
Toelichting

“Zaagmolenpad Oost, Varsseveld”



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planlocatie	5
1.3 Geldende planologische regeling	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Het project	9
2.1 Huidige situatie planlocatie	9
2.2 Historie	10
2.3 Toekomstige situatie planlocatie	11
3 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid.....	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	15
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid.....	16
3.2.1 Algemeen	16
3.2.2 Omgevingsvisie.....	16
3.2.3 Omgevingsverordening	17
3.2.4 Instructieregel klimaatadaptatie (art2.65b)	17
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012.....	18
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025.....	18
3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.....	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1. Toekomstvisie Oude IJsselstreek	20
3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	21
3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek	21
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek d.d. 20 februari 2020	22
3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen	22
3.4.6 Welstand	22
4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Bodem.....	23
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3 Flora en Fauna	25
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000.....	25
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk.....	26



4.3.1 Soortenbescherming	26
4.4 Geluid	28
4.5 Luchtkwaliteit.....	29
4.6 Bedrijven- en milieuzonering.....	30
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Water.....	31
4.9 Verkeer en parkeren	33
4.10 Kabels en leidingen.....	34
4.11 Milieueffectrapportage.....	34
4.12 Geur.....	35
5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Algemeen.....	36
5.2 Inleidende regels.....	36
5.3 Bestemmingsregels.....	36
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	36
5.3.2 Bestemmingen	37
5.4 Algemene regels.....	37
5.5 Overgangs- en slotregels.....	38
6 Economische uitvoerbaarheid	39
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7 Procedure.....	40
7.1 Algemeen.....	40
7.2 Overleg.....	40
7.3 Ontwerpbestemmingsplan	40
7.4 Vastgesteld bestemmingsplan	40
Bijlagen.....	41

1. Tekeningen en impressies beoogde situatie
2. Bodemonderzoeken
3. Quicksan natuurwaardenonderzoek
4. Geluid/ wegverkeerslawaaai
5. Stikstofparagraaf
6. Zienswijzenota



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er zijn plannen om aan de Zaagmolenpad in Varsseveld starters- en levensloopgeschikte woningen te ontwikkelen.



Figuur 1: luchtfoto en topografie met kadastrale grenzen huidige situatie met in rood plangebied "Zaagmolenpad Oost".

In het najaar van 2019 is door initiatiefnemers een principeverzoek ingediend bij gemeente Oude IJsselstreek. Het oorspronkelijke principeverzoek betrof in totaal 8 woningen aan het Zaagmolenpad, verdeeld over 2 deelgebieden, plangebied "West" en plangebied "Oost" (zie ook bijlage 1).

Op 11 februari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek besloten om in principe medewerking te verlenen. De voornaamste reden hiervoor is dat de het woningbouwplan voorziet in de bouw van een type woningen, namelijk starters- en levensloopgeschikte woningen, waaraan aantoonbare behoefte bestaat.

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

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



Op dit moment is er door initiatiefnemers voor gekozen om van de 2 plangebieden aan het Zaagmolenpad eerst alleen plangebied "Oost" tot ontwikkeling te brengen. In onderstaande illustratie wordt voor dit deel van een situatie gegeven van de toekomstige situatie.



Figuur 2: Impressie beoogde situatie "Zaagmolenpad Oost".

Zoals weergegeven op de bovenstaande situatie, voorziet het plan "Zaagmolenpad Oost" in 3 starterswoningen (kavel 1 t/m 3), 2 vrijstaande seniorenwoningen (kavel 4 en 5) en 2 half-vrijstaande seniorenwoningen (kavel 6 en 7).

Onderstaand een impressie van de verschillende woningtypen.





Figuur 2a: 3d-impressie beoogde 3 starterswoningen (kavel 1 t/m 3).



Figuur 2b: 3d impressie beoogde 2 vrijstaande en 2 halfvrijstaande seniorenwoningen (resp. kavel 4 en 5 en kavel 6 en 7)

1.2 Planlocatie

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

Het projectgebied “Zaagmolenpad Oost” grenst aan de adressen Zaagmolenpad 10 en 12, Aaltenseweg 33, 35, 37 en 39 en Houtdreef 20 en 22. Aan de noordoost zijde grenst het plangebied aan de begraafplaats.





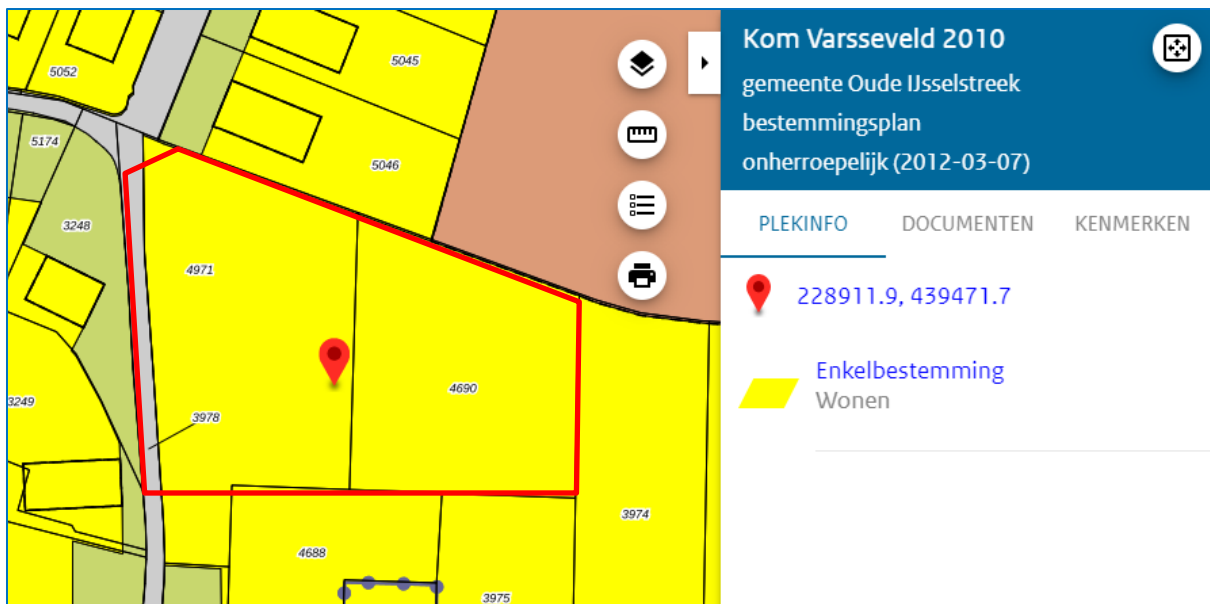
Figuur 4: luchtfoto met ligging t.o.v. de omgeving.

Het terrein van de planlocatie (rood omlijnd in figuur 4) is kadastraal bekend als Varsseveld, sectie D, nummers 4690 en 4971.

