmingsplan

- De aanpassing van de aansluiting A18-N18 is een aandachtspunt voor de planvorming. Dit komt verderop onder de uitgangspunten voor verkeer uitgebreid aan bod
- In de noordwesthoek van het plangebied staat het statue van de Varsseveldse Industriële Vereniging (VIV). Deze is in 1984 bij de opening van de doortrekking van de A18 van Doetinchem naar Varsseveld aan de gemeente aangeboden door de VIV. Het bouwwerk is voorzien van een Romeinse helm, waarmee verwezen wordt naar de Romeinse veldheer Varus, die hier ooit voorbijtrok. Destijds werd getwijfeld aan de gegeven betekenis. Het monument is in 2019 nog gerestaureerd. Met de mogelijk toekomstige verlegging van de aansluiting A18/N18 kan het zo zijn dat het VIV-beeld verplaatst moet worden. Dit moet dan ook met de VIV en de omgeving worden afgestemd.

2.5 Wat willen we bereiken?

Doel

Het doel van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Varsseveld West is het versneld invulling geven aan de woningbouwopgave voor de kern Varsseveld.

Proces

De gemeenteraad stelt met deze startnotitie de kaders en uitgangspunten voor woningbouw op de uitbreidingslocatie vast. De ruimtelijke verbeelding van die kaders en uitgangspunten komt straks in het locatiewaarspoot. Het locatiewaarspoot is opgebouwd uit o.a. de volgende thema's:

- beschrijving kansen en aandachtspunten locatie
- sfeerbeschrijving woonmilieu met referentiebeelden
- beoogde typologieën woningbouw / streefprogramma
- kaartbeeld hoofdstructuur (1:1000, kleur), bestaande uit: overzicht raamwerk/zonering plangebied, landschappelijke structuur, hoofdinfrastructuur, bouwvelden, bebouwingsaccenten en objecten, entrees locatie, speelplekken
- uitwerking enkele basisprofielen
- beschrijving landschappelijke structuur en water
- beschrijving ontsluiting en parkeren
- kaartbeeld milieuhindercontouren en mogelijke maatregelen (aanleveren door gemeente)
- beeldkwaliteitsaspecten reguliere woningbouw, woningbouwkavels en bestaande objecten en/of nieuwe stedenbouwkundige objecten (niet zijnde een beeldkwaliteitsplan)
- inschatting capaciteit van de locatie, met een globaal programmaoverzicht
- mogelijke fasering
- globaal ruimtegebruiksoverzicht

In de totstandkoming betrekken we ook onderwerpen als duurzaamheid en energievoorziening en hun ruimtelijke weerslag in het locatiewaarspoot.

Het locatiewaarspoot zorgt voor regie door de gemeente op de planuitwerking. Bij het opstellen van het locatiewaarspoot worden verschillende ontwerpkeuzes gemaakt. Om daaraan richting te geven, zijn in deze startnotitie uitgangspunten geformuleerd die als basis dienen voor het locatiewaarspoot. Het locatiewaarspoot wordt na een participatietraject ter vaststelling aan de raad aangeboden.

3. Uitgangspunten

Voor het op te stellen locatiepaspoort gaan we van de volgende uitgangspunten uit.

3.1 Woningbouwprogramma

Op basis van de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' (raad 26 september 2019) en de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' (raad 22 april 2021) komen we tot de volgende uitgangspunten voor het programma⁵:

1. Woningdichtheid 'Achterhoeks' woonmilieu: bandbreedte 15 tot 20 woningen / nettohectare
2. Aantal woningen: na aftrek van 20 % hoofdstructuur (aannee) van de bruto oppervlakte van 29,8 ha resteert een netto oppervlak van 24,8 ha, wat de bandbreedte van het aantal woningen op basis van de hiervoor genoemde woningdichtheid: ca. 370 – 500 woningen
3. Aandeel betaalbare woningen is 70-80 % van het totale woningbouwprogramma, verdeeld in:
 - a. Aandeel sociale huurwoningen is 25 % van het totale woningbouwprogramma. Dit percentage komt overeen met het gemiddelde in de gehele gemeente. Als een woningbouwcorporatie niet wil ontwikkelen, kan de gemeente overwegen dit zelf te doen⁶
 - b. Aandeel middenhuur (tot € 1.000 maandhuur) is 10 % van het totale woningbouwprogramma
 - c. Aandeel betaalbare koop onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens is 35-45 % van het totale woningbouwprogramma

De vertaling van bovenstaande geeft de volgende verdeling in woningtypes naar het aantal woningen:

Prijsklasse	Prijs	Percentage	Aantal bij 15 w/ha <i>indicatief</i>	Aantal bij 20 w/ha <i>indicatief</i>
Sociale huur	Maandhuur < € 752	25	93	124
Middenhuur	Maandhuur € 750-1.000	10	37	50
Goedkope koop	< € 225.000 (< NHG)	20 – 25	74 – 93	99 – 124
'Betaalbare' koop (middenduur)	€ 225.000 - € 325.000 (< NHG)	20 – 25	74 – 93	99 – 124
Koop duur	> € 325.000	20 – 25	74 – 93	99 – 124
Totaal		100%	372	496

Deze tabel is het vertrekpunt voor het ontwerpproces. Als daarvoor aanleiding is, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

4. Betaalbare woningen langdurig beschikbaar houden voor de doelgroepen via instrumenten als aanvangshuurprijs, zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding
5. Woningtypologie afstemmen op nieuwe woonwensen: bouwkavels (voor vrijstaande woningen), duurzame concepten, tiny houses, flexwonen, 'Achterhoeks bouwen': geen Vinex-bouw, aansluiten bij sfeer dorpen, ruimtelijkheid
6. De 'juiste' woning op de 'juiste' plek

3.2 Water

1. Tenminste 10 % van de oppervlakte van het brutoplangebied, afgerond 3 ha, wordt voor waterberging ingezet. Dit kan daadwerkelijk water zijn (sloten, vijvers) of groen waar hemelwater eenvoudig kan infiltreren en geborgen kan worden (wadi's etc.)
2. Hemelwater wordt in het gebied vastgehouden/in de grond opgevangen/geïnfiltreerd/geborgen, vuilwater wordt via het riool afgevoerd

⁶ Gemeente Ede <https://www.gelderlander.nl/ede/ede-heeft-landelijke-primeur-gemeente-gooit-zelf-100-sociale-koopwoningen-in-de-aanbieding~ab9ec1c3/>

3. Het is wenselijk WRIJ bij de totstandkoming van het locatiepaspoort te betrekken
4. Waterberging biedt kansen voor de aanleg van ommetjes en een groene inpassing van de woningbouw

3.3 Klimaat, energie en duurzaamheid

1. Rekening houden met actuele maatschappelijke vraagstukken zoals klimaatadaptatie, hittestress, water/droogte, energietransitie en groenkwaliteit. Ons ambitieniveau is hoger dan hetgeen wettelijk is vereist
2. Alle woningen nul-op-de-meter (al dan niet in combinatie met verplichting dak maximaal benutten voor zonnepanelen), maximaal inzetten op circulair bouwen (woningen én openbare ruimte)
3. Hier ligt een koppelkans met de toepassing van NL Gebiedslabel
4. De mogelijkheden voor (en de consequenties van) een 'buurtbatterij'⁷ moeten onderzocht worden, ook in relatie tot een smart grid / smart home in het kader van de toekomst
5. De mogelijkheden voor 'nature-based solutions' (NbS⁸) in het ontwerp verkennen

3.4 Groen en landschap

1. Zorgvuldig ruimtegebruik: de groene randen van de kern zijn waardevol en slechts eenmaal invulbaar
2. De Achterhoekse maat met kleinschaligheid, geborgenheid en veel groen is leidend
3. Behoud van bestaande bomen, behoud en versterking van bestaande groenstructuren, behoud en versterking van de essen
4. Een analyse van het landschap vooraf kan een belangrijke onderlegger zijn voor het locatiepaspoort. Het is daarbij van belang om hierin ook de koppeling met water te maken (vroegere en huidige waterhuishouding in het gebied en toekomstige verwachtingen klimaatontwikkelingen)
5. Vroegtijdig inzicht in de in het gebied voorkomende planten en dieren kan kansen bieden voor het stedenbouwkundig ontwerp, zodat bepaalde structuren een plek kunnen krijgen en/of als een ambassadeursoort gebruikt kunnen worden en voor de aanleg van landschap/groen in de nieuwe wijk
6. Van toepassing is onze Visie op landschap, natuur en groene kernen. Deze staat online⁹. Voor het plan Varsseveld West is hoofdstuk 6 belangrijk. Hier staan de uitgangspunten geformuleerd die belangrijk zijn vanuit landschap en het groene kernen beleid. Verder is bijlage 2 informatief voor wat betreft de ontstaansgeschiedenis en dus landschappelijke verschillen van de gemeente. Varsseveld West ligt in het Kampenlandschap, oftewel het karakteristieke kleinschalige Achterhoekse landschap, voor zover dat nog aanwezig/zichtbaar is op deze locatie; hier zijn toch al de nodige veranderingen gerealiseerd

3.5 Verkeer

Thema's verkeer woningbouw Varsseveld West	
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeernormen en onze visie op de toepassing er van (zie 3.6) • Fietsparkeren meenemen • E-laadinfrastructuur (ontwerp gebied en woningen)
Verkeersstructuur dorp	De woningbouwlocaties Varsseveld West en Noord alsook de inbreidingslocaties met samen ruim 1.000 woningen de VIP-ontwikkeling leiden tot ongeveer 50 % meer mobiliteit. Dit heeft

⁷ <https://vorm.nl/nieuws/primeur-in-utrecht-slimme-buurtbatterij-in-nieuwe-woonwijk-leidsche-rijn>

⁸ NbS gaat om acties om natuurlijke of gewijzigde ecosystemen te beschermen, duurzaam te beheren en te herstellen, die maatschappelijke uitdagingen effectief en adaptief aanpakken en tegelijkertijd voordelen opleveren voor het welzijn van de mens en de biodiversiteit

⁹ <https://www.oude-ijsselestreek.nl/nieuws/visie-op-landschap-natuur-en-groene-kernen-definitief>

	gevolgen voor het centrum, de toevoerroutes en de ontsluitingsmogelijkheden van het hoofdwegennet.
Externe ontsluiting	De woningbouwlocatie ligt zeer nabij het hoofdwegennet. Daarvoor moeten de bestaande kruispunten qua capaciteit worden beoordeeld en moet naar mogelijke toekomstige situaties bij de N18 gekeken worden. Dit kan effect hebben op de planvorming van de woningbouwlocaties nabij deze wegen.
Milieucontouren N18	Deze contouren zijn zeker van invloed op de woningbouwlocaties, vaak over honderden meters vanuit de as van de N18. Denk aan geluid en stikstof.
Kansen duurzame mobiliteit	Kleinschalige projecten in Regioverband bij uitstek vanaf de start van de ontwikkeling meenemen.
Openbaar vervoer	Rekening houden met de bestaande Hoogwaardig Openbaar Vervoer lijn Doetinchem-Varsseveld en het treinstation Varsseveld. Verder liggen er kansen voor een Toeristisch Overstap Punt in een nog te maken mobiliteitshub ¹⁰ A18/N18.
Verkeersveiligheid	30 km/u als maximumsnelheid in de nieuwe woonwijken is de eis.
Schoolroutes	Schoolroutes moeten in beeld worden gebracht. Er is namelijk kans op aanwas voor de bestaande scholen en de schoolroutes moeten veilig gehouden worden.

De wijze waarop de A18 in de toekomst op de N18 aansluit, is nog niet bekend. Er zijn ambities om de N18 tot een 2x2 strooks 100 km/u route om te bouwen met ongelijkvloerse aansluitingen. Hiervoor is regionaal een plan in voorbereiding, volgend op de rapportage “N18 Fase 2 verkenning, stip op de horizon: stroomweg door de Achterhoek” (2020). Gelet op de woningbouwopgaven is er extra aandacht nodig voor deze infrastructurele opgave. In het stedenbouwkundig ontwerp proberen we zoveel mogelijk rekening te houden met de verkenning naar de aansluiting A-/N18, bijv. door slim te ontwerpen en te faseren.

Inzicht in de verkeersintensiteiten op de A-/N18 is belangrijk voor het ontwerp en het bestemmingsplan. Het aantal motorvoertuigen en het aantal personenautoequivalenten en de impact daarvan op bijv. geluidscontouren en stikstof moet nog worden uitgezocht¹¹.

Ook de vormgeving van de bestaande N18 speelt daarin een rol.

3.6 Parkeren

1. De gemeentelijke parkeernormen op blz. 133-136 in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 zijn van toepassing, maar daar waar deze in het ontwerp belemmerend kunnen zijn, wordt verkend welke andere mobiliteitsopties er zijn
2. Elke grondgebonden woning heeft ten minste één parkeerplek op eigen erf met ruimte voor de fiets (manoeuvreren en stallen)
3. Een parkeerplek (zowel in de openbare ruimte als op eigen erf) wordt bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende verharding, zoals grasbetonstenen of groen, waardoor je vergroent en hemelwater kunt infiltreren;

¹⁰ Een mobiliteitshub is een hoogwaardige fysieke locatie die een gevarieerd aanbod van duurzame en actieve vervoersmiddelen combineert met aangename verblijfsmogelijkheid. Reizigers hebben keuzemogelijkheden en kunnen eenvoudig overstappen op een ander vervoersmiddel. De hub is meer dan een verzameling of knooppunt vervoersmiddelen. De hub is een aantrekkelijke en herkenbare omgeving, die comfortabel en veilig is. Het is er aangenaam voor reizigers om te verblijven over te stappen; het is er ook aangenaam voor omwonenden en anderen

¹¹ Tekst is gebaseerd op de volgende link: 28350 - Verkeersgegevens zoeken Oost-Nederland
In deze link is voor het wegvak A18 tussen Doetinchem en Varsseveld gedetailleerde informatie te vinden. Voornamelijk is dus grof aangenomen dat de etmaalintensiteit van ongeveer 30.000 naar 35.000 kan groeien. Doortrekking A15 en VIP Varsseveld en ook 1.000 nieuwe woningen bij Varsseveld zijn waarschijnlijk niet in de aannames meegenomen.

3.7 Openbare ruimte

De basis voor de inrichting van de openbare ruimte is het ambtelijk 'Programma van Eisen Inrichting openbare ruimte' uit 2021 met de standaarddetails straatwerk en riolering als bijlage bij dat PvE. Het PvE bevat bepalingen en richtlijnen voor riolering, verhardingen, kunstwerken, groenvoorzieningen, straatmeubilair, huisvuilinzameling, openbare verlichting, nutsvoorzieningen en onderhoud. Dit is het basisdocument voor de inrichting van de openbare ruimte zoals de gemeente dit in algemene zin toepast. Voor dit soort uitbreidingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het PvE. Denk hierbij aan een andere soort bestrating en verlichting zoals wij die standaard toepassen. Afwijken kan alleen na overleg met team Beheer.

Er liggen kansen voor het materiaalgebruik in dit project. Dit hoeft niet standaard te zijn, maar moet specifiek bij dit plan passen. Duurzaamheid, circulariteit en niet te vergeten onderhoud spelen hierbij ook een belangrijke rol.

Spelen

Goed ingerichte speelplekken stimuleren kinderen (en ook volwassenen) om naar buiten te gaan en samen te komen. Voldoende en aantrekkelijke speelruimte draagt bij aan de positieve beleving en leefbaarheid van een wijk. Zeker als gekozen wordt voor de juiste inrichting kunnen speelplekken niet alleen een belangrijke ontmoetingsfunctie vervullen maar ook ontmoeting stimuleren. Om dit voor elkaar te krijgen is het van belang dat de speelruimte toegankelijk is voor iedereen én ook een variatie aan speelaanleidingen biedt zodat veel verschillende bezoekers van kinderen tot ouderen verleid worden naar buiten te gaan, te bewegen en ontmoetingen aan te gaan.

Een groep die nu nog veel te weinig kans heeft om buiten te spelen en andere kinderen te ontmoeten zijn kinderen met een beperking. Nog meer dan andere inwoners lopen zij tegen sociale en fysieke drempels aan waardoor zij maar weinig in de eigen wijk buiten spelen. Door in de directe woonomgeving al in te zetten op plekken voor iedereen, kan samen spelen en dus inclusie al in de kiem worden gestimuleerd.

Uitgangspunt is dat de nieuwe woonwijk inclusief en toegankelijk ontworpen wordt. In het locatiepaspoort en het stedenbouwkundig ontwerp wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met wet- en regelgeving voor mensen met een beperking.

3.8 Milieu

1. Voor het aspect bodem gelden de Bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer (raad 24 juni 2021) en met Stantec doen we een pilot¹². Vroegtijdig bureauonderzoek naar de bodemkwaliteit is gewenst
2. Wet geluidhinder: om inzicht te krijgen in de geluidscontouren van de omliggende wegen moet tijdig een berekening uitgevoerd worden
3. Milieuzonering: de ODA levert informatie over de hindercontouren van omliggende agrarische bedrijven. Op risicokaart.nl is te zien welke andere functies invloed kunnen hebben op de locatie

3.9 Cultuurhistorie en erfgoed

1. Behoud en versterking van de essen
2. Voor de gemeente is het belangrijk om in ruimtelijke plannen archeologische en cultuurhistorische waarden structureel mee te wegen. Daarvoor is een inventarisatie voor het gehele grondgebied van de gemeente uitgevoerd. Er is gekeken waar al archeologische waarden

¹² Stantec heeft een tool ontwikkeld die ook veel gebruikt wordt voor het bepalen van risico's bij het werken in verontreinigde grond. Veel gebruikt door bedrijven zoals Alliander. Omdat wij de bodemdata aan hen leveren zitten we in een (kosteloze) pilot voor het gebruik van die kaart en de data. Hierin zit tegenwoordig ook data in over grondwaterstanden en bomen. Deelname aan deze pilot voor Varsseveld West kan een handige, leerzame en leuke manier zijn om eens naar het nut van deze kaart en de eventuele risico's te kijken binnen het plangebied.

bekend zijn en of er op andere plekken archeologische resten te verwachten zijn. Al deze gegevens zijn samengevoegd en verwerkt op de archeologische waardenkaart¹³. In de archeologische waardenkaart wordt een aantal waarden en verwachtingen benoemd. Hierin is de Oude Doetinchemseweg voor zover gelegen in het plangebied aangemerkt als historische weg waar vroeger een tramlijn liep¹⁴. Het zuidelijk deel van het plangebied (zuidelijk van de Doetinchemseweg) is als historisch geografische eenheid aangemerkt als 'Nat-droge/broekige kampongtinningen, hoofdstructuren nog aanwezig'¹⁵

3. In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

¹³ Bron: <https://www.oude-ijsselstreek.nl/archeologie-cultuurhistorie-en-erfgoedverordening>

¹⁴ Bron: Themakaart 2: verkeer en transport, blz. 70 van de vastgestelde cultuurhistorische waardenkaart: waardevolle bovengrondse cultuurhistorische objecten, blz. 81

¹⁵ Bron: Themakaart 3B: historisch geografische eenheden, blz. 72 van de vastgestelde cultuurhistorische waardenkaart

4. Procesmanagement/projectbeheersing

4.1 Financieel/planeconomie

Planeconomische uitgangspunten zijn:

1. Actief grondbeleid, mede ten behoeve van de gewenste versnelling woningbouw.
2. Voor de grondexploitatie wordt niet alleen de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en onderbouwd, maar worden er ook de financiële kaders voor de verdere planvorming en uitvoering van het bestemmingsplan vastgelegd.
3. Bij de verdere planuitwerking zal de haalbaarheid en houdbaarheid van deze uitgangspunten en parameters gemonitord en zo nodig bijgesteld worden.
4. De grondexploitatie is ten minste sluitend (resultaat ten minste € 0);
5. Voor het bepalen van de grondprijzen voor woningbouw werken we met een grondprijzenbrief (op basis van residuele grondwaardeberekening, marktconform);
6. Naast (regulier) kostenverhaal, al dan niet met exploitatieplannen, inzetten op (zo nodig) kosten verhalen middels (afdwingbare) financiële bijdragen in de kosten van gebiedsontwikkelingen onder voorwaarden van een bestemmings-/omgevingsplan;

4.2 Wat gaan we daarvoor doen, met wie en wanneer?

Acties, planning en tijdspad

Na vaststelling van deze **startnotitie** door de raad vertalen we de daarin geschreven uitgangspunten in beelden. Dit wordt het **locatiepaspoort**. Voor deze verbeelding gaan we participeren met de omgeving (omwonenden, eigenaren, inwoners, andere stakeholders). Bijvoorbeeld door hen vragen te stellen over wat zij belangrijk vinden voor de locatie (bijv. met een poll als tool). Eerst maken we een conceptverbeelding, die we afstemmen met de omgeving ('wat hebben we met hun opmerkingen gedaan?') en dan afronden. De participatie bestaat uit fysieke bijeenkomsten en digitale vormen van interactie;

Het locatiepaspoort wordt door de projectgroep via college aan de raad aangeboden ter vaststelling. Streven is vaststelling in de raadsvergadering van februari of maart 2022;

Het locatiepaspoort is vervolgens de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp. Van het locatiepaspoort naar het **stedenbouwkundig schetsontwerp (SO)** is een kleine stap.

Op basis van het stedenbouwkundig SO starten we met het schrijven van het **bestemmingsplan**. Het plan is nog niet af, dus we starten met de toelichting en regels van het bestemmingsplan. De verbeelding volgt later als het plan definitiever vorm krijgt.

Het **stedenbouwkundig voorlopig ontwerp (VO)** wordt door de raad vastgesteld tegelijk met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft daarvoor als ontwerp al zes weken ter inzage gelegen. Over tussenproducten informeren we de raad.

In het proces proberen we zoveel als mogelijk stappen parallel uit te voeren.

Hieronder staan de stappen chronologisch en in de planning met in de rechterkolommen de bandbreedte van optimistisch en pessimistisch plannen:

Stap	Wat	Wie	Wanneer <i>Geen zienswijzen en beroep</i>	Wanneer <i>Met zienswijzen en beroep</i>
1	Opstellen en vaststellen startnotitie	Projectgroep en raad	Q2-Q4 '21	
2	Nadat de startnotitie is vastgesteld, starten we met het opstellen van, de participatie over en het vaststellen van het locatiepaspoort (raad stelt vast). Uitvoeren onderzoeken t.b.v. bestemmingsplan. Verkennde gesprekken met grondeigenaren. <i>(NB: gemeenteraadsverkiezingen maart '22)</i>	Projectgroep, stakeholders en raad	Q3 '21 – Q1 '22	
3	Opstellen stedenbouwkundig schetsontwerp (SO) o.b.v. locatiepaspoort. Participatie over SO. Vaststellen SO door college. Opstellen conceptbestemmingsplan.	Projectgroep en college	Q1-Q2 '22	
4	Stedenbouwkundig SO uitwerken naar voorlopig ontwerp (VO). Participatie over VO. Afronden ontwerpbestemmingsplan. Ontwerpbestemmingsplan ter inzage voor 1/7/22 (start formele procedure)	Projectgroep	Q2-Q3 '22	
5	Vaststellen VO stedenbouw tegelijk met bestemmingsplan; openen grondexploitatie	Raad	Q4 '22	Q1 '23
	Beroep tegen vaststellingsbesluit → Raad van State			Q4 '23
6	Uitwerken VO naar DO stedenbouw; start gefaseerde ontwikkeling door bouwers/ontwikkelaars/CPO/kavelkopers → architectuur etc.		Q1 '23 e.v.	Q1 '24 e.v.
7	Start bouw		2023	2024
...

De optimistische planning laat zien dat start bouw in 2023 kan starten. In geval van beroep bij de Raad van State is dat niet eerder dan in 2024, zo is de verwachting.
Een meer uitgeschreven projectplanning is als bijlage 1 bijgevoegd¹⁶.

4.3 Grondhouding en ontwikkelstrategie

De mate van regie voor de gemeente wordt bepaald door de grondhouding van de gemeente. De grondhouding is de houding die de gemeente inneemt tijdens de plan- en ontwikkelingsfase en hangt onder andere af van onze doelen, belangen en prioriteiten.

Met het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen in de plangebieden Varsseveld West en Noord is nu gekozen voor een ontwikkelingsgerichte grondhouding die zich uit in een actieve grondpolitiek van de gemeente. Door de Wvg kan de gemeente straks over een groot deel van de

¹⁶ Disclaimer: de planning is dynamisch en niet in beton gegoten. Gedurende het planproces wordt de planning bijgesteld

gronden beschikken (na verwerving) en die zelf of met hulp van marktpartijen uitgeven voor woningbouw.

In het plangebied is ca. 44 % in eigendom van eigenaren, die zich zeer waarschijnlijk kunnen beroepen op zelfrealisatie. Dat betekent dat we deze gronden hoogstwaarschijnlijk niet hoeven te verwerven, maar dat we met hen een anterieure overeenkomst sluiten. Een alternatieve ontwikkelstrategie zoals een bouwclaimmodel kan ook aan de orde zijn. Zo kan in ieder geval al een ontwikkelende partij in stelling worden gebracht die een substantieel deel van de locatie kan ontwikkelen binnen de kaders van het locatiepaspoort. En op die manier blijft er nog 56 % van de oppervlakte over om te verwerven van andere eigenaren. De ontwikkeling van deze gronden kan de gemeente vervolgens zelf in de markt zetten via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), uitgifte van bouw kavels en door samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties. Voor de aankoop van gronden in het plangebied wordt een aanpak opgesteld. Hiervoor worden de strategie, planning en fasering bepaald en worden de investeringen geraamd.

4.4 Risico's

Hieronder een opsomming van de mogelijke risico's tijdens de planvorming om rekening mee te houden:

- Afboekingen in de grondexploitatie bij tegenvallende ontwikkeling van de locatie met gevolgen voor de financiële positie van de gemeente
- Stikstofproblematiek met gevolgen voor omvang woningbouwprogramma en/of planning
- Tijd: het niet halen van de planning / vertraging met gevolgen voor de begroting van de gemeente (uitloop kosten) en voor het bedienen van de volkshuisvestelijke behoefte
- Geld: budgetoverschrijding plankosten met gevolgen voor het grondexploitatie resultaat (negatief)
- Kwaliteit: ontwikkelaars conformeren zich niet/onvoldoende aan de ruimtelijke kwaliteitskaders met gevolgen voor de planning (meer overleg nodig) en voor het woningbouwprogramma (concessies?)
- Programma: het woningbouwprogramma blijkt onvoldoende flexibel om in te spelen op veranderende marktomstandigheden
- Proces: personele wisselingen zowel ambtelijk als bestuurlijk met gevolgen voor de planning
- Participatie: onvoldoende draagvlak met gevolgen voor de planning (meer overleg, bezwaarprocedures) en ruimtelijke kwaliteitskaders (bijstellen om draagvlak te vergroten). Het te laat betrekken van omwonenden is ook een risico. Een kleine groep die tegen is, kan een grote stem krijgen als we niet op een goede manier de zwijgende meerderheid in beeld brengen. Opbouwen van die grote groep inwoners die we kunnen 'horen en zien' is belangrijk
- De duur om tot ontwikkeling te komen: voor verwerving van gronden is veel tijd nodig en als dat niet lukt, is onteigening in beeld dat nog meer tijd (en daarmee geld) kost
- Onzekerheid over de toekomst van de A-/N18: het Rijk heeft de aansluiting A-/N18 nog niet opgenomen in haar MIRT. Gemeente, regio en provincie wel. Eerder in deze startnotitie is gezegd dat we voor de plannen rekening houden met aanpassing van deze aansluiting met gevolgen voor de plangrens en het woningbouwprogramma
- Diverse onderzoeken (geluid, bodem, flora-fauna, etc.) zijn natuurlijk nodig. Niet alleen het stikstofvraagstuk verdient specifieke aandacht, maar ook de onderbouwing waarom buitenstedelijk gebouwd gaat worden (Ladderonderbouwing: aantonen dat woningbehoefte niet alleen binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen). De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen leiden tot vertraging (extra onderzoek), meer kosten of planaanpassing.

4.5 Communicatie en participatie

Het is van belang om de inwoners te betrekken bij de woningbouwopgave. Bij de planuitwerking van de locatie Varsseveld West vindt participatie plaats. Hieronder wordt een voorstel gedaan hoe we invulling geven aan participatie.

In elke fase van de planontwikkeling betrekken we de verschillende belanghebbenden. Hierbij is het van belang de verwachtingen helder te hebben: welke invloed hebben zij?

Per belanghebbende wordt hieronder de communicatiestrategie toegelicht. Dit is een strategie op hoofdlijnen, die in de loop van het planproces nog worden uitgewerkt.

De participatie is in stappen ingedeeld:

- *Stap 1 transparantie door inwoners informeren*
Doel is bewustwording. We maken inwoners bewust van de woningnood, de grote urgentie en grote behoefte aan woningen. In deze fase informeren we de inwoners via een persbijeenkomst en onze website.
Acties in mei 2021: persbijeenkomst, informatie via website, Oude IJsselstreek Vizier en social media.
Daarna: doorlopend proces: informeren via nieuwsbrief, website, gemeentepagina's in Oude IJsselstreek Vizier en social media.
- *Stap 2 luisterend oor*
Doel is verbinden. We beantwoorden vragen en halen ideeën op. We hanteren de kernboodschap: *Woningnood oplossen? Dat lukt! Als we het samen doen.*
Deze fase starten we met het houden we informatieavond voor de inwoners. We lichten de plannen voor Varsseveld West toe, alsook de planning. De projectleider wordt het gezicht en 1^e aanspreekpunt bij de gemeente voor inwoners. Inwoners kunnen zich inschrijven voor de nieuwsbrief.
- *Stap 3 inwoners betrekken*
Doel is betere besluitvorming en een zo groot mogelijk draagvlak. We gaan in deze fase daadwerkelijk aan de slag met de inwoners en andere belanghebbenden (dorpsbelangorganisaties, toekomstige bewoners, eigenaren etc.) volgens de participatieaanpak in deze startnotitie.

Participatieplan/-aanpak

In dit grote traject betrekken we verschillende groepen op verschillende momenten met verschillende doelen. In participatie kun je vier niveaus onderscheiden die de mate van participatie aangeven: meeweten (informeren), meedenken (aandragen ideeën die de gemeente meeneemt in plannen), meedoen (cocreatie tussen inwoners en gemeente, maar gemeente blijft beslisser) en meebeslissen (de inwoners hebben een bepalende stem). Hieronder geven we aan in welke mate en met welk doel we inwoners betrekken.

Meeweten:

- We brengen 4 tot 6 keer per jaar een nieuwsbrief uit die breed verspreid wordt (ruim 400 inwoners uit de gemeente hebben zich hiervoor aangemeld, naar aanleiding van de bekendmaking van de uitleglocaties).
- Op de pagina: <https://www.oude-ijsselstreek.nl/woningbouwplannen> kunnen inwoners de inwonersavonden terugkijken, waarin alle plannen worden toegelicht. Hier staan ook de antwoorden op de meest gestelde vragen en algemene informatie.
- Het locatiepaspoort wordt geplaatst op de website en gedeeld via social media.
- In Oude IJsselstreek Vizier, worden inwoners op de hoogte gehouden van het proces.

Meedenken:

- We peilen de interesse voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) via de nieuwsbrief (optioneel via social media) en via interviews met de dorpsbelangenorganisaties. Voorafgaand aan het ontwerp Locatiepaspoort.
- Inwonersbijeenkomst om ideeën op te halen voor ontwerp locatiepaspoort. Voor inwoners en belangenorganisaties VIV, VOV, Varssevelds Belang. Mede georganiseerd door het stedenbouwkundig bureau. Aangevuld met online interactie, (polls, vragen) zodat we meer inwoners bereiken.
- Inwonersbijeenkomst waarbij we concept locatiepaspoort presenteren aan inwoners. Ophalen feedback om dit te verwerken in definitief locatiepaspoort. Aangevuld met online interactie,

(polls, vragen) zodat we meer inwoners bereiken. Inzet van de Proatbus, om in de wijk van omwonenden de feedback op te halen op het concept locatiepaspoort.

- Locatiepaspoort is vervolgens de basis voor het stedenbouwkundig schetsontwerp. Voor het stedenbouwkundig plan participeren we ook met de omgeving en andere belanghebbenden.
- Opbouwen online community voor omwonende en potentiële inwoners, waarin we als gemeente vragen kunnen stellen, ideeën ophalen en polls uit kunnen zetten. Het wordt een community waar ook inwoners berichten kunnen plaatsen en met elkaar kunnen communiceren. Er wordt een kaart in geplaatst, waarin we alle ontwikkelingen als gemeente kunnen aangeven, maar waar bijvoorbeeld ook inwoners opmerkingen kunnen plaatsen.
- We tonen aan (ook richting raad) dat we inwoners en belangenorganisaties betrekken bij het locatiepaspoort. En we koppelen terug wat we met de input doen en we houden hen op de hoogte.

Meedoen

- Bij de uitwerking van het locatiepaspoort kunnen omwonenden en potentiële bewoners actief 'medeontwerpen' op detailniveau aan onderdelen zoals: groen in de wijk.
- Via de online community, kunnen we interactief met potentiële bewoners van de nieuwe wijk en omwonenden communiceren. Hier kunnen we ook op laagdrempelige manier vragen stellen zoals: Welke type bomen passen volgens u het beste in een Achterhoekse woonwijk?

Krachtenveld- /stakeholderanalyse

Hieronder een niet-limitatieve opsomming van de belanghebbenden voor Varsseveld West:

- Eigenaren en bewoners in het plangebied
- Omwonenden rondom het plangebied
- Inwoners van Varsseveld al dan niet vertegenwoordigd via de dorpsbelangenorganisaties VIV, VB en VOV
- Overige inwoners gemeente Oude IJsselstreek
- Waterschap
- Regio
- Provincie
- Rijk (via A-/N18)
- Liander (als zakelijk recht hebbende)
- Marktpartijen met mogelijk interesse in woningbouwontwikkeling
- Toekomstige bewoners nieuwbouwwijk

4.6 Interne organisatie

Financiën

Grondexploitatie:

Zodra het plan voor Varsseveld West wat verder is (bijv. VO stedenbouw) kan een eerste globale grondexploitatie (grex) worden opgesteld (raming grondkosten en -opbrengsten). Deze grex, die een omvang krijgt van enkele tientallen miljoenen euro's, wordt administratief pas geopend bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Plankosten:

Voor de planvorming geldt dat de kosten voor de baten uit gaan. Voor de planvorming de komende maanden zijn nog geen middelen beschikbaar. Voor de fase vanaf de vaststelling van de uitleglocaties op 22/4/21 tot en met vaststelling van het locatiepaspoort (juni 2022) zijn ambtelijke uren en kosten van externe adviseurs globaal geraamd, samen ca. 2 ton. Een specificatie van deze raming is in de vertrouwelijke, separate bijlage 2 te vinden.

Bij het aan de raad voorleggen van deze startnotitie wordt de raad ook gevraagd in te stemmen met de voorgestelde dekking en verantwoording van kosten en middelen.

De intentie voor Varsseveld West is om de planvoorbereidingskosten te boeken op de grondexploitatie. Echter, op korte termijn wordt er nog geen grondexploitatie geopend. Na vaststelling van het bestemmingsplan (of omgevingsplan) wordt de grondexploitatie geopend. Dit is ook zo afgestemd met de afdeling Financiën en verwoord in het raadsvoorstel over de bestemming van de Wvg. Hierdoor is een voorbereidingskrediet van de raad niet nodig. Dekking van de kosten is straks via kostenverhaal op de ontwikkelende marktpartijen of via verdiscontering in de grondprijs bij gronduitgifte door de gemeente (als de Wvg-status daartoe leidt).

Projectorganisatie

Voor de planvorming Varsseveld is een ambtelijke projectgroep en een stuurgroep geformeerd. De projectgroep wordt gevormd door de ambtelijke vakdisciplines die hun beleidsmatige inbreng hebben in de plannen en adviseren over de plannen. De externe stedenbouwkundige maakt hiervan ook deel uit. De projectgroep stelt de plannen op en bereidt de stukken voor waarover besloten moet worden. In de stuurgroep informeert de projectleider de voortgang en worden besluiten door college en raad voorbereid.

Vanuit de projectgroep wordt regelmatig teruggekoppeld naar het ambtelijk kernteam versnelling woningbouw¹⁷.

¹⁷ Het ambtelijk kernteam versnelling woningbouw bestaat uit de programmamanager wonen, projectleiders woningbouw en adviseurs wonen en communicatie en stemt integraal af over en begeleidt de opgave van de versnelling van woningbouw in de gemeente

Bijlage 1 uitgangspunten hoofdstuk 3 nader uitgewerkt

3.1 Woningbouwprogramma¹⁸:

1. 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek', raad 26 september 2019:
 - a. Bouwen voor doelgroepen ten behoeve van de doorstroming op de woningmarkt
 - b. De behoefte moet zijn aangetoond: de woningbouwlocatie (en het -plan) voorzien in de bouw van de 'juiste' woningen als kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad
 - c. Aantoonbare behoefte is hoofdzakelijk het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen:
 - i. Starterswoningen (maximaal € 225.000 vrij op naam of een navenante huurprijs, prijspeil januari 2021)
 - ii. Levensloopgeschikt: voor de doelgroep senioren (alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloers), tussen de 60 en 100 m² groot
 - d. Woningbehoefte als gevolg van groei van de werkgelegenheid
2. 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek', raad 22 april 2021: sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt (paragraaf 1.2.2):
 - a. Doelgroepen:
 - i. Ook bouwen voor andere doelgroepen dan starters en senioren, zoals hiervoor onder 1c genoemd; nadruk op starters en senioren blijft
 - ii. Bouwen naar behoefte; prioriteit korte/middellange termijn voor starters en senioren, maar ook voor toenemende vraag van eigen inwoners, werknemers, stathouders, arbeidsmigranten, nieuwvestigers van buiten de gemeente

3.5 verkeer

Met de kennis nu van een woningbouwlocatie nabij de aansluiting kan dat gegeven worden meegenomen in die verkenning. Hierbij is dus nog veel uitwerking en planvorming nodig. In dat proces moet Rijkswaterstaat aangehaakt worden.

- Verkeersintensiteiten: op de N18 ter hoogte van de woningbouwlocaties West en Noord rijden nu ongeveer 30.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Een groei van 20 % tot 2030 geeft een grove prognose van straks 35.000 mvt per etmaal. Deze intensiteit is goed hanteerbaar om de milieueffecten van de N18 door te rekenen op de woningbouwlocaties. Relevant hierbij is het aandeel zwaar verkeer. Dit moet in overleg met de wegbeheerder gecheckt worden. Het aandeel vrachtverkeer ligt rond de 15 %, zo blijkt uit verkeerstellingen op de N18 in afgelopen 5 jaar. Ook is het van belang te onderkennen dat dit percentage grotendeels bestaat uit zwaar vrachtverkeer. Veel afremmende en optrekkende zware voertuigen en veel buitenlandse kentekens op vrachtauto's, geven een beeld van dit stuk N18 als onderdeel van internationale transportroutes van formaat.
- Vormgeving N18: nu zijn er op het traject drie gelijkvloerse kruispunten zijn met verkeersregelinstanties (VRI's). Parallelwegen ontbreken langs de N18 vanaf het einde van de A18 tot aan de N318. De huidige vormgeving van de N18 is daarmee open, gelijkvloers, kruispunten met VRI's, geen parallelwegen en met direct zicht op de woningbouwlocaties vanaf de weg.
- Het invloedsgebied vanaf de N18 op de woningbouwlocaties is groot. Zo is de verwachting dat de 50 dB(A) geluidscontour enkele honderden meters uit de weg ligt en zo over de

¹⁸ *Companen heeft voorafgaand aan de aanwijzing van de uitleglocaties cijfermatig de 1.000 woningen tot 2030 beredeneerd, deze is binnenstedelijk op te vangen. De bandbreedte tot 2.250 is niets anders dan het deel van Oude IJsselstreek naar rato van de ambitie van het Rijk om tot 2030 1 miljoen woningen toe te voegen. Deze motivatie is nog onvoldoende stevig mochten er op dat onderdeel in de procedure twijfels door bezwaarmakers bij gemaakt worden. Voor een deugdelijke onderbouwing van de uitleglocatie Varsseveld-West (en later de andere ook) vraagt dit om een nadere onderbouwing op drie onderdelen. Als eerste de getalsmatige onderbouwing, als tweede een indicatie van de gewenste verdeling qua type woningen, als derde het 'opknippen' van de locatie in b.v. 4 blokjes van 100 woningen elk*

woningbouwlocatie ligt. Zo'n afstand heeft gevolgen voor de plannen voor woningbouw. Een vroege (verkennde) geluidsberekening moet dit aantonen (actie is al uitgezet bij de ODA).

3.6 Parkeren

- Zorg voor een laadplan per woning
- De oprit bij de woning is ten minste 3 m breed
- Waar mogelijk bezien of groene parkeerplaatsen in de openbare ruimte overdekt kunnen worden met een bouwkundige constructie met zonnepanelen. Voor maatregelen op eigen terrein worden subsidiemogelijkheden in kaart gebracht
- De Regio Achterhoek heeft plannen voor Gaon, deelauto's en buurtauto's, die kansrijk zijn om in dit woningbouwplan toe te passen.

Bijlage 2 projectplanning (indicatief)

Bijlage 3 raming ambtelijke uren en kosten (indicatief) VERTROUWELIJK en
separaat