

Bijlage 6

Nadere onderbouwing bij argument 2.1 uit het raadsvoorstel

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het milieu

In paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan (bijlage 1) is beargumenteerd en geconcludeerd dat het plan geen activiteiten mogelijk maakt die nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage en het doorlopen van de bijbehorende mer-procedure is dan ook niet noodzakelijk voor dit plan. Het college besloot 21 november 2023 dat er daarom geen milieueffectrapportage nodig is, zodat wordt voldaan aan artikel 7.17 van de Wet milieubeheer.

Het stedenbouwkundig plan is onderlegger voor het bestemmingsplan

Basis voor het stedenbouwkundig plan (par. 2.2.2 bestemmingsplantoelichting, bijlage 1), waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd, is het locatiepaspoort uit 2022. In het stedenbouwkundig plan zijn de ruimtelijke structuur, woningdichtheden, beoogd programma, ontsluitingsstructuur, de woonsferen en het Achterhoekse woonmilieu uit dat Locatiepaspoort overgenomen. Dit resulteert in een uniek en ambitieus plan met veel groen, openheid, licht en lucht, passend bij de dorpse sfeer en als overgang naar de omgeving van Varsseveld. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit verschillende planlagen. Programma, verkeer en landschap komen samen, maar ook de planlagen natuurinclusiviteit, biodiversiteit en ecologie hebben door de aanwezige plant- en diersoorten een plek gekregen in het plan, gebaseerd op het groene raamwerk uit het Locatiepaspoort. Dit is verder toegelicht in paragrafen 2.2 en 4.8 van de bestemmingsplantoelichting. Het groene raamwerk met al haar planlagen is daarom vertaald op de verbeelding (bestemmingsplanverbeelding, bijlage 1) met de bestemming Groen om het juridisch en planologisch te kunnen verankeren.

Het plan sluit aan op de opgaven uit de Regionale Woonagenda Achterhoek

De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite om hun gewenste woning te kopen of te huren. Dit heeft onder andere te maken met een oplopend woningtekort in de regio. Daarnaast groeit het aantal huishoudens de komende jaren gestaag door, waardoor we meer woningen moeten toevoegen dan de afgelopen jaren. Gelijktijdig wordt met het vergroten van de woningvoorraad de doorstroming gestimuleerd. Op basis van de prestatieafspraken zoals opgenomen in de Regionale Woonagenda heeft de gemeente de ambitie kenbaar gemaakt voor de realisatie van 2.250 nieuwbouwwoningen. De geplande 566 woningen in bestemmingsplan De Tuit sluiten daar goed op aan en zijn daarvan de concrete planologische invulling (par. 3.3.1 bestemmingsplantoelichting, bijlage 1). In het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn regels opgenomen om te sturen op de betaalbare woningbouwcategorieën: sociale huur, middenhuur, goedkope koop tot € 250.000 en betaalbare koop tot € 355.000.

Het plan past binnen het provinciaal beleid

In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan worden wanneer dit past in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionale Woonagenda 2022-2030 voor die betreffende regio. In paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda. Voorliggend plan is daarom overeenkomstig het provinciaal beleid.

Het plan ziet toe op een goede ruimtelijke ordening

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in een zorgvuldige afweging van alle relevante ruimtelijke belangen en milieuaspecten die een effect (kunnen) hebben op de kwaliteit van de leefomgeving. Daarvoor zijn voor alle ruimtelijk relevante en milieutechnische aspecten de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Deze komen aan bod in de toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4, bijlage 1). Op basis van de uitkomsten van die onderzoeken is de planologische uitvoerbaarheid aangetoond en zijn er ruimtelijk gezien geen bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

Voor enkele diersoorten is op basis van ecologisch onderzoek een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. De aanvraag voor deze ontheffing wordt ingediend bij de provincie Gelderland. Voor aanvang van de werkzaamheden moet die ontheffing zijn verleend, daar waar in het plangebied die ontheffing vereist is.

Daarnaast zijn hogere grenswaarden als gevolg van geluidhinder van wegverkeer op de gevels van woningen nodig. Omdat dit een collegebevoegdheid is, heeft het college op 12 maart jl. de hogere waarden vastgesteld.

Er heeft uitgebreide afstemming plaatsgevonden met Dorpsbelangenorganisaties, eigenaren en bewoners in en om het plangebied

Over het locatiepaspoort en stedenbouwkundig plan is nauwe afstemming geweest met de dorpsbelangenorganisaties (Varssevelds Belang, VOV en VIV), eigenaren en bewoners in het plangebied en omwonenden met zicht op het plangebied. Zie ook het kopje: communicatie/participatie. Veel van deze inbreng is verwerkt. We nemen al die wensen mee in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan openbare ruimte en wegen af hoe die kunnen landen in de plannen.

De reacties van de vooroverleginstaties waterschap en provincie zijn in het bestemmingsplan verwerkt

Aan de provincie, het waterschap en Rijkswaterstaat is gevraagd te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven dat de provinciale belangen goed in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Het waterschap heeft aangegeven dat haar eerdere opmerkingen goed in het plan zijn verwerkt en heeft nog enkele suggesties meegegeven om te verwerken in de toelichting en op de verbeelding. Rijkswaterstaat heeft geen reactie gestuurd.

Voor het verzekeren van het kostenverhaal is een exploitatieplan opgesteld, dat tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten in afdeling 6.4 Grondexploitatie om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het niet noodzakelijk is eisen te stellen aan het plan. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd op het moment dat de gemeente o.a. alle in exploitatie te nemen gronden in eigendom heeft of met alle eigenaren in het plangebied voor vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst is gesloten waarin het verplicht kostenverhaal is verzekerd. De gemeente heeft echter niet alle in exploitatie te nemen gronden in eigendom. Daarmee is het verplicht kostenverhaal voor de gemeente niet verzekerd en zal gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan (bijlage 2) vastgesteld moeten worden.

Het primaire doel van het exploitatieplan is om kosten die voor de ontwikkeling van het gebied moeten worden gemaakt te kunnen verhalen bij alle eigenaren in het exploitatieplangebied, zodat zij bij zelfrealisatie een evenredige bijdrage betalen in de exploitatiekosten. Daarnaast biedt afd. 6.4 Wro de mogelijkheid om locatie-eisen te stellen. Het exploitatieplan De Tuit bevat regels over de fasering in deelgebieden in combinatie met koppelingen van bepaalde werken/werkzaamheden aan de verlening van vergunningen voor het bouwen (bijvoorbeeld eerst een bouwweg aanleggen en eerst groengebied aanleggen). Verder bevat het exploitatieplan regels over woningen in de categorieën sociale huur, middendure huur en sociale koop (goedkope koop en betaalbare koop). Concreet: voor die categorieën zijn de aantallen en de plekken bepaald.

In het exploitatieplan is een fasering met tijdvakken opgenomen, waarmee de gemeente aangeeft dat er belang is bij een snelle realisatie (en volgordelijkheid) van de woningbouw. In dat licht is het ook van belang om gronden te verwerven en zo nodig te onteigenen. Ten eerste voor de aanleg van de openbare ruimte (door de gemeente vanwege allerlei eigendomsdoorsnijdingen) en ten tweede ook voor realisatie van de woningen zelf, namelijk in gevallen waarin eigenaren, die weliswaar voldoende aaneengesloten grond hebben om woningen te bouwen, daartoe niet binnen de gestelde tijdvakken overgaan en zodoende de ontwikkeling vertragen.

Beeldkwaliteitsplan De Tuit is een wijziging van de welstandsnota voor het plangebied en is een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw en geeft aanbevelingen en richtlijnen, maar ook kaders voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) wordt hier gebruikt om de regels in het bestemmingsplan nader in te vullen. Daarvoor is het beeldkwaliteitsplan bijgevoegd als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan en is er in de regels van het bestemmingsplan een koppeling met het beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee een toetsingskader voor welstand (kwaliteitsteam of supervisor) voor concrete bouwplannen en tegelijkertijd een inspiratiedocument voor architecten om bouwplannen te ontwerpen en voor ontwerpers van de openbare ruimte. Formeel is dit beeldkwaliteitsplan een wijziging op de geldende welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is voorbesproken met de welstandscommissie van het Gelders Genootschap.