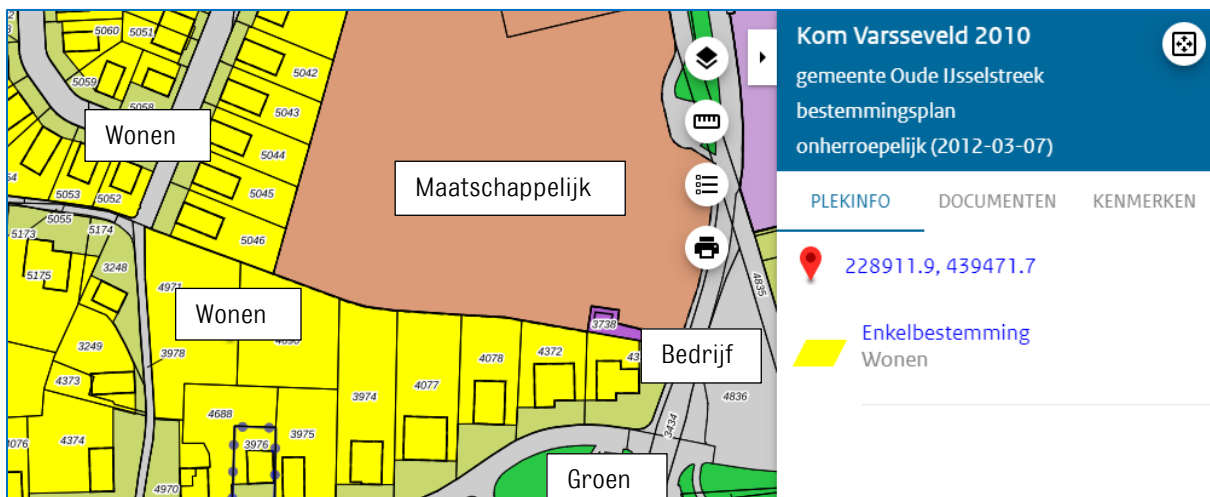
1.3 Geldende planologische regeling

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010” (onherroepelijk vastgesteld op 7 maart 2012) en heeft de enkelbestemming “Wonen”.





Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplankaart "Kom Varsseveld 2010" met rood omlijnd de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 6: uitsnede bestemmingsplan met bestemmingen

Ter plekke van deze bestaande enkelbestemming "Wonen" aan het Zaagmolenpad is geen bouwvlak opgenomen. Geconcludeerd moet worden dat de realisatie van de woningen niet past binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010.

Op 11 februari 2020 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om in principe, onder voorwaarden mee te willen werken aan het bouwplan. Voorwaarde is onder meer dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. In deze Toelichting op het bestemmingsplan wordt aangetoond dat hieraan wordt voldaan.



1.4 Leeswijzer

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

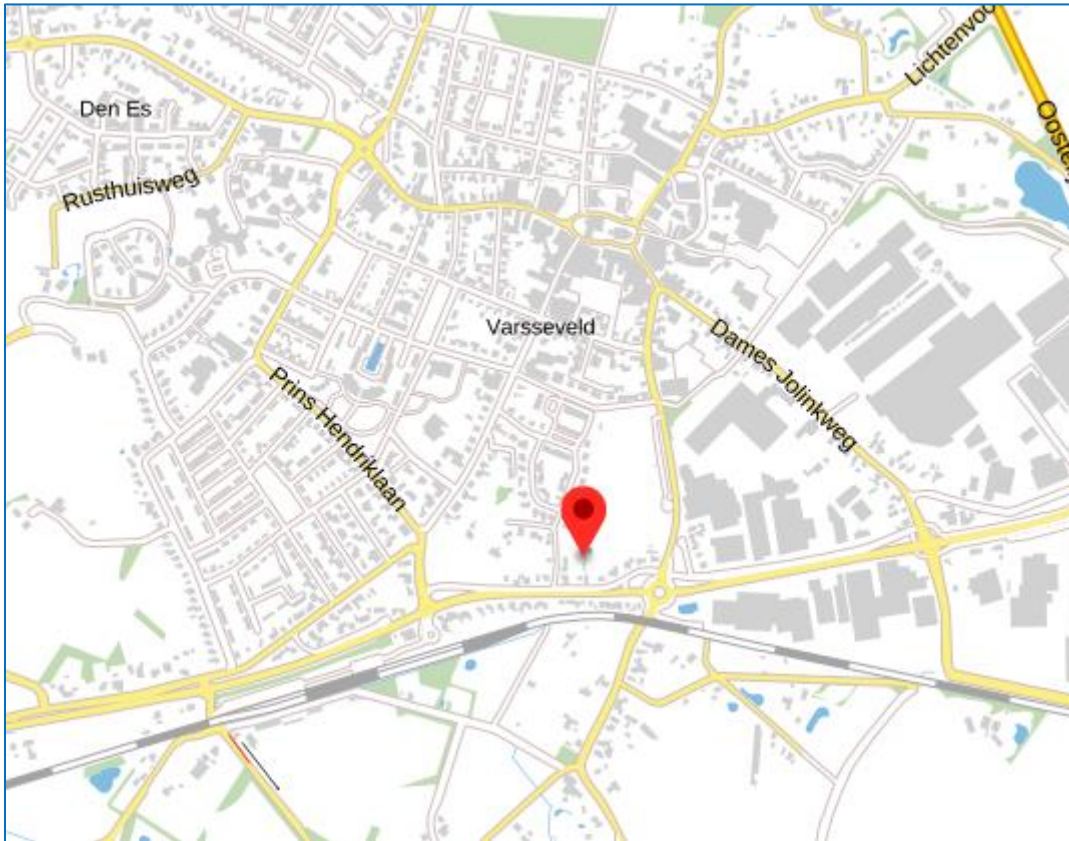
Tot slot wordt in Hoofdstuk 7 ingegaan op de te volgen procedure van het plan. Daarachter zijn de bijlagen bij de toelichting opgenomen.



2 HET PROJECT

2.1 Huidige situatie planlocatie

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



Figuur 7: ligging planlocatie t.o.v. de omgeving. Plangebied bij rode marker.

Het projectgebied “Zaagmolenpad Oost” grenst aan de adressen Zaagmolenpad 10 en 12, Aaltenseweg 33, 35, 37 en 39 en Houtdreef 20 en 22. Aan de noordoost zijde grenst het plangebied aan de begraafplaats (zie figuur 8).





Figuur 8: bestaande situatie plangebied (geel omlind) t.o.v. omliggende functies (met huisnummer)

2.2 Historie

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



Figuur 9: uitsnede historische kaart met situatie op planlocatie, links rond 1900 en rechts 1950 (bron: www.topotijdreis.nl)





Figuur 10: uitsnede historische kaart met situatie op planlocatie, links rond 1980 en rechts heden (bron: www.topotijdreis.nl)

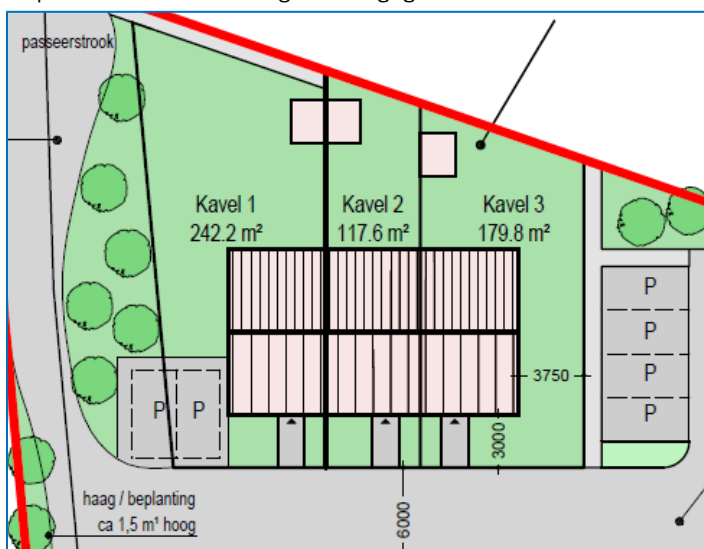
2.3 Toekomstige situatie planlocatie

Het is de wens van initiatiefnemers om op de planlocatie Zaagmolenpad Oost, 3 aaneengeschakelde starterswoningen en 4 seniorenwoningen, waarvan 2 vrijstaande en 2 halfvrijstaand, te realiseren. Het plangebied heeft de bestemming "Wonen". Om het plan te realiseren is het nodig dat er binnen de bestaande bestemming "Wonen" bouwvlakken op te nemen.

Starterswoningen

Binnen het plangebied "Zaagmolenpad Oost" worden in de gewenste situatie in totaal 7 woningen gerealiseerd, waarvan er 3 worden ontwikkeld als starterswoning en 4 als levensloopbestendige seniorenwoning.

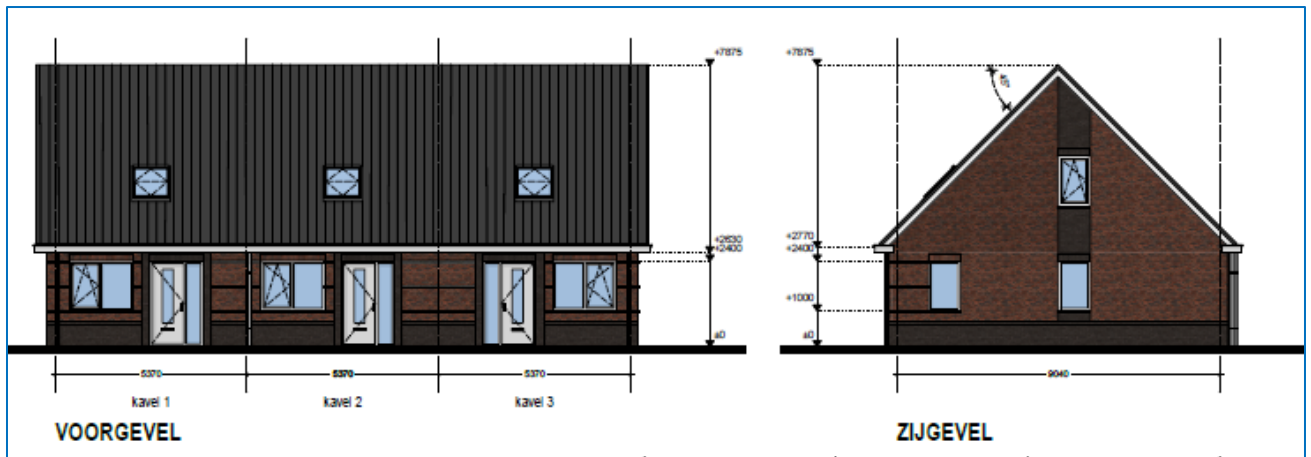
De 3 starterswoningen worden gerealiseerd in een blokje van 3. In onderstaande uitsnede van het plangebied is de positie van deze woningen weergegeven.



Figuur 11: starterswoningen binnen "Zaagmolenpad Oost".

In onderstaande illustratie een schetsimpresie van een mogelijk toekomstige situatie.

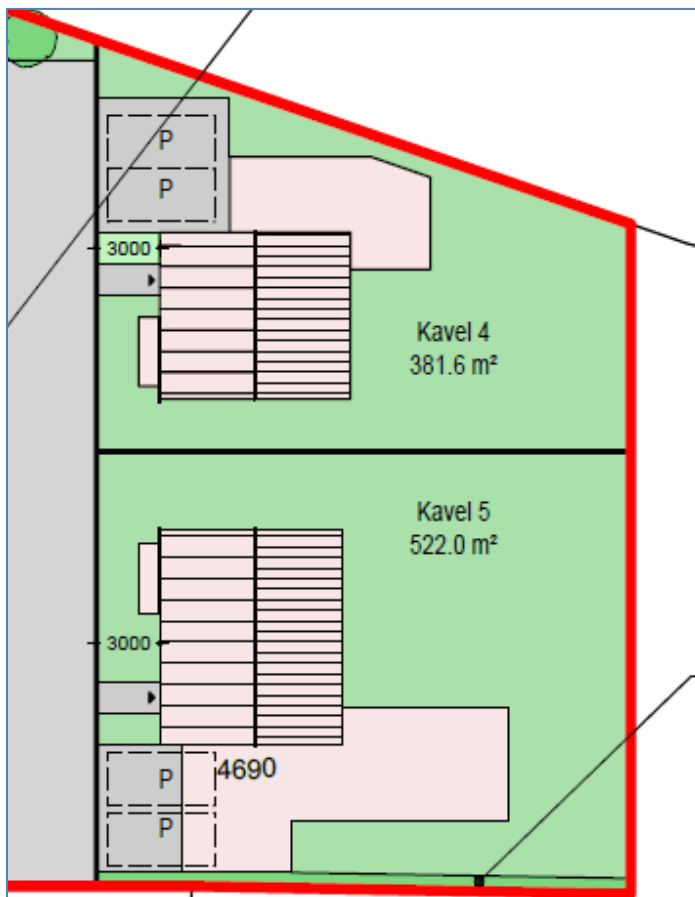




Figuur 12: impressie van de starterswoningen binnen "Zaagmolenpad Oost"

Seniorenwoningen, vrijstaand

Een woning is een levensloopbestendige woning als alle benodigde voorzieningen op de begane grond worden gerealiseerd. Hierdoor kunnen de bewoners er langer zelfstandig blijven wonen. Binnen het plan Zaagmolenpad worden 2 vrijstaande seniorenwoningen ontwikkeld. In onderstaande uitsnede van het plangebied is de positie van deze woningen weergegeven.



Figuur 13: twee vrijstaande seniorenwoningen in plan Zaagmolen Oost

In onderstaande illustratie een schetsimpressie van een mogelijk toekomstige situatie.

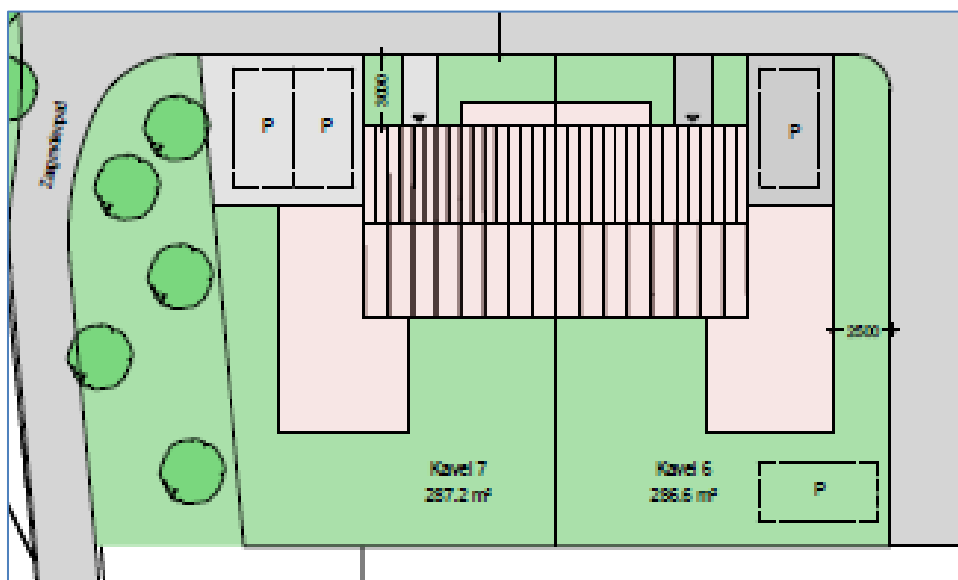




Figuur 14: impressie van vrijstaande seniorenwoning binnen "Zaagmolenpad Oost".

Seniorenwoningen, half-vrijstaand

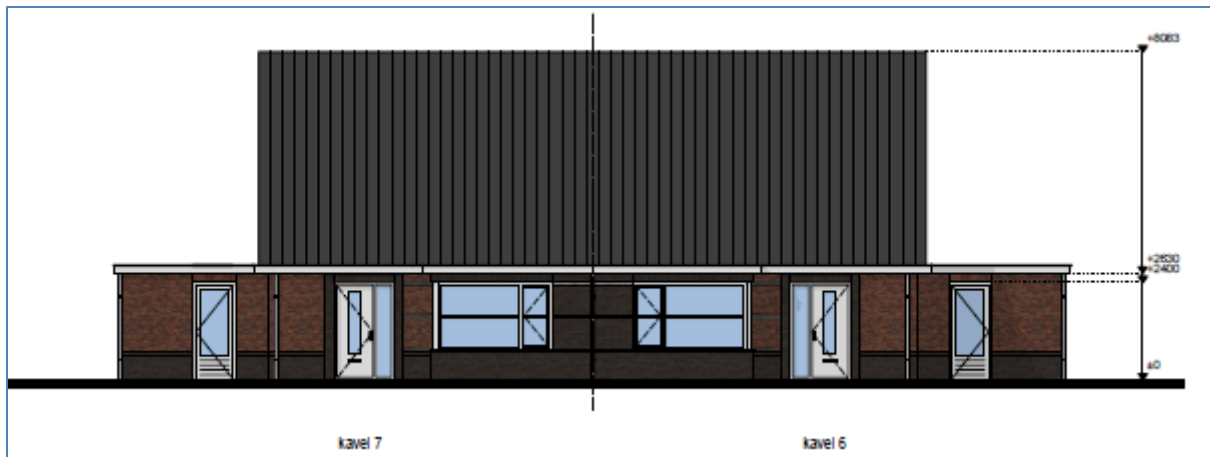
Een woning is een levensloopbestendige woning als alle benodigde voorzieningen op de begane grond worden gerealiseerd. Hierdoor kunnen de bewoners er langer zelfstandig blijven wonen. Binnen het plan Zaagmolenpad worden 2 half-vrijstaande seniorenwoningen ontwikkeld. In onderstaande uitsnede van het plangebied is de positie van deze woningen weergegeven.



Figuur 15: : twee half-vrijstaande seniorenwoningen in plan "Zaagmolen Oost"

In onderstaande illustratie een schetsimpressie van een mogelijk toekomstige situatie.





Figuur 16: impressie van de twee half-vrijstaande seniorenwoning binnen "Zaagmolenpad Oost".

Voor een plattegrondtekeningen van de beoogde situatie op locatie Zaagmolenpad Oost binnen het plangebied met hierin een weergave van de maatvoering en oppervlaktes in de beoogde situatie wordt verder verwezen naar bijlage 1.



3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plan voorziet in de realisatie van 3 woningen voor starters en 4 levensloopbestendige (senioren)woningen en treft geen rechtstreeks nationaal belang.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De gebieden van nationaal belang zijn in het Barro op kaarten aangegeven. De planlocatie ligt niet een gebied van nationaal belang.

Planspecifiek

Het plan treft geen nationaal belang en voorziet in de lokale behoefte aan starters- en levensloopbestendige woningen.



3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (oktober 2012) is “de ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringseis als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder in werking getreden.

Met betrekking tot woningbouw is sprake van een ladder-plichtige stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen.

Planspecifiek

In het onderhavige plan is sprake van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan Zaagmolenpad Oost voorziet in de realisatie van 7 woningen (4 senioren en 3 starterswoningen) op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Varsseveld. Hiermee wordt zonder meer voldaan aan de het criterium efficiënt ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Omgevingsvisie

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

- *Gezond en veilig*; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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



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

Planspecifiek

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

3.2.3 Omgevingsverordening

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

Planspecifiek

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

3.2.4 Instructieregel klimaatadaptatie (art2.65b)

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

Toetsing van de ontwikkeling

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

- **Wateroverlast.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het bouwvlak plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Dit is echter enkel bij een bui waarbij er minimaal 70mm in 1uur (komt eens per 100 jaar voor) en maximaal 160mm in twee uur valt (komt eens per 1000jaar voor). Het Zaagmolenpad zelf is hoger gelegen waardoor de weg vrij blijft van water en daardoor bereikbaar is voor hulpdiensten.
- **Hittestress.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige situatie. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.



- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

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

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

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

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

Feit is dat er in de achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral hierom is er behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).

Planspecifiek

Zoals aangegeven is de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 niet meer actueel en zijn er inmiddels regionale afspraken uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' en het gemeentelijke 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Daaraan wordt voldaan.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

De regionale woonagenda 2015-2025 is begin 2015 tot stand is gekomen in samenspraak tussen beleidsmedewerkers, bestuurders, burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden, alsmede door de besturen van de woningcorporaties en GS van de provincie,



vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen. Samen met organisaties, ondernemers en bewonersorganisaties willen gemeenten, woningcorporaties en provincie in partnerschap aan de slag met het realiseren van de ambities, doelen en kansen uit deze agenda.

Ten aanzien van wonen wordt in de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 vooral ingezet op minder nieuwe woningen. Dit in verband met de krimp. Feit is dat er in de achterhoek geen sprake meer is van krimp, maar juist van groei. Er is dus behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek (zie hierna).

Planspecifiek

Ook de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 is niet meer actueel. Inmiddels gelden de regionale afspraken vastgelegd in Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek en het gemeentelijke 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Daaraan voldoet onderhavig plan.

3.3.3 Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek

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

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

Drie kwaliteitscriteria worden benoemd waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen:

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

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

Planspecifiek

In dit project worden 7 woningen gerealiseerd voor de doelgroepen starter en senioren. Hieraan is aantoonbare behoefte. Bovendien wordt het plan gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Varsseveld.

Het plan sluit aan bij de kwaliteitscriteria uit het woningbouwbeleid en voldoet hieraan.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

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

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

Planspecifiek



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

3.4.2 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 de gemeente 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. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

Voor de kern "Varsseveld" is in de Structuurvisie onder het volgende opgenomen:

'Varsseveld is hét sportdorp van de gemeente. Varsseveld heeft een internationale reputatie op het gebied van paardensport en fokkerij. Jaarlijks wordt hier het Hippisch Festijn georganiseerd, waar op internationale schaal deelnemers en publiek naartoe komt. Ook op ander sportgebied heeft Varsseveld goede voorzieningen, zoals een moderne sporthal en zwembad.

Andere voorzieningen zijn ook goed vertegenwoordigd. Varsseveld voorziet in een sterke centrumfunctie voor het omliggende landelijke gebied. Door het vernieuwde centrum met het concentratiewinkelgebied wordt een impuls gegeven aan de detailhandel. De weekmarkt en het vernieuwde multifunctionele centrum in het hart van het dorp nemen belangrijke plaatsen in. In recreatief opzicht is het Hofshuus, een museumboerderij (op het gebied van landbouwkunde en streekhistorie) te noemen. Hier worden ook veel evenementen gehouden. De regionale fietsverbinding Bovenslinge biedt ook recreatieve kansen. Varsseveld biedt naast het midden- en kleinbedrijf niet alleen relatief veel werkgelegenheid in de financiële en zakelijke dienstverlening, maar met name ook in de zorgsector. Het dorp kent tevens een zorgcentrum.

Varsseveld geeft als geen andere woonkern in de gemeente kleur aan stevige bedrijvigheid in veelzijdige industrie, waarbij innovatie een steeds prominentere rol krijgt. Karaktervolle bedrijven staan borg voor producten die wereldwijd worden afgenomen. Door een goede ligging aan de autosnelweg en door goede openbaar vervoersvoorzieningen (trein en bus) is het vestigingsklimaat aantrekkelijk.

De bestaande waarden van Varsseveld worden behouden en versterkt. Groene ruimten in de kern worden zoveel mogelijk behouden. Doorzichten naar het buitengebied worden eveneens behouden en versterkt. De verkeersstructuur en het centrum vragen aandacht.

Varsseveld ontwikkelt zich verder als woonkern met aandacht voor diversiteit en verscheidenheid. Woningbouwmogelijkheden liggen voornamelijk op inbreidingslocaties en in het centrum.'

Planspecifiek

De beoogde woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen de kern van Varsseveld. Bovendien wordt voorzien in preferere doelgroepen (starters en senioren). Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

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

- De sociale huurvoorraad



- Woonzorg
- Verduurzaming
- Woningvoorraad en waarde behoud

Planspecifiek

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

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek d.d. 20 februari 2020

De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' is een aanvulling op het beleidsdocument 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' voor het toetsen van woningbouwplannen. Het beleidsdocument is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 februari 2020 en dient als een instrument om te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit betekent de bouw van de 'juiste' woningen, van voldoende kwaliteit, in de juiste hoeveelheden en op de juiste locaties. De woningbehoefte binnen de gemeente bestaat voornamelijk uit levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor de startersdoelgroep.

Vier typen woningbouwplannen zijn te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

- Bouwen op onbenutte inbreidingslocaties 'van binnen naar buiten'.
- Buitengebied: woningsplitsing van bestaande woningen.
- Buitengebied: functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's).
- Buitengebied: landgoederen met verplichte natuurcompensatie.

Planspecifiek

Het plan voorziet in de realisatie van 7 woningen binnen de doelgroep senioren en starters op een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van Varsseveld. Daarmee betreffen dit de juiste woningen op de juiste locatie en voldoet het plan aan de kwaliteitscriteria uit het woningbouwbeleid.

3.4.5 Visie op landschap, natuur en groene kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een 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 die de komende jaren spelen. Ook gaat de visie in op de gewenste groenstructuur in de kernen. De gemeente realiseert de visie niet alleen, een groot aantal zaken pakt zij zelf op, maar de visie moet vooral ook anderen stimuleren om mee te werken aan een groene en gezonde leefomgeving.

Planspecifiek

Het bestaand groen wordt zoveel mogelijk behouden en er wordt nieuw groen toegevoegd. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

3.4.6 Welstand

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota, waarin is opgenomen waar bij de toetsing voor een betreffend gebied of bouwwerk rekening mee moet worden gehouden. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen. Per gebied is specifiek welstandsbeleid opgesteld.



4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

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

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van het realiseren van nieuwe woningen op de onderzoekslocatie (zie bijlage 2).

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus en plaatselijk zwak grindig. De ondergrond is plaatselijk zwak roesthoudend, zwak gley-houdend, zwak oerhoudend en zwak leemhoudend.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De platen op het dak van de op het zuidwestelijke gedeelte van het terrein aanwezige schuur zijn omstreeks acht jaar geleden neergelegd. Daarvoor hebben er mogelijk asbesthoudende golfplaten als dakbedekking gelegen. De druppelzone is daarna echter heringericht. Daardoor zal er waarschijnlijk geen asbest aangetroffen worden en is in overleg met de opdrachtgever besloten om de druppelzone niet aanvullend te bemonsteren. Verder zijn er tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk. De boven- en ondergrond zijn op het westelijke deel van de onderzoekslocatie licht verontreinigd met lood, zink en PAK. In de bodem van het oostelijke gedeelte van de locatie zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater op de onderzoekslocatie is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink. De lichte verontreinigingen van het grondwater met barium en nikkel zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

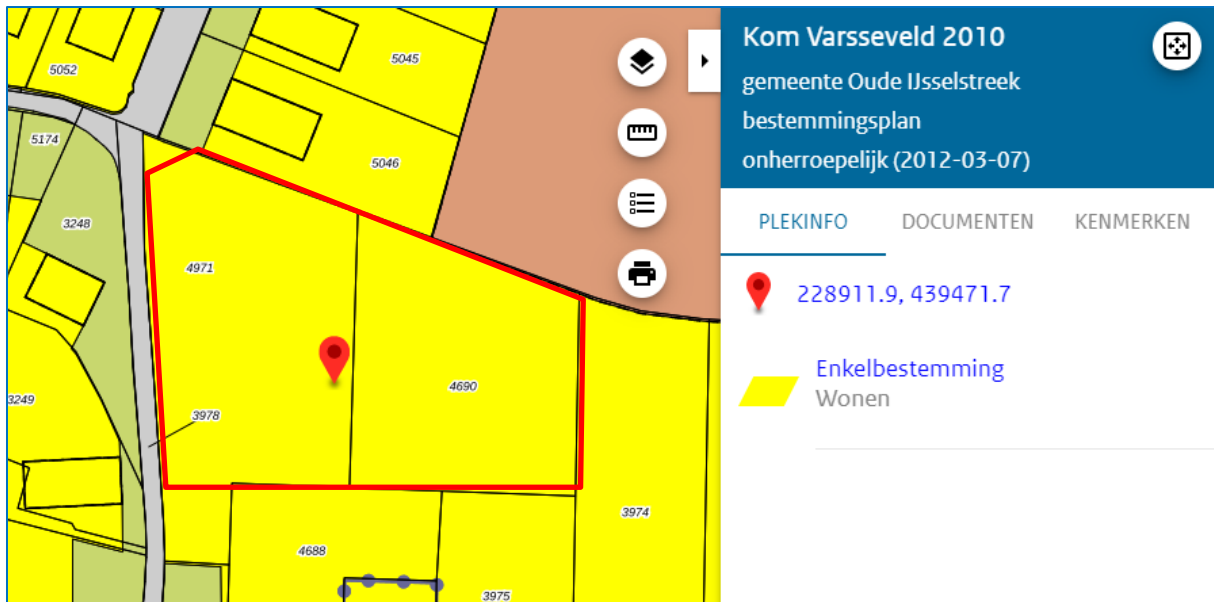
Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, aangenomen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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





Figuur 17: Uitsnede bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010" met rood omljnd de planlocatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

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

Conclusie

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

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

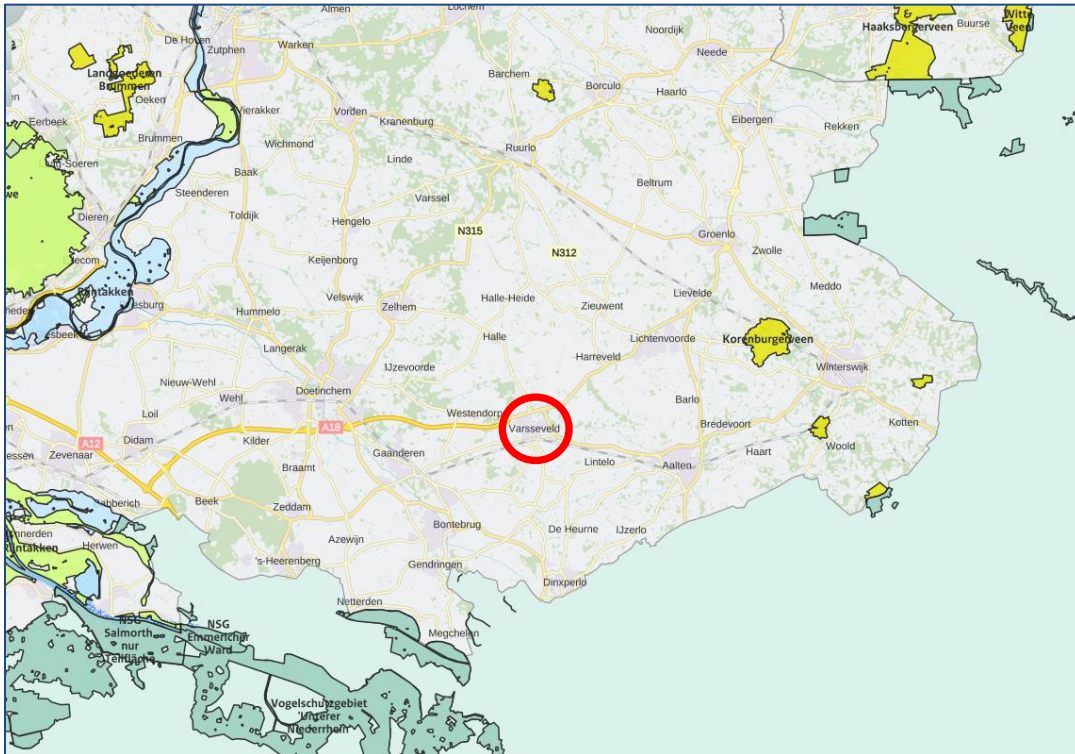


4.3 Flora en Fauna

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

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura2000

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



Figuur 18: ligging plangebied t.o.v. Natura-2000 gebieden

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

Stikstof

Uit de berekeningen met Aeries-calculator blijkt voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase dat er ter hoogte van kwetsbare habitattypen in de Natura 2000-gebieden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Volledigheidshalve is ook een berekening gemaakt van de aanlegfase en de gebruiksfase tezamen. Geconcludeerd kan worden dat er ook dan geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn.

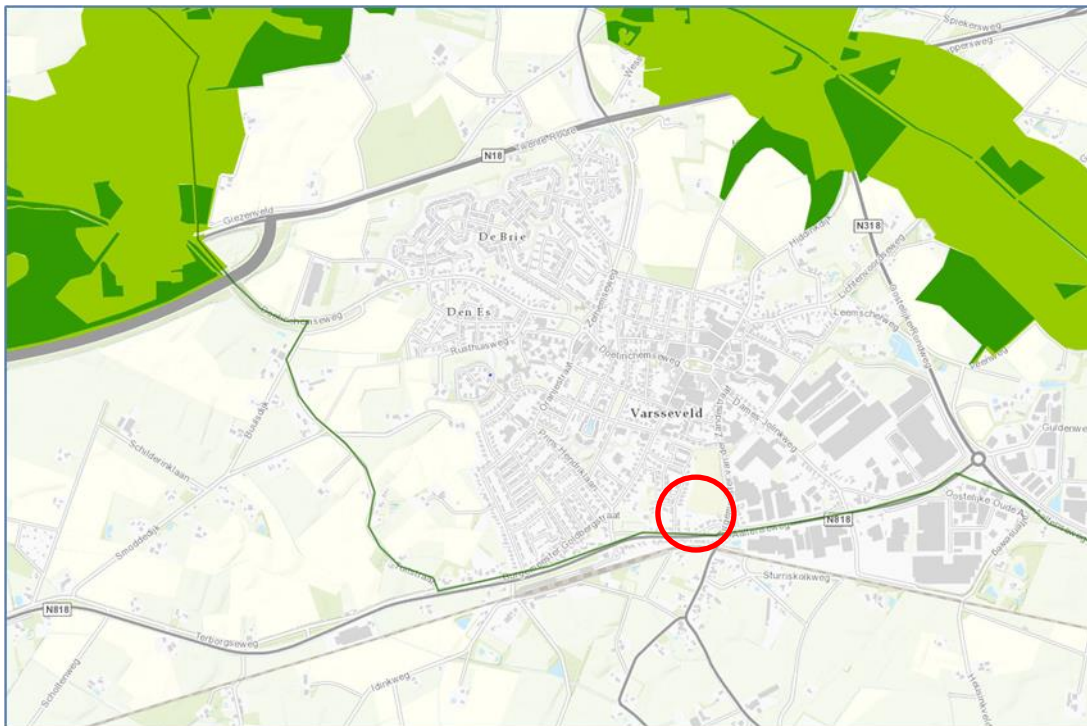
Daarmee staat op voorhand vast dat de aanlegfase en de gebruiksfase van de nieuwe 2 vrijstaande, 2 twee-onder-één-kap en de 3 tussen/hoek woningen geen nadelige effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende beschermde Natura 2000-gebieden.

De volledige berekening is toegevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting.



4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk

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



Figuur 20 Ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk (bron: provincie Gelderland)

Conclusie

Het plangebied aan het Zaagmolenpad is op dermate grote afstand gelegen van het Gelders Natuurnetwerk, dat geen negatief effect zal optreden. Het Gelders Natuurnetwerk vorm geen belemmering voor realisatie van het plan.

4.3.1 Soortenbescherming

Door Econsultancy is op de planlocatie een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van (beschermde) soorten flora en fauna. Het onderzoek is beschreven in de Quickscan flora en fauna welke is toegevoegd als bijlage 3 (d.d. 27 november 2020 – rapportnummer 12596.006).

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

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

De initiatiefnemer is voornemens zeven woningen te realiseren op de onderzoekslocatie. Om het terrein te ontsluiten zal tevens een weg worden aangelegd en worden enkele parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ten behoeve van de bouw van deze woningen zal het perceel bouwrijp gemaakt worden. Hiervoor wordt de vijver gedempt en wordt het aanwezige groen verwijderd. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in figuur 21.



In figuur 21 is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In deze figuur is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen en na controle van een ecooloog uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleemuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende foerageemogelijkheden in de omgeving van de onderzoekslocatie
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene zoogdieren
Amfibieën		ja	ja	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene amfibieën en dempen van de vijver onder ecologische begeleiding en in de geschikte periode uitvoeren
Overige soortgroepen		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming						
		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		13 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1,1 km	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t				-

Figuur 21: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen (zie bijlage 3)

Conclusie soortenbescherming:

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Wanneer er binnen het broedseizoen wordt gewerkt zal dit zal door een deskundig ecooloog moeten worden vastgesteld.

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

Tot slot wordt geadviseerd om het dempen van de vijver onder begeleiding van een deskundig ecooloog uit te voeren, om het verwonden of doden van amfibieën te voorkomen. Het dempen van de vijver dient buiten de gevoelige periode uitgevoerd te worden. De geschikte periode voor het dempen zijn de maanden september tot en met oktober en eventueel, na beoordeling door een ecooloog, maart, april en/of november.



4.4 Geluid

De nieuwe woningen binnen het plan 'Zaagmolenpad Oost' worden gesitueerd binnen de bestaande bebouwde kom. Ten behoeve van de gewenste situatie is akoestisch onderzoek verricht naar weg- en railverkeer.

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van woningen aan de Zaagmolenpad Oost. Deze (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de spoorlijn Winterswijk – Zevenaar, Aaltenseweg, Burgemeester van der Zandestraat (deels gezoneerd) en de Sinderenseweg. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Burgemeester van der Zandestraat, Zaagmolenpad en de Houtdreef) in het onderzoek betrokken.

De geluidsbelastingen op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zijn inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader (zie bijlage 4, akoestisch onderzoek weg- en railverkeer, rapportnr. 12596.007, d.d. 25 oktober 2020).

Hieronder de belangrijkste bevindingen, conclusies en aanbevelingen:

De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.2. Alle resultaten van het wegverkeer zijn inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder weergegeven. Hoewel de Wet geluidhinder niet van toepassing is voor wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur, mag bij de bepaling van de geluidsbelasting als gevolg van deze wegen wel worden aangesloten bij art. 110g en het Reken- en meetvoorschrift geluid (2012) wat betreft de toe te passen aftrek². De berekende geluidsbelastingen zijn per woning beknopt in figuur 22 weergegeven. De volledige berekeningsresultaten zijn in bijlage 4 van deze toelichting.

	spoorweg	Aaltenseweg	Burgemeester van der Zandestraat	Sinderenseweg	Zaagmolenpad	Houtdreef
woning						
woning 01	34	41	33	22	43	26
woning 02	32	39	34	23	38	22
woning 03	31	38	36	24	37	20
woning 04	31	41	38	26	32	17
woning 05	34	44	37	29	32	16
woning 06	33	43	34	27	36	15
woning 07	35	43	33	28	43	19

Figuur 22: Geluidsbelasting als gevolg van het verkeerslawaai (Lden (dB))

Conclusie

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 44 dB als gevolg van het wegverkeer. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. De geluidsbelasting als gevolg van de spoorweg bedraagt ten hoogste 35 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.



4.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Met de komst van de 7 woningen nemen de verkeersbewegingen licht toe. Per woning wordt uitgegaan van (worst-case) 8 (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal (norm crow.nl). Er wordt voor de "worst-case" benadering derhalve uitgegaan van 7 x 8 (auto)verkeersbewegingen = 56 per etmaal.

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

In figuur 23 is de berekening van de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd is dat de toename van het verkeer niet-in-betekende-mate bijdraagt.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	56
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 23: NIBM-tool (bron: infomil.nl)

Conclusie

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is ter hoogte van het plan sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen en er geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



4.6 Bedrijven- en milieuzonering

De VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. De richtafstanden zijn voor drukker gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.

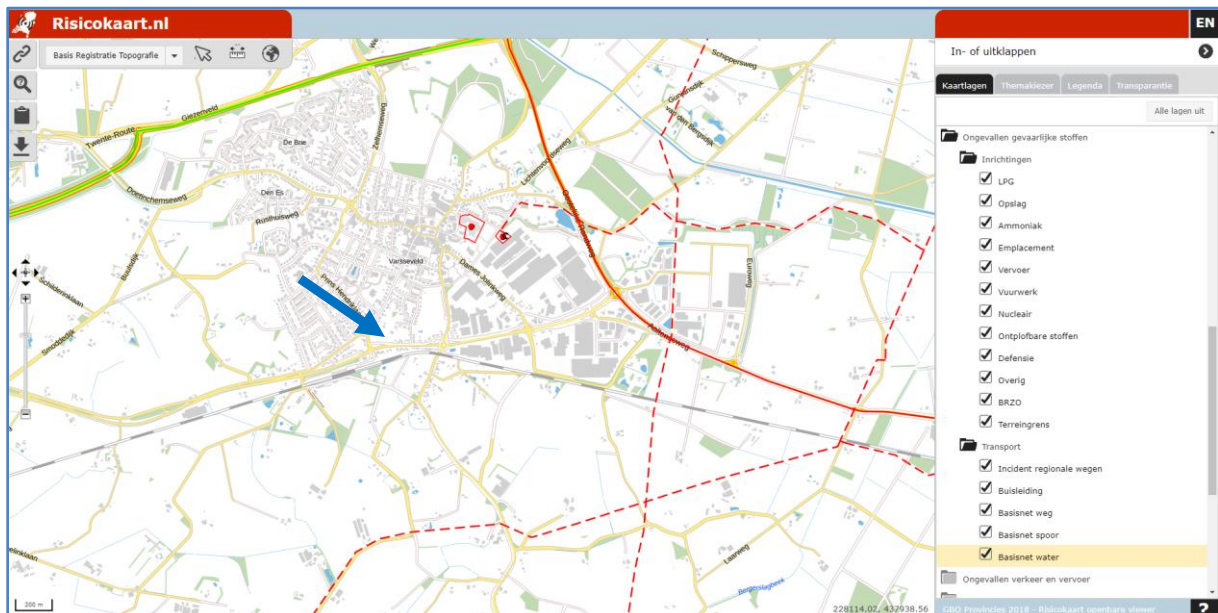
In de nabijheid van de planlocatie Zaagmolenpad Oost liggen vooral locaties met de enkelbestemming "wonen". Direct aansluitend aan het plangebied is een begraafplaats gelegen welke de bestemming "maatschappelijk" heeft. Voor een begraafplaats geldt een richtafstand van 10 meter. Hieraan kan ten opzichte van de meest noordelijke vrijstaande woning niet worden voldaan. Aangezien deze direct aangrenzende locatie een rustige hoek aan het einde van de begraafplaats betreft, ver weg van de ingang en tegen de groenstrook aan is gelegen kan worden geconcludeerd dat dit geen belemmering geeft voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

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



Figuur 24: kaartuitsnede risicokaart.nl (plangebied bij blauwe pijl)

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn de risiconormen voor risicovolle inrichtingen opgenomen. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) legt de bijbehorende rekenvoorschriften, afstandseisen etc. vast.



- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit bevat de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb zijn de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vastgelegd.
- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Vuurwerkbesluit. Dit besluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

Voor de selectie van risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart. Ook is een uitsnede van de risicokaart gegeven. Uit de Risicokaart is gebleken dat op korte afstand van het plangebied geen risicobronnen of wegen en leidingen aanwezig zijn die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijgelegen risicobronnen voor het projectplan betreffen Sportcomplex van Pallandt (op ruim 580 meter) en een Gasdrukmeet- en regelstation in Varsseveld (op ruim 640 meter). Verder is de op grotere afstand gelegen A18/N18 opgenomen in het basisnet en liggen er op afstand enige ondergrondse buisleidingen (gastransport). Het invloedsgebied reikt niet over het plangebied en is daarmee niet relevant vanuit een extern veiligheidsoogpunt.

Conclusie

Al deze risicobronnen zijn gelegen op dermate grote afstand, dat deze niet van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied. Het aspect externe veiligheid levert daarmee geen belemmering op voor voorliggend plan.

4.8 Water

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

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

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



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

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Liggt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (Primaire waterkering, regionale waterkering of kader)	Nee	2
	2. Liggt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Liggt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Liggt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsslotten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Liggt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of bij het plangebied die milieu hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen? (Zwemmen, spelen, tuinen aan water)	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Liggt in of nabij het plangebied een HEH of SED-water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

In gewenste situatie neemt het bebouwde oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie toe.

Ten aanzien van hemelwatervoorzieningen en kwantiteit dienen in een planlocatie de bergings- en infiltratievoorzieningen een bui van 40 mm (T=10+10%) te kunnen opvangen. Bij extreme neerslaggebeurtenissen dient bui T=100 + 10% tot aan maaiveld geborgen te kunnen worden, hierbij mag geen waterschade ontstaan. Het waterschap hanteert 110 mm in twee dagen voor de T=100+10% bui.

De verharding in de openbare ruimte heeft een oppervlakte van 495m². De vereiste waterberging bij een T=10 bui betreft hierdoor 19,8m³. Dit zal worden geborgen in de wadi's.



Bij een T=100 bui kan 50% van de kavels worden geborgen op eigen terrein. De overige 50% zal samen met 100% van het verhard oppervlakte moeten worden geborgen in de wadi's. (verhard oppervlakte openbare ruimte 495m² + oppervlakte woningen = 920m²) Het gaat hierbij om 73,6m³ (920m² x 80mm).

Het huishoudelijk afvalwater wordt uiteraard wel geloosd op het gemeentelijk riool.

Waterhuishoudkundig plan

Om inzicht te krijgen in de eventuele nadelige effecten van dit bouwplan op de directe omgeving vanuit het oogpunt water is er een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het complete rapport is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd (Waterhuishoudkundige opgave door Caudatis met datum 19 juli 2023 en nummer 2023-003).

In dit rapport wordt aandacht besteed aan:

- de inpassing van een tweetal wadi's met een totale berging van 40 m³;
- de inpassing van een waterbergende fundering onder de rijbaan en parkeervakken i.c.m. permeoblok met een totale berging van 140 m³;
- een analyse van de effecten van het bouwplan op de directe omgeving. In de beoogde situatie is er sprake van een hoogteverschil tussen de planlocatie en aangrenzende kavels. Het plaatsen van keerwanden op de perceelsgrens zal ervoor zorgen dat er geen afstroming van hemelwater plaats zal vinden vanaf de nieuwe percelen richting de bestaande percelen. Echter daarmee wordt de afstroming vanaf de bestaande tuinen belemmerd richting het nu lager gelegen terrein. Voorgesteld wordt om onder de keerwand een drainagesysteem aan te leggen zodanig dat eventueel overtollig hemelwater afgevoerd kan worden naar een centraal gelegen pompput. Langs de keerwand kan een zogeheten drainegemat geplaatst worden tot boven het maaiveld wat er voor zorgt dat het hemelwater direct afgevoerd kan worden via de drainage richting de pompput. Het ingezamelde hemelwater kan dan geloosd worden in de waterbergende verharding. De voorgestelde oplossing dient nog nader uitgewerkt te worden. Verwacht wordt dat de hoeveelheid hemelwater vanaf de percelen minimaal zal zijn en incidenteel voor zal komen. De waterbergende fundering is over gedimensioneerd (zie par. 3.4), verwacht wordt dat deze extra hoeveelheid geen nadelige gevolgen zal hebben.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Qua verkeerbewegingen zal er met de komst van 7 extra woning een toename optreden van het aantal verkeerbewegingen. Het CROW hanteert een norm van 8 (auto)verkeersbewegingen per werkdagemaal.

Om de toekomstige verkeersafwikkeling van het plan Zaagmolenpad Oost via het Zaagmolenpad goed te laten verlopen, wordt de openbare weg iets verbreed en komen er passeerhavens (zie figuur 25 en bijlage 1).

Dit zal leiden tot een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer (zowel auto als fiets).

Parkeren

Gestreefd dient te worden naar parkeren op eigen terrein. In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) zijn parkeernormen opgenomen. Voor verschillende functies en woningtypen zijn daarin verschillende parkeernormen opgenomen.

Voor goedkope en/ of rij woningen in de bebouwde kom wordt uitgegaan van minimaal 1,8 tot 1,9 parkeerplaatsen. In de CROW-publicatie "toekomstig parkeren"(381) is voor goedkope woningen 2 parkeerplaatsen als norm opgenomen.

Binnen het plan Zaagmolenpad Oost is voorzien in 14 parkeerplaatsen (zie figuur 25 en bijlage 1). Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.





Figuur 25: situatietekening met daarop de parkeerplaatsen aan de Zaagmolenpad

Conclusie

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

Met een zogenaamde klic-melding krijgt initiatiefnemers alle kabel- en leidinginformatie, zodat graafschade en gevaarlijke situaties worden voorkomen.

Conclusie

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

4.11 Milieueffectrapportage

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

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

- a. *Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);*

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.



- b. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);*
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- c. *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);*
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Ad.a: Wanneer uit een toets blijkt dat de activiteit (mogelijk) significante negatieve effecten tot gevolg heeft, dan kan een vergunning alleen worden verleend als uit een passende beoordeling blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zullen worden aangetast. Onderdeel van de passende beoordeling vormt de ADC-toets. De ADC-toets houdt een onderzoek in naar Alternatieven, het aantonen van Dwingende redenen van openbaar belang en het vooraf en tijdig treffen van Compenserende maatregelen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Korenburgerveen, is gelegen op een afstand van ruim 13 km van het plangebied. De woonactiviteiten op dit perceel hebben geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor dit Natura 2000-gebied ook mede gezien de grote afstand. Een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

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

Conclusie

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

6.12 Geur

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

- ➔ Activiteitenbesluit milieubeheer;
- ➔ Handleiding geur van Infomil;
- ➔ geurbeleid provincie Gelderland.

Voor de beoordeling van geurhinder van veehouderijen gelden de volgende kaders:

- ➔ Wet geurhinder en veehouderij (voor vergunningplichtige bedrijven);
- ➔ Activiteitenbesluit milieubeheer (voor meldingsplichtige bedrijven).

Bij ruimtelijke besluitvorming is het volgende belangrijk:

1. het kunnen garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
2. het niet onevenredig schaden van iemands belangen.

Hiervoor is voldoende afstand nodig tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten.

Conclusie

Zowel veehouderijen als industriële bedrijven zijn gelegen op relatief grote afstand van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding. Boven bevinden zich in het tussenliggende gebied al bestaande woningen, zodat bedrijven niet in hun mogelijkheden worden belemmerd door de nieuwe woningen.



5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

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



Afwijken van de gebruiksregels

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

5.3.2 Bestemmingen

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

Groen (artikel 3)

In dit bestemmingplan is de bestemming “groen” overgenomen uit het geldende bestemmingsplan als basisbestemming voor de omliggende openbare gronden buiten de woonbestemming. