

Hoofdstraat 55, Varselder

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Geldend juridisch-planologische regeling	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk2	Gebieds- en planbeschrijving	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Bestaande situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk3	Haalbaarheid	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Beleid	9
3.3	Milieu- en omgevingsaspecten	19
Hoofdstuk4	Juridische planaspecten	40
4.1	Plansystematiek	40
4.2	Opbouw regels	40
4.3	Verbeelding	40
Hoofdstuk5	Procedure	42
5.1	Informatiebijeenkomst	42
5.2	Zienswijzen	42
5.3	Beroep en aanvraag voorlopige voorziening	42

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op een locatie op de hoek van de Hoofdstraat en de Varsselderseweg is in de huidige situatie een ruim agrarisch perceel aanwezig. Vanwege de toegenomen vraag naar woningen in de gemeente Oude IJsselstreek is de initiatiefnemer voornemens om op het perceel zes grondgebonden woningen te realiseren.

De bij het plangebied betrokken gronden hebben op basis van de geldende juridisch-planologische regeling 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' de bestemming 'Agrarisch'. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van de geldende regeling. Om die reden moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

1.2 Plangebied

De locatie van het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Varsselder, dichtgelegen bij de N817. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Hoofdstraat en aan de oostzijde door de Varsselderseweg. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden. De begrenzing aan de westzijde wordt gevormd door de oprit inclusief bomenrij van het ten noorden gelegen woonperceel. Het plangebied maakt deel uit van een perceel dat kadastraal bekend staat als GDG00-L-905 onder de kadastrale gemeentenaam Gendringen.

Op de navolgende afbeeldingen zijn globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



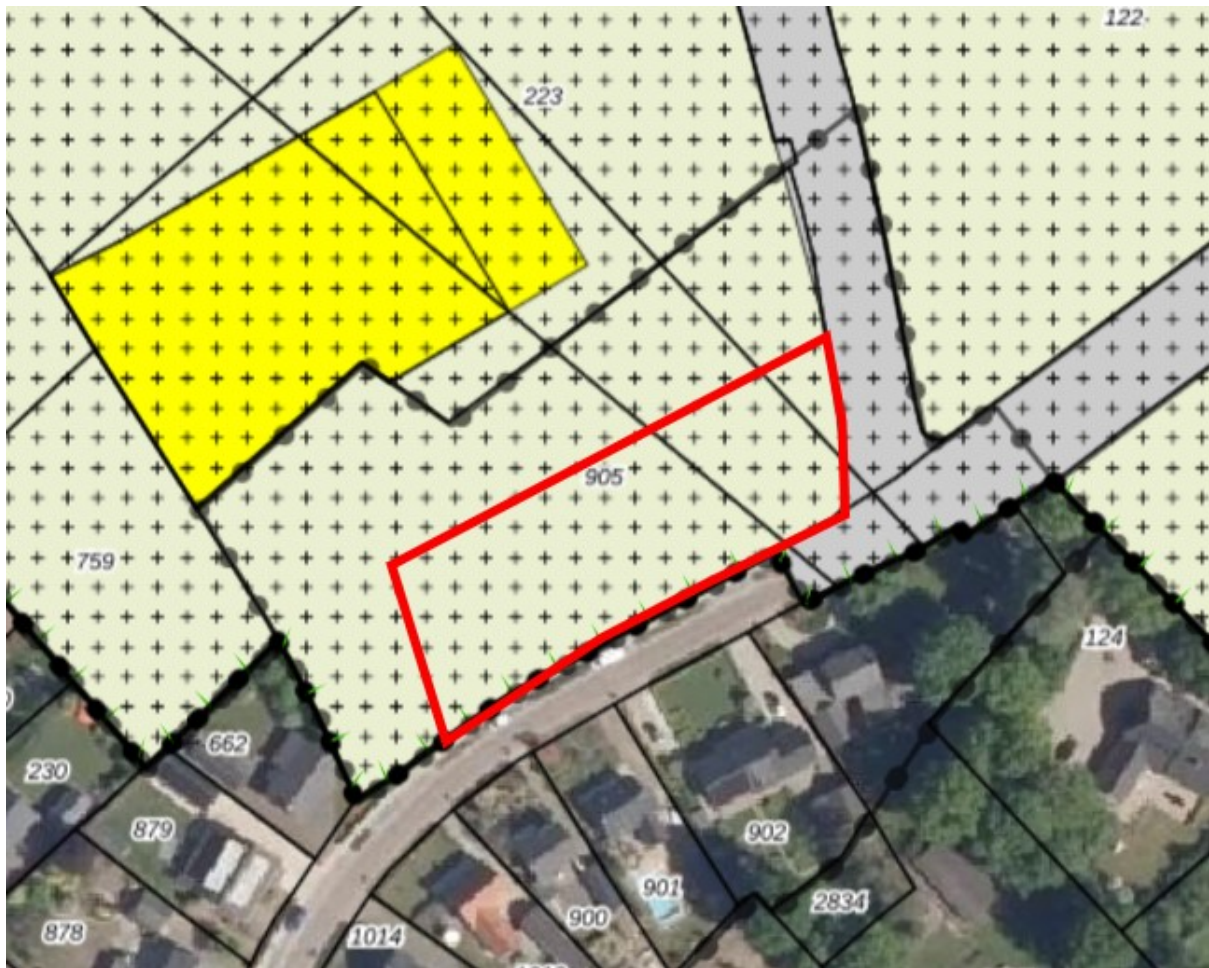
Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldend juridisch-planologische regeling

Zoals reeds is gesteld, valt het plangebied onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', vastgesteld op 28 juni 2018. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rood kader weergegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' is aan het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' toegekend. Volgens de regels, behorende bij deze bestemming, zijn ter plaatse van het plangebied gronden bestemd voor agrarische doeleinden.

Daarnaast zijn ter plaatse van het plangebied verschillende archeologische dubbelbestemmingen geldig: 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Deze aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Op basis van de geldende planologische regeling is de toekomstige functie wonen niet toegestaan. Om de beoogde woningbouw op de locatie mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen en bevat de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 4) en de uitkomsten van de gevolgde procedure (Hoofdstuk 5).

Hoofdstuk 2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader toegelicht wordt.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische grond in de vorm van een weiland. In het plangebied is geen bestaande bebouwing en beplanting aanwezig. Het plangebied wordt grotendeels omheind door een laag hek en diverse bomenrijen. Nabij het plangebied aan de Hoofdstraat zijn meerdere openbare parkeerplaatsen aanwezig. Op de navolgende afbeeldingen wordt een impressie van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Hoofdstraat in noordoostelijke richting



Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de kruising Hoofdstraat/Varsselderseweg in noordwestelijke richting



Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Varsselderseweg in zuidwestelijke richting

2.3 Toekomstige situatie

De ontwikkeling voorziet in de bouw van zes grondgebonden woningen. De zes grondgebonden woningen bestaan uit drie aaneengebouwde rijwoningen, twee twee-aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning.

Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundige opzet gemaakt, deze is weergegeven op navolgende afbeelding. Opgemerkt wordt dat het stedenbouwkundige ontwerp nog geen definitieve status heeft, mogelijk wordt de opzet nog (beperkt) aangepast.



Stedenbouwkundige opzet

Het plan is voorzien van meerdere parkeergelegenheden op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen bevinden zich aan de zuidzijde op eigen terrein aan de Hoofdstraat en aan de oostzijde op eigen terrein aan de Varsselderseweg. Hierbij hebben vijf woningen de beschikking over twee parkeerplaatsen en beschikt de middelste aaneengebouwde woning over één parkeerplaats. De in- en uitritconstructies bevinden zich in de aangrenzende openbare ruimte.

De woningen worden landschappelijk ingepast. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als Bijlage 1 bij de regels toegevoegd.

Deze woningen bevinden zich in de koopsector en zijn alle levensloopbestendig. De tussenwoning kan daarnaast worden aangemerkt als starterswoning en eventueel ook verhuurd worden.

De woningen bestaan uit twee bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag zich onder een kap bevindt. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 m en 9 m.

In de regels van het bestemmingsplan en de verbeelding zijn de juridisch-planologische kaders van de ontwikkeling in het plangebied opgenomen. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Met de realisatie van zes woningen aan de rand van de kern Varsselder wordt voorzien in een actuele behoefte aan woningen. Onderhavig plan versterkt daarnaast de vitaliteit van de kern Varsselder door te zorgen voor een vergroting van het draagvlak van de bestaande voorzieningen.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijksniveau beperkt gehouden. Per bestuurslaag is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit de verschillende beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Onderdeel van de Omgevingswet is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale belangen zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het gaat bijvoorbeeld om rijksvaarwegen, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de

toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing rijksbeleid

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De ontwikkelingen in het plangebied zouden kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro.

Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van zes woningen. Om die reden is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland'

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Voor dit bestemmingsplan zijn de ambities voor klimaatadaptatie en het woon- en leefklimaat van toepassing.

Woon- en leefklimaat

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt

geïnvesteed in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Klimaatadaptatie

Het klimaat is merkbaar aan het veranderen, waarbij hoosbuien, extreme hitte en langdurige droogte hierbij goede voorbeelden van zijn. Provincie Gelderland wil zich voorbereiden op het veranderende klimaat door in te zetten op het tegengaan van de bijbehorende risico's en gevaren. Dit heeft prioriteit: In 2050 wil Gelderland optimaal beschermd zijn en kunnen meebewegen met het veranderend klimaat. De provincie Gelderland werkt hierbij vooral vanuit haar betrokkenheid bij waterveiligheid, waterkwaliteit, bodem en natuur. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de variatie van de Gelderse streken.

De provincie Gelderland wil met haar partners verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving nemen we de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan. Klimaatbestendig werken is daarbij voor de provincie Gelderland een logische voorwaarde als er samengewerkt wordt met anderen. Verschillende ontwikkelingen binnen toerisme en recreatie horen hier ook bij. Deze ontwikkelen wil de provincie Gelderland benutten. Hierbij is het van belang dat de ontwikkelingen passen bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie streeft naar een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid zodat Gelderland versterkt wordt voor nu en in de toekomst.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'wonen', 'klimaatadaptatie' en 'molenbiotoop' relevant.

Wonen

De verordening bevat de regel dat nieuwe woningbouwontwikkelingen alleen zijn toegestaan wanneer deze passen in het door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde regionale woonagenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van die regionale woonagenda. Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of als de bestaande regionale woonagenda niet meer actueel is en niet geschikt meer is als beoordelingskader, zal de provincie totdat een nieuwe regionale woonagenda wordt vastgesteld bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken, toetsen aan de volgende criteria: er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, het plan past binnen de meest recente provinciale visie op het woonbeleid, er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden en de provincie stemt in met de ontwikkeling.

Klimaatadaptatie

Ter plaatse van het plangebied zijn de regels omtrent 'klimaatadaptatie' van belang. De verordening schrijft voor dat in een bestemmingsplan dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt, een toelichting wordt opgenomen met een beschrijving 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. Daarbij moeten de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte worden betrokken.

Molenbiotoop

Het plangebied is gelegen binnen een straal van 400 meter van de nabijgelegen 'Molen van Lukassen'. In de verordening zijn regels opgenomen ten behoeve van het behoud en bescherming van molenbiotopen van windmolens met een monumentenstatus. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. Voor windtoevoer geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. In bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen deze straal wordt geen nieuwe bebouwing dan wel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

Toetsing provinciaal beleid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes grondgebonden woningen. Voorheen hebben er op de locatie geen woningen gestaan. Met het plan is sprake van woningbouw buiten de bestaande bebouwde kom. De locatie grenst echter aan de kern Varsselder. Daarnaast geldt dat met de realisatie van de woningen het bebouwingslint ten noorden en westen van de Hoofdstraat wordt doorgezet in de richting van de Varsselderseweg. Binnen de kern Varsselder is onvoldoende beschikbare ruimte om te voorzien in de grote vraag naar woningen. Met de bouw van verschillende type woningen (aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde woningen en een vrijstaande woning) wordt er voldaan aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen (zoals starters, doorstromers en senioren) binnen de gemeente Oude IJsselstreek in algemene zin en de kern Varsselder in het bijzonder (zie paragraaf 3.2.5). Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan een duurzaam en divers woon- en leefklimaat in de gemeente Oude IJsselstreek. Tot slot draagt de realisatie van de woningen bij aan de behoefte en ondersteuning van het voorzieningenniveau in Varsselder en omgeving.

Ten aanzien van klimaatadaptatie is het aspect waterveiligheid minder van belang voor het plangebied. Met het aspect wateroverlast wordt binnen voorgenomen ontwikkeling omgegaan door hemelwater op eigen terrein op te vangen en te laten infiltreren in de bodem. Tegelijkertijd is dit positief voor het verminderen van droogte en hittestress. Verder wordt in en aangrenzend aan het plangebied diverse (inheemse) beplanting toegepast die voor een verkoelend effect zullen zorgen. Dit komt het tegengaan van hittestress ten goede.

Daarnaast wordt in paragraaf 3.3.12 nader ingegaan op de molenbiotoop van de 'Molen van Lukassen'. Uit de toetsing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op de molenbiotoop van deze molen.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de provinciale Omgevingsvisie en de regels op het gebied van 'wonen', 'klimaatadaptatie' en 'molenbiotoop'. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2.4 Regionaal beleid

Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

Op 16 februari 2023 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 ('Goed wonen in een vitale regio') vastgesteld als opvolger van de Regionale woonagenda 2015-2025. De directe aanleiding hiervoor zijn de veranderingen op de woningmarkt, in

woonbehoeftes en de wens om wonen meer dan voorheen te bezien als een integrale gebiedsopgave. De vorige regionale woonagenda (2015) ging uit van een krimpscenario. De bevolking in de Achterhoek neemt inmiddels toe en ook de woonbehoeftes veranderen. Er komen meer ouderen, kleine huishoudens en starters vinden moeilijk een plek op de woningmarkt. Alle redenen om het bestaande beleid op wonen te actualiseren en doelstellingen aan te passen.

Deze nieuwe agenda kent vier programmalijnen:

- *Vergroten woningvoorraad en versnelling productie*

De ambitie is om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wil de regio haar woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. Het streven is om 1.200 woningen per jaar te realiseren. De gemeenten, de provincie en het Rijk maken in de Regionale Woondeal onder voorwaarden afspraken om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek (waarvan 1.500 woningen in de gemeente Oude IJsselstreek).

- *Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad*
De ambitie is om zoveel mogelijk woningen kwalitatief en energetisch te verbeteren. Met verbeteren wordt verduurzamen, levensloopbestendig maken en/of herstructurering bedoeld.
- *De Achterhoek, een plek voor iedereen*
Er wordt fors geïnvesteerd in een toename van betaalbare woningen. Hiermee wordt ingezet op een evenwichtig woningaanbod in de regio. De Achterhoekse gemeenten geven elkaar de ruimte om te bouwen passend bij de lokale behoefte, tegelijkertijd wordt gezamenlijke verantwoordelijkheid genomen om de extra vraag van jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen te kunnen beantwoorden. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Daarbij wordt het volgende nieuwbouwprogramma gehanteerd bij projecten van twintig of meer woningen: 28% sociale huur, 32% betaalbare koop tot € 355.000 (prijspeil 2022) en middenhuur (tot € 1.000,- per maand of minder). Voor starters ligt de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal € 250.000 (prijspeil 2022). Bij minder dan twintig woningen vindt maatwerk plaats, met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de regionale woonagenda. Elke gemeente is verantwoordelijk dat over het gemeentelijk totaal de verdeling in betaalbaarheid gehaald wordt.
- *Wonen als integrale gebiedsopgave*
Vanuit de regionale woonagenda worden regionale woonstrategieën benoemd. Woonstrategieën zijn regionale aanpakken om op integrale wijze invulling te geven aan de woningbouw en transformatieopgaven in alle Achterhoekse gemeenten, passend bij de gebiedseigen opgaven en context. Het gaat daarbij om de volgende woonstrategieën:
 1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten;
 2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus;
 3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteitsknooppunten;
 4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

Toetsing regionaal beleid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes woningen in verschillende type woningen (aaneengebouwde woningen, twee-aaneengebouwde woningen en een vrijstaande woning). Alle zes woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Eén woning zal als starterswoning dienen. Dit betreft een betaalbare koop-, dan wel huurwoning. De overige woningen bevinden zich in de categorie koop. Gezien de aard en omvang van het initiatief is sprake van maatwerk voor wat betreft de regionale afspraken over betaalbaarheid. Er wordt voldaan aan de vraag naar woningen voor zowel starters, senioren als doorstromers binnen de gemeente Oude IJsselstreek in algemene zin en de kern Varsselder in het bijzonder (zie paragraaf 3.2.5).

Het initiatief draagt bij aan het vergroten van de woningvoorraad binnen de regio Achterhoek en is daarmee in overeenstemming met de Regionale woonagenda Achterhoek.

3.2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij zijn het Kwalitatief Woon Programma (KWP3), en de opvolger van de regionale woonvisie en de lokale vertaling daarvan kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto 'de juiste woning op de juiste plaats', spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

De gemeente Oude IJsselstreek kiest waar mogelijk voor inbreiding. Met wijkverbeteringsplannen en

geplande nieuwbouwplannen, ziet de gemeente kansen voor het realiseren van meer variatie en onderscheid in het woonaanbod. Hiermee probeert de gemeente Oude IJsselstreek iedereen die woont of wil wonen in de gemeente te voorzien van een passende woning.

Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek

De beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek is op 24 november 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Belangrijkste opgave voor de toekomst is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van deze bestaande voorraad. Dit kan door middel van het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Daarnaast moeten plannen ontwikkeld worden voor vervangende nieuwbouw. De nieuwbouw is slechts een onderdeel van de totale opgave binnen de volkshuisvesting. Deze notitie gaat in op de beperkte woningbouwopgave in de gemeente en waar deze nieuwbouw de meeste toegevoegde waarde heeft.

Ook voor de 'Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek' geldt dat deze uitgaat van een krimpscenario, terwijl dit niet langer het geval is. De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' is hierbij een relevanter beleidsstuk.

Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

In de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw wordt aanbevolen om lokaal een kader vast te stellen over de ruimtelijke inpassing van nieuwbouw binnen de bebouwde kom en in het buitengebied. Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad vervolgens de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld. De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vormt samen met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor Woningbouw' de kaders voor nieuwe woningbouwplannen. Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria en de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria beschikt de gemeente over een compleet kader waarmee nieuwe woningbouwplannen kunnen worden getoetst en kan de gemeente sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Uit de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' blijkt dat de aantoonbare (woning)behoefte voor de komende jaren vooral bij het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen ligt, de gemeente wil hier dan ook extra op inzetten. Voor het starterssegment ligt de nadruk logischerwijs met name bij de betaalbaarheid. Daarbij gaat het om huurwoningen tussen €500,- en €850,- per maand en/of koopwoningen van maximaal €225.000,- v.o.n. (prijspeil januari 2021). De levensloopgeschikte woningen zijn voor de doelgroep senioren bedoeld, daarbij gaat het om woningen waarbij (minimaal) alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloers aanwezig zijn. Het bouwen van woningen op locaties met leegstaand vastgoed heeft de voorkeur. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik gaat woningbouw op inbreidingslocaties voor op uitbreiding aan de randen van onze kernen.

Woonprogramma Varsselder-Veldhunten2021 – 2025

Uit woningbehoefte onderzoek is gebleken dat er een behoefte aan 31 woningen bestaat in Varsselder dan wel Veldhunten. Op korte termijn gaat het om 25 woningen in de volgende categorieën:

- 5 koopwoningen in prijsklasse tot € 225.000;
- 9 koopwoningen in prijsklasse tussen € 225.000 en € 325.000;
- 3 koopwoningen in prijsklasse hoger dan € 325.000;
- 7 huurwoningen onder de huurtoeslaggrens van € 752 per maand;
- 1 huurwoning boven de huurtoeslaggrens van € 752 per maand.

Aan grondeigenaren is gevraagd om potentiële locaties voor woningbouw in te dienen. Uitgangspunten voor de verkenning mogelijke locaties ter invulling van de opgehaalde woonbehoefte zijn:

- zo veel mogelijk binnen de wooncontour Varsselder en Veldhunten;
- betaalbare woningen voor starters en senioren;
- type woning (appartement, rijtje (hoek- of tussenwoning, tweekapper of vrijstaande woning);

- landschappelijke inpassing / openbaar groen;
- bestaande woningen / gebouwen slopen en nieuwbouw.

Het resultaat van de verkenning mogelijke bouwlocaties leidt tot vier locaties in Varsselder en één locatie in Veldhunten.

Memo beoordeling woningbouwplannen in Varsselder-Veldhunten

Uit het woonwensenonderzoek van Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland (DKK) blijkt een concrete behoefte aan circa 31 woningen voor de komende jaren in een uiteenlopende mix qua typen en prijsklasse. Na de digitale bijeenkomst op 16 december 2020 hebben 71 mensen aangegeven interesse in een woning in Varsselder-Veldhunten te hebben. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er doorstroming op gang kan komen wanneer het lukt om voor 28 huishoudens te bouwen. Bewoners en grondeigenaren zijn in de gelegenheid gesteld gronden voor woningbouw beschikbaar te stellen en daarop hun woningbouwplan te presenteren.

Over voorliggend initiatief wordt aangegeven dat het plan in aangepaste vorm een bijdrage kan leveren aan het invullen van de bekendgemaakte woonwensen voor starters en senioren. Aandachtspunten daarbij zijn:

- Ligging buiten wooncontour vraagt om bereidheid provincie en/of welke toevoeging van kwaliteit wordt gevraagd;
- Achterzijde van de toekomstige erven/ verdere vergroening met struweelhagen en aanbrengen laanbeplanting;
- Inpassing aan de voorzijde;
- Kopersvereniging voor bewoning door mensen uit de kern;
- Inzetten op CPO voor o.a. betaalbaarheid van de woningen.

Visie op landschap, natuur en groene kernen

In de raadsvergadering van 22 april 2021 is de Visie op landschap, natuur en groene kernen vastgesteld. De gemeente Oude IJsselstreek heeft door de jaren heen meerdere plannen ontwikkeld voor de groene ruimte, echter ontbrak het aan een samenhangend toekomstbeeld voor het landschap en de groene kernen. De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt dit gewenste 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.

Op de navolgende afbeelding wordt een uitsnede van de visiekaart ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Uitsnede visiekaart Visie op landschap, natuur en groene kernen

Op de visiekaart is aangegeven om de entree van de kern te vergroenen en kleurrijker te maken. Daarnaast bestaat de wens om de biodiversiteit te vergroten.

Verstedelijking

Bij nieuwe verstedelijking in het buitengebied moeten spelregels gelden, waarbij uitgangspunt is dat het onderliggende landschap het vertrekpunt vormt voor de nieuwe functies. Ook moet ruimte worden gegeven aan nieuw groen binnen deze nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Indien niet aan de spelregels kan worden voldaan, is het mogelijk een financiële bijdrage te doen in een landschapsfonds. Verder wil de gemeente ter aanvulling van de huidige concepten van woningbouw in het buitengebied (functieverandering) onderzoeken hoe het landschap verder versterkt kan worden in combinatie met het bouwen voor de doelgroepen jongeren en ouderen, dit onder de titel Es-wonen.

Stedelijke uitbreiding

Voor stedelijke ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied zijn spelregels voorgesteld om groen een volwaardige plek te geven bij deze ontwikkelingen. Met andere woorden groen is een essentieel onderdeel bij verstedelijking. Maar ook bij nieuwe verstedelijking in het buitengebied moeten spelregels gelden, uitgangspunt daarbij is dat het onderliggende landschap het vertrekpunt vormt voor de nieuwe

functies, vanuit de 'voor wat, hoort wat' benadering.

Toetsing gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal zes grondgebonden woningen. De woningen worden uitgesplitst in drie aaneengebouwde woningen, twee twee-aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning. Alle zes woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Eén woning zal als starterswoning dienen. Dit betreft een betaalbare koop-, dan wel huurwoning. De overige woningen bevinden zich in de categorie koop.

Om de woningen ruimtelijk goed in te passen, is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Deze is als Bijlage 1 bij de regels opgenomen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inrichtingsmaatregelen borgt. Onderdeel van de landschappelijke inpassing is ondermeer een struweelhaag aan de achterzijde en hagen aan de voorzijde van de woningen. In eerste instantie waren de parkeerplaatsen van de woningen aan de achterzijde voorzien. Na overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer zijn de partijen echter tot de conclusie gekomen dat parkeren aan de voorzijde de meeste optimale oplossing is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt.

Alle woningen voldoen aan de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek. De zes woningen worden gerealiseerd ten behoeve van senioren, starters en doorstromers als doelgroepen. Met de ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van woningen voor verschillende doelgroepen.

Het plangebied is opgenomen als één van de mogelijke bouwlocaties in het document woonprogramma Varsselder-Veldhunten 2021-2025.

Met het plan is sprake van woningbouw buiten de bestaande bebouwde kom. De locatie grenst echter aan de kern Varsselder. Daarnaast geldt dat met de realisatie van de woningen het bebouwingslint ten noorden en westen van de Hoofdstraat wordt doorgezet in de richting van de Varsselderseweg. Binnen de kern Varsselder is onvoldoende beschikbare ruimte om te voorzien in de grote vraag naar woningen. Met de bouw van verschillende type woningen (aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde woningen en een vrijstaande woning) wordt er voldaan aan de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen (zoals starters, doorstromers en senioren) binnen de gemeente Oude IJsselstreek in algemene zin en de kern Varsselder in het bijzonder. Vereniging Dorpsbelangen Varsselder-Veldhunten heeft de wens dat de woningen verkocht worden aan mensen uit Varsselder. De vereniging heeft dat ook kenbaar gemaakt aan initiatiefnemer en gemeente. De initiatiefnemer zal daarom in overleg treden met de vereniging over de wijze van verkoop van de woningen.

Bij het opstellen van het landschappelijk inrichtingsplan zijn de uitgangspunten uit de 'Visie op landschap, natuur en groene kernen' leidend geweest. Het plangebied is gelegen op (de rand van) de rivierduin van Varsselder. Het plangebied loopt af in noordoostelijke richting en heeft een hoogteverschil van ca. 1m tussen het hoogste en laagste deel. Dit perceel van de vrijstaande woning wordt opgehoogd tot het niveau van de andere woningen, waardoor het hoogteverschil tussen Varsselder op de rivierduin en het rivierweidelandschap ten oosten van de Varsselderseweg wordt versterkt.

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

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende aspecten milieu- en omgevingsaspecten waar rekening mee moet worden gehouden. Om de haalbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen, is voor een deel van deze aspecten onderzoek verricht. In de betreffende paragrafen worden de bevindingen uit de onderzoeken nader toegelicht.

3.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (M.E.R.) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling een activiteit is als opgenomen in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat in bijlage C er direct sprake is van een m.e.r.-plicht voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden en besluiten onder de drempelwaarden zijn niet m.e.r.-plichtig. Onderdeel D geeft aan of er voor besluiten beoordeeld moet worden of er m.e.r. noodzakelijk is. Voor besluiten met een omvang boven de drempelwaarden moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Pas na het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een M.E.R. moet worden opgesteld.

Toetsing

Met de ontwikkeling is sprake van de realisatie van zes woningen op een locatie waar in het verleden geen woningen aanwezig waren. In verband met de marktontwikkelingen zijn de woningen zeer gewenst en is de vraag hiernaar. De ontwikkeling wordt gerealiseerd aan de rand van de kern Varselder.

Gezien de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling en de voorheen aanwezig functie- en bebouwing op deze locatie wordt voorliggend initiatief niet als een nieuw 'stedelijk ontwikkelingsproject' beschouwd. Om die reden is geen sprake van een (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Overigens wordt in de toelichting in de paragrafen 3.3.3 tot en met 3.3.12 wel nader ingegaan op de eventuele nadelige gevolgen van de ontwikkeling voor het milieu. Uit deze paragrafen komt naar voren dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

Conclusie

Het bestemmingsplan kan zonder (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld.

3.3.3 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in oktober 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 1 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

De bovengrond van de onderzoekslocatie betreft zwak humeuze klei, waaronder plaatselijk een laag sterk zandige klei aanwezig is tot maximaal 1,3 m-mv. De ondergrond betreft matig grof, zwak tot matig

siltig en grindig zand.

In de bovengrond is een bijmenging met sporen baksteen en kalk (sporen/brokken of matig kalkhoudend) aangetroffen. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn op indicatieve wijze geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de bovengrond met bijmenging van sporen baksteen en kalk zijn gehalten cadmium, zink, PAK en minerale olie boven de achtergrondwaarde aangetoond. In de bovengrond met bijmenging van enkel (sporen) baksteen zijn gehalten zink en PAK boven de achtergrondwaarde aangetoond. In de (zintuiglijk schone) ondergrond liggen de aangetoonde gehalten onder de achtergrondwaarde.

Het grondwater in de zuidoostelijke hoek van het plangebied bevat licht verhoogde concentraties barium, naftaleen en 1,2-dichloorethenen (som). In het grondwater centraal op de onderzoekslocatie liggen de concentraties onder de streefwaarde.

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

3.3.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door Buro Ontwerp & Omgeving in november 2022 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 2 bijgevoegd. Hieronder worden kort de conclusies toegelicht.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Om die reden is geen onderzoek verricht naar geluid als gevolg hiervan. De nieuwe woningen in het plangebied zijn wel gelegen binnen de onderzoekszones van de wegen Hoofdstraat, Varsselderseweg en de Oude IJsselweg (N817). Voor de Hoofdstraat geldt daarbij dat deze een 30 km/u regime heeft ter plaatse van het plangebied. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Hoofdstraat zijn dusdanig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet kan worden uitgesloten. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar dit deel van de Hoofdstraat.

Hoofdstraat

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Hoofdstraat bedraagt 48 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Varsselderseweg

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Varsselderseweg bedraagt 46 dB, inclusief aftrek op

grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Oude IJsselweg (N817)

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Oude IJsselweg (N817) bedraagt 43 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in

betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2020 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

3.3.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (c.q. het Activiteitenbesluit) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Voor de beoordeling van geurhinder van industriële bedrijven gelden de volgende kaders:

- Activiteitenbesluit milieubeheer;
- Handleiding geur van Infomil;
- Geurbeleid provincie Gelderland.

Bij ruimtelijke besluitvorming gaat het erom dat er voor geurhinder voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het kunnen garanderen van een aanvaardbaar hinderniveau van geurhinder;
2. het niet onevenredig schaden van iemands belangen.

Gezien bovenstaande is het nodig om voldoende afstand aan te houden tussen bedrijven en geurgevoelige objecten. De richtafstanden uit de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn hierbij leidend.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van zes woningen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Op grotere afstand liggen wel veehouderijen. Gezien de ruime afstand tot deze veehouderijen zijn er geen overschrijdingen van de geurnormen binnen het plangebied te verwachten. Gezien het feit dat er op kortere afstand van de betreffende veehouderijen reeds

geurgevoelige objecten (bestaande woningen) zijn gelegen, worden de veehouderijen door de realisatie van onderhavig plan ook niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.3.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. Het bevoegd gezag wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen. Daarnaast wordt verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 160 meter tot zeer kwetsbare objecten. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

Op grond van het beleid dat in de circulaire is vastgelegd, dient rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen een veiligheidsafstand te worden aangehouden tot kwetsbare objecten zoals woningen, kantoren en winkels. Deze veiligheidsafstand moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd. In de circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.

Activiteitenbesluit milieubeheer

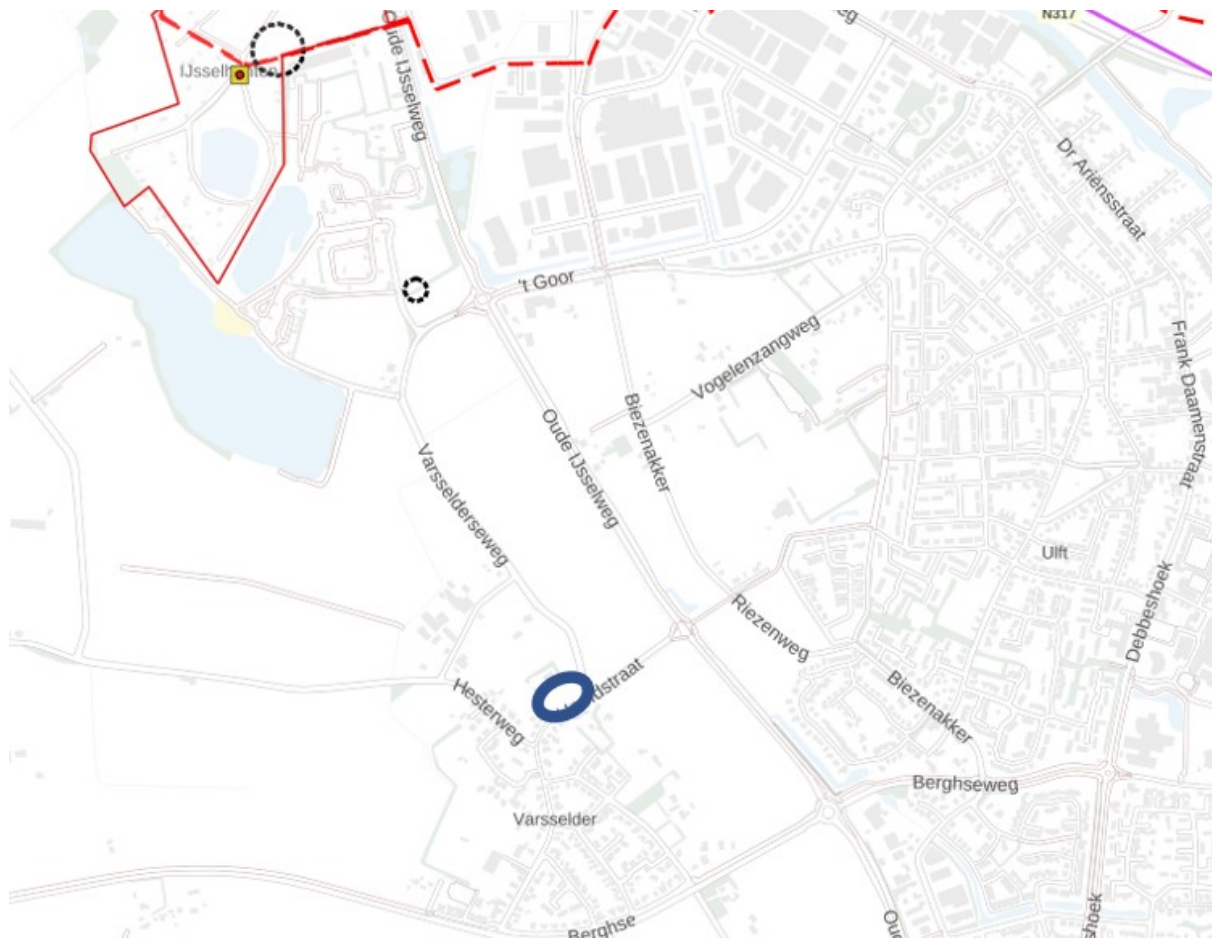
In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (bepert) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico (PR) als risiconorm.

Vuurwerkbesluit

Het Vuurwerkbesluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes nieuwe woningen. Er is hiermee sprake van de realisatie van kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauwe markering.



Uitsnede risicokaart Nederland

Stationaire bronnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen stationaire bronnen die een risico vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

Mobiele risico bronnen

Op circa 1.300 meter van het plangebied ligt een buisleiding van Gasunie. De leiding heeft de volgende kenmerken:

Naam leiding	Uitwendige diameter	Werkdruk	Invloedsgebied Groepsrisico	Afstand tot plangebied
N-566-01	12,67 inch	40,00 bar	140 meter	1.305 meter

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het groepsrisico voor de genoemde buisleiding. Een nadere beoordeling van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

3.3.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap worden verkleind. Een richtafstand van 50 meter is op die manier bijvoorbeeld te verlagen naar 30 meter. In gevallen waarbij het onderdeel gevaar de richtafstand bepaalt, mag dit niet zomaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de voorgenomen woning.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes grondgebonden woningen. Gezien de omliggende functies (voornamelijk wonen) is er sprake van een 'rustige woonwijk'.

Bedrijvigheid in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen zijn wel gevoelig voor eventuele milieuhinder van bedrijvigheid in de omgeving.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Er zijn drie functies in de omgeving van het plangebied die eventuele hinder kunnen veroorzaken:

1. Antiekwinkel De Tweede Lente, Hoofdstraat 76
2. Trimsalon Ohana, Hoofdstraat 64
3. Massagesalon, Ontspannende klanken en massages, Achter de Molen 2d

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
1. Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	circa 60 m
2. Persoonlijke verzorging n.e.g.	0	0	10	0	10	circa 20 m
3. Persoonlijke verzorging n.e.g.	0	0	10	0	10	circa 110 m

Het plangebied valt buiten de bovengenoemde richtafstanden. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woningen goed ingepast kunnen worden in een gebied met overwegend woningen. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

3.3.9 Molenbiotoop

Algemeen

In de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Gelderland wordt gestreefd naar het in stand houden van de molens in Gelderland. De molens zijn namelijk een identiteitsbepalend onderdeel van Gelderland. De provincie heeft dan ook als ambitie dat de omgeving van de molens zodanig wordt ingericht dat de molens kunnen blijven draaien. Daartoe beschermt de provincie de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen. In de Omgevingsverordening is daarom geregeld dat op gronden die zijn aangewezen als 'molenbiotoop' geen nieuwe bebouwing en/of beplanting is toegestaan, tenzij is aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.

Toetsing

Ten zuidwesten van het plangebied in Varsselder is een molen aanwezig. Het betreft de 'Molen van Lukassen' aan de Hoofdstraat 51 in Varsselder. De te realiseren woningen liggen binnen de molenbiotoop van deze molen. De Molen van Lukassen is een in 1866 gebouwde zogenaamde grondzeiler. In 1973 is de molen ontmanteld, waardoor deze niet meer in werking is. Alhoewel het niet in de verwachting ligt dat de molen ooit nog zal gaan functioneren, geldt om de romp een molenbiotoop. De molenbiotoop omvat een gebied waarin vanwege de vrije windvang voor de molen, een beperkte bouwhoogte geldt.

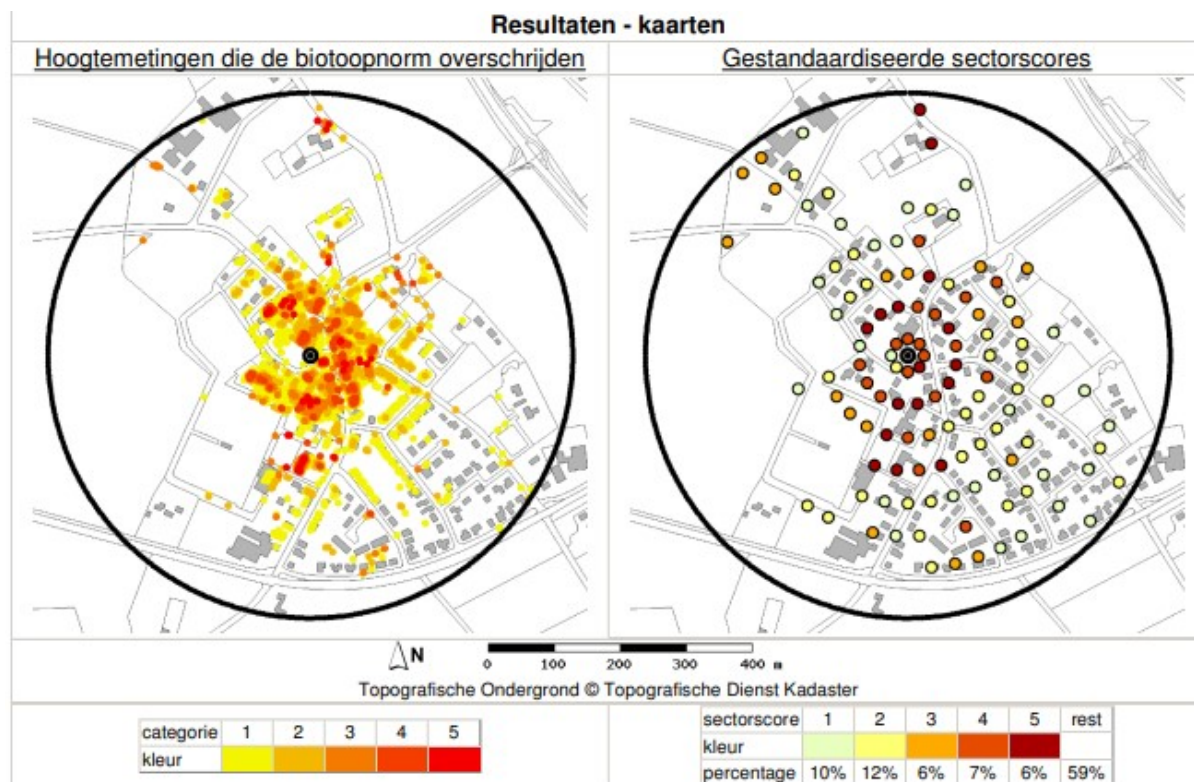


Molen van Lukassen

Volgens gegevens (bron: www.gelderland.molenbiotoop.nl; Biotooprapport 165) heeft de molen een askophoogte van 10,5 m. De hoogte van het maaiveld bij de molen is circa 15,6 m +NAP. De locatie waar de nieuwe woningen in het plangebied wordt gerealiseerd ligt op een maaiveldhoogte dat varieert van circa 13,8 m tot en met circa 14,8 m +NAP. Tussen de molen en het plangebied is dus sprake van

hoogteverschil.

Verder geeft het rapport weer dat binnen de straal van 400 meter in de huidige situatie reeds 3.609 windhinderobjecten, zoals bebouwing en bomen, aanwezig zijn, die de hoogte van de biotoopnorm overschrijden. Navolgende kaartbeelden geven dit weer. Het linker kaartbeeld is een overzichtskaart van de hoogtemetingen, geïnclassificeerd in categorieën afhankelijk van de mate van overschrijding van de biotoopnorm. Het rechter kaartbeeld bevat gestandaardiseerde sectorscores, geïnclassificeerd aan de hand van de mate van overschrijding van de biotoopnorm in een sector.



Overschrijdingen maximale hoogte (bron: www.gelderland.molenbiotoop.nl)

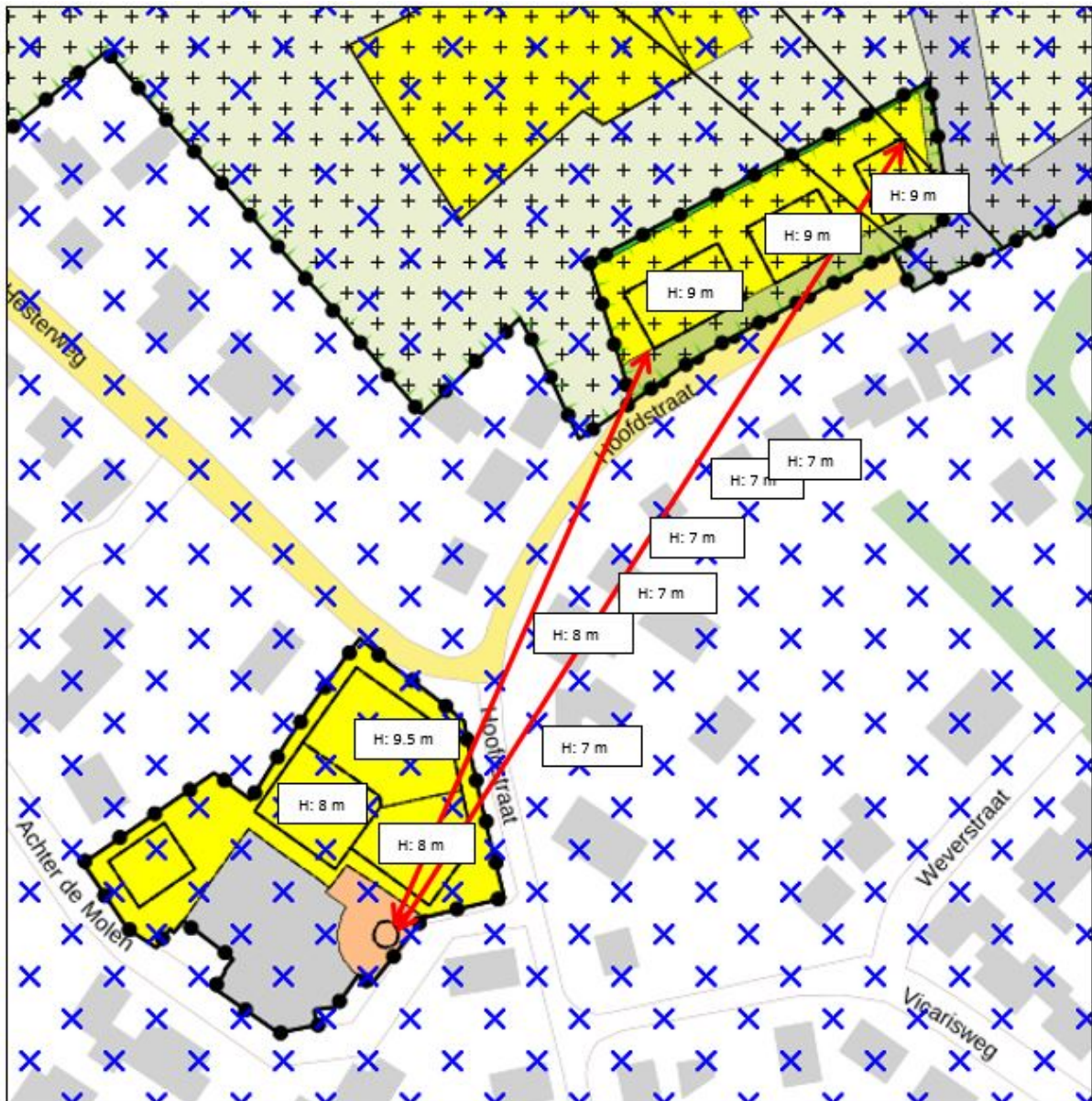
De sectorscores zijn vervolgens toegekend aan de acht hoofdwindrichtingen. De resultaten zijn in bijgaande tabel weergegeven.

Resultaten - hoofdwindrichtingen	
Noord: 45	Noordoost: 34
Noordwest: 43	Oost: 35
West: 9	Zuidoost: 48
Zuidwest: 23	Zuid: 71
Resultaten - totaal	
Totaalscore: 308 = Matig	

Uit deze tabel valt op te maken dat in de huidige situatie de mate van overschrijding van de biotoopnorm bij de zuidelijke hoofdwindrichting het grootst is, namelijk 71.

Per molen is de omgeving geïnventariseerd en beoordeeld als slecht, bedenkelijk, matig, aanvaardbaar of goed. De totaalscore van 308 houdt in dat de molenbiotoop van 'Molen van Lukassen' in de huidige situatie als matig wordt beoordeeld.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de huidige en beoogde planologische situatie ter plaatse van het plangebied en de molen weergegeven. Op de afbeelding is onder meer de afstand tussen de bouwvlakken en de molen weergegeven. De kortste afstand tussen het bouwvlak van de meest nabij beoogde woningen en de molen bedraagt circa 140 m. De grootste afstand bedraagt circa 200 m. Op de afbeelding is ook de (planologisch) maximale bouwhoogte van de beoogde woningen en de bestaande woningen die tussen de molen en het plangebied liggen, weergegeven.



Situering huidige en beoogde woningen (uitsnede ruimtelijkeplannen.nl)

Op zeer korte afstand tot de molen (circa 10 m) zijn in het recente verleden meerdere woningen gerealiseerd. De bouwhoogten van deze woningen variëren van maximaal 8 m tot maximaal 9,5 m. De woningen zijn mogelijk gemaakt op basis van het bestemmingsplan 'De Olde Molen, Hoofdstraat 47, Varselder' (vastgesteld op 26 januari 2017). Dat bestemmingsplan zag toe op de herontwikkeling van het terrein rondom de 'Molen van Lukassen'. Op navolgende afbeelding zijn de onlangs gerealiseerde woningen te zien op een recente luchtfoto.



Luchtfoto ter plaatse van plangebied en molen

Formule molenbiotoop

Op basis van de molenverordening van de provincie Gelderland, die is vervangen door de Ruimtelijke verordening, gold een formule, op basis waarvan beoordeeld kon worden of de windvang van de molen al dan niet verslechterde. Hoewel deze formule formeel niet meer geldt in Gelderland, wordt het beschouwd als een goed hulpmiddel om te beoordelen of de windvang van een molen verslechtert door de komst van een ruimtelijke ontwikkeling. De formule is om die reden toegepast in het onderhavige geval.

De formule luidt als volgt:

$$H_x = X/n + (c \cdot z)$$

waarin:

H_x = de toelaatbare hoogte van een gebouw in meters op een afstand x meter uit de molen. De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen;

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de molen;

n = de ruwheidcoëfficiënt volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa: 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied en 50 voor gesloten gebied;

c = constante 0,2 (in verband met een windreductie van 5%);

z = askophoogte van de molen.

Wanneer de formule wordt toegepast ten behoeve van voorliggend plan, ontstaat het volgende beeld:

$$H(x) = 140/50 + 0,2 * 10,5 = 4,9 \text{ m.}$$

De maximale bouwhoogte in het plangebied, gelegen op circa 140 meter afstand van de molen, mag volgens de formule 4,9 meter bedragen. Daar moet het verschil in maaiveldniveau bij worden opgeteld. In onderhavig plan bedraagt dit (15,6-14,8=) 0,8 meter. De bouwhoogte in het plangebied mag daarom (4,9+0,8=) 5,7 meter bedragen, gemeten vanaf het peil ter plaatse van het plangebied. In de bovenstaande berekening is uitgegaan van de ruwheidsklasse 50, omdat het gebied tussen het plangebied en de molen uit bebouwd gebied bestaat.

Geconcludeerd wordt dat de bouwhoogte van de toekomstige woningen in het plangebied de gestelde hoogte van 5,7 meter vanuit de molenbiotoop overstijgt met 3,3 m.

Motivering inpasbaarheidinitiatief

Om de volgende redenen wordt de bouwhoogte van 9 m voor de woningen inpasbaar geacht:

1. De 'Molen van Lukassen' betreft een molenromp en is in de huidige situatie niet meer functioneel. Het ligt ook niet in de lijn der verwachting dat er een initiatief zal komen om de molen weer maalvaardig te maken.
2. Tussen de locatie van de molen en het plangebied ligt reeds bebouwing. Daarbij wordt opgemerkt dat op zeer korte afstand van de molen recent nieuwe bebouwing is gerealiseerd. Deze bebouwing zal de eventuele windvang meer beïnvloeden dan de bebouwing in het plangebied.
3. Het plangebied ligt ten noordoosten van de molen. Hiermee ligt het plangebied in tegenovergestelde richting van de meest voorkomende windrichting in Nederland (namelijk zuidwesten). Daarmee beïnvloedt de bebouwing in het plangebied de windvang van de molen in mindere mate dan bebouwing die aan de andere kant van de molen aanwezig is of wordt toegevoegd.
4. Voor molenrompen is de belevingswaarde wel van belang. Het plangebied maakt geen deel uit van een zichtlijn richting de molenromp. In de toekomstige situatie is er daarmee geen sprake van verstoring van zichtlijnen. De realisatie van de woningen binnen het plangebied heeft daarmee geen invloed op de belevingswaarde van de 'Molen van Lukassen' als landschapselement.

Het plan zorgt niet voor een verslechtering van de molenbiotoop van de 'Molen van Lukassen'.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect molenbiotoop geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.3.10 Water

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel.

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel staat beschreven wat de doelen zijn voor de komende zes jaar in de Achterhoek en Liemers en hoe het waterschap deze wil halen. Naast het uitvoeren van kerntaken zijn het aanpassen van de leefomgeving aan de gevolgen van klimaatverandering en waterveiligheid de grootste prioriteiten. Ook een schone leefomgeving en de circulaire economie en energietransitie staan hoog op de agenda.

Voor het waterbeheerprogramma zijn de werkzaamheden van het waterschap weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

De ambitie is om richting 2050 wendbaar invulling te geven aan het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem. Dit wordt gedaan in combinatie met aanpassingen in gebruik en inrichting van de omgeving, zodat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

De bescherming tegen hoog water is een randvoorwaarde om veilig te kunnen wonen en werken in ons gebied. Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dat wordt gedaan door dagelijks beheer van de keringen en door continu inzicht in de keringen. Het beheer wordt op een duurzame wijze uitgevoerd en er wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken. De ambitie is dat de keringen van het waterschap in 2050 voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar ingespeeld wordt op ontwikkelingen.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil bij het uitvoeren van haar primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil zij in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin de taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Waterhuishoudkundige analyse

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in maart 2023 een waterhuishoudkundige analyse uitgevoerd. Deze analyse is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Huidige situatie

Het plangebied is in gebruik als weiland en geheel onverhard.

Toekomstige situatie

Het plan voorziet in de realisatie van zes woningen in het plangebied. In de toekomstige situatie zal de verharding op basis van het ontwerp (uit paragraaf 2.3) circa 1.464 m² betreffen (zie navolgende tabel).

Toekomstige situatie	Oppervlakte (in m ²)
Uitgeefbare gronden minus daken *(A)	$((2.198 \text{ m}^2 - 609)/2) = 794,5$
Daken	609
Achterpad	48
Parkeerplaatsen openbare ruimte	12,5
<i>Subtotaal verhard</i>	<i>1.464</i>
Uitgeefbare gronden minus daken *(A)	$((2.198 \text{ m}^2 - 609)/2) = 794,5$
Groen	141,5
<i>Subtotaal onverhard</i>	<i>936</i>
Totaal oppervlak plangebied	2.400

*(A) omdat de inrichting van de uitgeefbare gronden niet geheel bekend is, is als uitgangspunt opgenomen dat, naast de daken van de woningen 50% van het particuliere terrein wordt voorzien van verharding (daken schuurtjes en bestrating).

Overzicht verhard en onverhard oppervlak toekomstige situatie plangebied

Waterhuishoudkundige consequenties en uitgangspunten

Uitgangspunten

In navolgende tabel worden de uitgangspunten die van toepassing zijn op de waterhuishouding in het plangebied.

	Uitgangspunt	eenheid	Bron	
Maaiveldhoogte	14,0-14,9*	m NAP	Inmeting	
Infiltratiecapaciteit	*	m/dag	Onderhavige analyse	
GHG	14,05*	m +NAP (m-mv)	Onderhavige analyse	
Verhard oppervlakte ontwikkeling	1.450	m ²	Onderhavige analyse	
Bergingseis	10	mm	Gemeente	
Ontwatering	Hoofdwegen	0,9-1,1	m -mv	Waterschap
	Secundaire wegen	0,7	m -mv	Waterschap
	Nieuwe bebouwing zonder kruipruimte**	0,3	m -mv	Waterschap
	Nieuwe bebouwing met kruipruimte	0,7	m -mv	Waterschap
	Tuinen, openbaar groen	0,5	m -mv	Waterschap
*Er zijn geen veldmetingen uitgevoerd. Infiltratie in de bovengrond welke tot maximaal 1,3 m-mv uit klei bestaat wordt niet kansrijk geacht.				
** Het waterschap gaat uit van een vloerpeil (drempelpeil) van minimaal 0,30 m boven maaiveld				

Bergingsopgave

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling zal er circa 1.464 m² verhard oppervlak gerealiseerd worden. Het waterschap heeft aangegeven geen formele waterbelangen te hebben. Conform het beleid van de gemeente Oude IJsselstreek dient een statische berging van 10 mm gerealiseerd te worden. Voor het planvoornemen geldt een waterbergingsopgave van minimaal ca. 14,6 m³ (1.464 m² x 10 mm).

Realisatie berging

Binnen het plangebied dient minimaal 14,6 m³ hemelwater geborgen te worden. Binnen het plangebied is weinig ruimte beschikbaar om de waterbergingsopgave bovengronds te bergen. Gezien de hoge grondwaterstanden is het ondergronds bergen en infiltreren van hemelwater eveneens lastig. Infiltratiekrachten dienen circa 0,5 meter boven de gemiddelde grondwaterstand geplaatst te worden en hebben eveneens een dekking nodig (dikte afhankelijk van het ruimtegebruik). Eventueel kan mogelijk wel steenwol worden toegepast als ondergrondse berging. Voor het realiseren van een robuuste waterberging wordt echter aanbevolen om toch naar mogelijkheden voor bovengrondse berging te kijken.

Mogelijk kan langs de achterzijde een zakgreppel of raingarden worden gerealiseerd. Een raingarden (verdiept aangelegd plantvak) wordt gerealiseerd met rechte wanden. Bij een lengte van circa 85 meter,

een breedte van 1 meter en een berging van 0,2 meter kan 17 m³ water worden geborgen. Wanneer een greppel met een talud 1:1 en een diepte van 0,5 meter wordt aangelegd over een lengte van 85 meter en met een waterberging van 0,3 meter dient deze circa 1,3 meter breed te zijn om een berging van circa 15 m³ te realiseren.

Wanneer te veel water in de wadi of greppel terecht komt kan het overtollige water via een slokop en een drain verder worden afgevoerd. In overleg met de gemeente zal bekeken moeten worden waar dit water naar afgevoerd kan worden. De bergingsopgave kan mogelijk nog verminderd worden door het toepassen van bijvoorbeeld:

1. Groene daken op schuurtjes;
2. Waterpasserende/waterdoorlatende verharding (bv grasbetonstenen).

Ad 1.

Groene daken tellen niet geheel mee in het verharde oppervlakte waardoor de bergingsopgave verminderd. Deze technieken hebben ook nevenvoordelen, zoals het verminderen van hittestress en fijnstof. Groene daken verminderen de behoefte aan koeling van gebouwen in de zomer. Naast waterberging is het dak geluidsisolerend, verkoelend en brandwerend. Tevens zorgen groene daken voor opname van CO₂ en toename van de biodiversiteit.

Ad 2.

Terreinverharding zoals bijvoorbeeld de inritten/parkeerplaatsen kunnen worden voorzien van waterdoorlatende verharding (zoals grasbetonstenen) zodat het hemelwater kan infiltreren in de bodem. Het oppervlak telt dan niet volledig mee als verhard oppervlak waardoor de bergingsopgave verminderd.

Vuilwater

In overleg met de gemeente zal bekeken moeten worden of en hoe de te realiseren woningen op het bestaande rioolsysteem aangesloten kunnen worden. De toename van de DWA (droogweerafvoer) wordt bepaald door de piekafvoer en het (gemiddeld) aantal bewoners.

- Piekafvoer afvalwater: 10 liter per uur en 120 liter per dag per inwoner (alleen overdag wordt berekend);
- Gemiddelde bezetting per woning: 2,5 inwoners.

De verwachte toename in het DWA bij een piekbelasting betreft circa:

Aantal woningen x 2,5 inwoner/woning x 0,012 m³/uur/inw.

In de nieuwe situatie zullen binnen het plangebied zes woningen gerealiseerd worden. De piekbelasting in de DWA productie bedraagt dan naar inschatting circa 0,18 m³/uur. Door de gemeente is aangegeven dat de woningen aangesloten kunnen worden op de vuilwaterriolering ter plaatse van de Hoofdstraat.

Doorlatendheidsonderzoeken afwateringsplan

In februari 2024 is de wijze van omgang met het hemelwater verder uitgewerkt. Hiervoor is een doorlatendheidsonderzoek en afwateringsplan opgesteld. Deze documenten zijn als respectievelijk Bijlage 7 en Bijlage 8 bijgevoegd. Hieruit komt naar voren dat er binnen het plangebied kan worden voorzien in de benodigde waterberging.

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van

de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Omdat deze niet goed werkte is er contact opgenomen met Waterschap Rijn en IJssel. Door het Waterschap is aangegeven dat er geen formele waterbelangen zijn, omdat de toename van het verhard oppervlak niet groter is dan 1.500 m².

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

3.3.11 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Erfgoedwet artikel 5.10, Archeologische toevalsvondst, houdt in dat als men toevallig een vondst doet waarvan vermoed kan worden dat het een archeologische vondst betreft, deze zo spoedig mogelijk gemeld moet worden. Degene die de vondst heeft gedaan is verplicht om de vondst gedurende 6 maanden ter beschikking te stellen voor wetenschappelijk onderzoek

Toetsing

Archeologie

Door Hamaland Advies is in oktober 2022 een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek naar het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 4 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied waarschijnlijk op een terrasrest-rug ligt, waarop poldervaaggronden in zware zavel zijn afgezet. De kans op het aantreffen van nederzettingen en landgebruik vanaf het Paleolithicum tot aan de Nieuwe Tijd kan als hoog worden ingeschat. Het plangebied bevindt zich namelijk op een hoog gelegen plek in de nabijheid van water. Het is daarmee een gunstige verblijfplaats geweest voor zowel jagers/verzamelaars als voor landbouwende samenlevingen. Ook voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd geldt een hoge verwachting aangezien het plangebied al vanaf het ontstaan van Varsselder op een kruispunt binnen het buurschap heeft gelegen. Voor de Tweede Wereldoorlog geldt een lage verwachting.

Uit het cartografische onderzoek blijkt dat het plangebied in het verleden in gebruik is geweest als weiland en boomgaard. Door de tijd heen is het plangebied ook gedeeltelijk bebouwd geweest. Van 1850 tot 1888 heeft bebouwing gestaan in het centrum van het plangebied en van 1937 tot 1975 in het westen van het plangebied. Vooral de meest recente bebouwing kan de bodem tot een onbekende diepte hebben verstoord en resten van bebouwing kunnen in de bodem aangetroffen worden.

In de omgeving van het plangebied zijn weinig archeologische vondsten bekend. Bij de meeste onderzoeken uit de omgeving bleek de bodem in het verleden al verstoord te zijn. Het pleistocene rivierzand wordt in de omgeving van het plangebied meestal aangetroffen op ca. 120-190 cm-mv. Daarboven bevinden zich kleigronden, waarop zich, mocht er bodemvorming hebben plaatsgevonden, archeologische vindplaatsen op kunnen bevinden.

Verkennend booronderzoek

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat in het plangebied, zoals verwacht op basis van de provinciale zandbanen- en zanddieptekaart, onder de 35 à 55 cm dikke bouwvoor sprake is van een pakket eolisch zand. In de top van het eolisch zand is in boringen 2 t/m 4 sprake van een 20 tot 70 cm dikke cultuurlaag met archeologische indicatoren in de vorm van iets baksteenpuin, houtskool, fosfaten (boring 3) en een fragment handgevormd aardewerk (boring 2, vermoedelijk kogelpot uit de Volle Middeleeuwen). In boring 2 is onder de cultuurlaag vanaf ca. 1,2 m-mv sprake van pakket zandig klei (vermoedelijk een archeologisch spoor), waaronder vanaf ca. 1,7 m-mv sprake is van grofzandige rivierterras-afzettingen uit de Formatie van Kreftenheye.

In boringen 5 en 6 in het noordoosten van het plangebied is de bodemopbouw (sub)recent verstoord tot in de C-horizont. In dit deel van het plangebied worden geen intacte archeologische resten in de top van het eolisch zand meer verwacht. Eventuele diepere archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum-Mesolithicum in de top van de rivierterras-afzettingen vanaf ca. 1,7 m-mv kunnen in dit deel van het plangebied niet worden uitgesloten. Dit niveau bevindt zich echter buiten het bereik van de beoogde bodemingrepen, waardoor de trefkans op archeologische resten in de top van de rivierterras-afzettingen laag wordt ingeschat.

In de delen van het plangebied met een intact bodemprofiel (boringen 1 t/m 4, zuidwesten en midden plangebied) blijft de hoge archeologische verwachting voor resten uit alle perioden gehandhaafd.

Selectieadvies

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat in een groot deel van het plangebied (boringen 2 t/m 4, zuidwesten en midden plangebied) een archeologisch niveau aanwezig is (cultuurlaag) waarin resten uit de Volle Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd verwacht kunnen worden. In het onderzoek wordt geadviseerd om in het deel van het plangebied waar sprake is van een intacte bodemopbouw (boringen 1 t/m 4) bodemingrepen dieper dan 30 cm-mv te vermijden (buffer van 20 cm boven gemiddelde diepteligging cultuurlaag). Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, wordt geadviseerd om in dit deel van het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om eventuele vindplaatsen in en direct onder de cultuurlaag te karteren en, indien aanwezig, te waarderen.

In het noordoosten van het plangebied (boringen 5 en 6) is de bodemopbouw verstoord tot in de C-horizont. In dit deel van het plangebied worden binnen de verstoringdiepte van de voorgenomen bodemingrepen (1,0 m-mv t.b.v. vorstvrije funderingen) geen intacte archeologische resten meer verwacht. Voor deze zone wordt vrijgave geadviseerd voor de beoogde ontwikkelingen.

Proefsleuvenonderzoek

Op basis van het archeologisch bureau- en booronderzoek is een programma van eisen voor het vervolgonderzoek opgesteld. Dit programma van eisen is reed goedgekeurd door de gemeente (bevoegd gezag). Het vervolgonderzoek wordt uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor zullen in het plangebied drie proefsleuven worden gegraven. Op basis van dit onderzoek kan door de gemeente worden bepaald of het gebied vrij kan worden gegeven voor verdere ontwikkeling of dat (een deel van) het plangebied moet worden opgegraven om archeologische vondstmateriaal veilig te stellen.

Om te waarborgen dat het onderzoek plaats vindt is voor het hele plangebied een dubbelbestemming voor archeologie (Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 3) opgenomen. In de regelingen is opgenomen dat dat voorafgaand aan bouwwerkzaamheden en werken, geen bouwwerken zijnde, moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een mogelijke verstoring van archeologische waarden, dan wel dat deze waarden kunnen worden veilig gesteld.

Cultuurhistorie

De gemeente Oude IJsselstreek heeft een 'Cultuurhistorische waardenkaart' vastgesteld. Het plangebied ligt buiten diverse historische zones. Op deze kaart worden verder geen melding gemaakt van cultuurhistorische objecten, elementen, structuren of andere cultuurhistorisch relevante zaken in het plangebied.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3.12 Ecologie

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), in beeld worden gebracht of er sprake is van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten.

Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in oktober 2022 een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Het rapport van het onderzoek is als Bijlage 5 toegevoegd. De conclusies die gelden voor de ontwikkeling worden hierna behandeld.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Gezien het type werkzaamheden en de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden zijn er geen negatieve effecten als oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, optische verstoring en verstoring door trilling, geluid en mechanische effecten. Op de mogelijk negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie wordt later in deze paragraaf ingegaan.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied ligt op circa 1,7 kilometer afstand van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en circa 2 km afstand van de Groene Ontwikkelingszone (GO). Gezien de ligging buiten deze gebieden worden de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GNN en de GO bij de werkzaamheden niet aangetast.

Houtopstanden

In het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig waardoor er geen kapmelding of gemeentelijke kapvergunning nodig is.

Voortoets stikstof

Door Buro Ontwerp & Omgeving is een voortoets stikstof uitgevoerd. De voortoets is als Bijlage 6 bijgevoegd. Uit de uitgevoerde voortoets stikstof blijkt dat de bouw en het gebruik van de woningen niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie kan worden opgemerkt dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden en dat er geen passende beoordeling nodig is.

Soortbescherming

Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten geconstateerd. Het kan wel zijn dat er tijdens de werkzaamheden algemene diersoorten op de locatie voorkomen. Bij het uitvoeren van werkzaamheden moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen (artikel 1.11 Wnb). Handelingen die nadelige effecten hebben moeten zoveel mogelijk worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen worden genomen om negatieve effecten te beperken of ongedaan te maken. Overigens moeten de werkzaamheden plaatsvinden buiten het vogelbroedseizoen omwille de aanwezigheid van algemene broedvogelsoorten.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

3.3.13 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Toetsing

Verkeer

De realisatie van de zes woningen in het plangebied zorgt voor een verkeersaantrekkende werking.

Voor wat betreft het te verwachten aantal verkeersbewegingen per woning is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij wordt uitgegaan van koopwoningen in de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Navolgende tabel vat de te verwachten verkeersgeneratie samen:

Aantal woningen	Type woning	Verkeersgeneratie per woning per dag (gemiddeld)	Verkeersgeneratie per woning per dag
1	Koop, huis, vrijstaand	8,2	8,2
2	Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,8	15,6
3	Koop, huis, tussen/hoek	7,4	22,2

Dit betekent dat met de realisatie van de ontwikkeling in totaal gemiddeld $(8,2+15,6+22,2=)$ 46 verkeersbewegingen per dag tot stand komen. De woningen worden ontsloten via de Hoofdstraat en de Varsselderseweg. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het toekomstige verkeer van en naar het plangebied op te vangen.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het Gemeentelijke Verkeer- en Vervoerplan 2012 - 2020 (GVVP) van de gemeente Oude IJsselstreek. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van drie woningen in de categorie 'Woning duur' (vrijstaande en twee-aaneengebouwde/halfvrijstaande woningen) en drie woningen in de categorie 'Woning middensegment' (de rijwoningen en starterswoning) in 'Rest bebouwde kom'.

Aantal woningen	Type woning	Parkeerbehoefte per woning	Totale parkeerbehoefte per type woning
1	'Woning duur' (vrijstaand)	2,2	2,2
2	'Woning duur' (twee-aaneengebouwd/halfvrijstaand)	2,2	4,4

2	'Woning middensegment' (rijwoningen)	1,9	3,8
1	'Woning middensegment' (starterswoning)	1,9	1,9

Berekening: $2,2 + (2 \times 2,2) + (2 \times 1,9) + 1,9 = 12,3$. Dit wil zeggen dat er 13 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden binnen het plangebied.

Bij alle woningen in het plangebied worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Uitzondering hierop is de tussenwoning, hiervoor wordt één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. In het plangebied worden daarmee 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden er aangrenzend aan het plangebied twee extra parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd (zie paragraaf 2.3).

Hiermee komt het totaal aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen in en aansluitend op het plangebied op 13 en wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

3.3.14 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

Hoofdstuk 4 Juridische planaspecten

4.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Daarom stelt onder andere de Wro eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

4.2 Opbouw regels

De regels zijn onderverdeeld in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De inleidende regels vormen Hoofdstuk 1 en bevatten de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin zijn de regels bij de in het plan voorkomende bestemmingen opgenomen. Onder algemene regels, Hoofdstuk 3, zijn regels opgenomen die niet beperkt zijn tot een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele plangebied, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels. Tot slot zijn in Hoofdstuk 4 de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

4.3 Verbeelding

In deze paragraaf worden de op de verbeelding voorkomende bestemmingen benoemd en wordt kort toegelicht wat hiervoor in de regels vastgelegd is.

Groen (Artikel 3)

Aan de noordzijde van de woonpercelen is een groenvoorziening ten behoeve van de landschappelijke inpassing beoogd. Deze groenvoorziening is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

Tuin (Artikel 4)

De gronden tussen de woningen en de Hoofdstraat/Varsselderseweg zijn bestemd als 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, wegen en paden, erfafscheidingen en parkeer- en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn, onder voorwaarden, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen (Artikel 5)

De gronden waar de nieuwe woningen gesitueerd zullen worden, worden bestemd als 'Wonen'. Dit geldt tevens voor de gronden achter de voorgevelrooilijn van de woningen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepsactiviteiten, bed & breakfast, tuinen en erven, paden, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen. Van de gebouwen binnen deze bestemming mag 30% van de vloeroppervlakte tot een maximum van 50 m² gebruikt worden voor een aan huis gebonden beroep.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn drie bouwvlakken opgenomen. Binnen de bestemming mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend één vrijstaande woningen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Tot slot, ter plaatse van de

aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend drie aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Op de verbeelding is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen opgenomen.

Bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen) en overige bouwwerken (bouwwerken, geen gebouw zijnde) zijn, onder voorwaarden, ook toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de bouwregels.

In de regels van de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van een bedrijf aan huis. Voor de afwijking gelden aanvullende voorwaarden voordat deze kan worden verleend.

In deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat de beoogde groenstructuren binnen het plangebied worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Overige regels

In de algemene bouwregels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die borgen dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en voldoende waterberging.

Naast de bestemmingen en de genoemde voorwaardelijke verplichting bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Informatiebijeenkomst

Op 19 april 2023 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd in het Dorpshuis in Varsselder. De initiatiefnemer heeft de plannen gepresenteerd en toegelicht. Daarbij was tevens ruimte voor vragen. Daarnaast zijn er met een aantal belanghebbenden individuele gesprekken geweest.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 mei 2023 tot en met 14 juni 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. Binnen de termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen zijn beantwoord door de gemeente en de nota hiervan is als bijlage bij het vaststellingsbesluit gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast.

Regels

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

Toelichting

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

Naast de wijzigingen als gevolg op de ingediende zienswijzen heeft een aantal ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden in het plan. In het kader van het vooroverleg heeft provincie Gelderland een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen aan de toelichting:

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

5.3 Beroep en aanvraag voorlopige voorziening

De gemeenteraad heeft op 21 september 2023 het bestemmingsplan 'Hoofdstraat 55, Varsselder' (gewijzigd) vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep aangetekend. Daarnaast is de voorzieningenrechter verzocht een voorlopige voorziening te treffen. De Raad van State heeft het verzoek voor het nemen van een voorlopige voorziening afgewezen (zie uitspraak 202307195/2/R4). In de uitspraak zijn echter wel een tweetal punten aangegeven die vragen om het bestemmingsplan opnieuw en gewijzigd vast te stellen. Het gaat om:

- het opnemen van een andere berekeningswijze voor de maximaal toegestane bouwhoogte in verband met de molenbiotoop van de molen van Lukassen;
- het borgen van het nemen van maatregelen voor de benodigde compenserende waterberging.

Deze wijzigingen zijn als volgt doorgevoerd:

Regels

- Begrip 'ander-werk' (nieuw artikel 1.8) is toegevoegd.
- Artikel 11.1.2 is in overeenstemming gebracht met de berekeningswijze voor de maximaal toegestane bouwhoogte zoals opgenomen in paragraaf 3.3.9 van de toelichting (in verband met de

molenbiiotop van de molen van Lukassen).

- Artikel 10.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging is toegevoegd.
- Bijlage 3 Afwateringsplan is toegevoegd als bijlage bij de regels.

Toelichting

- In paragraaf 3.3.10 is het kopje 'Doorlatendheidsonderzoek en afwateringsplan' opgenomen.
- in paragraaf 4.3 is aangegeven dat ook een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor de benodigde waterberging.
- Bijlage 7 Doorlatendheidsonderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.
- Bijlage 8 Afwateringsplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

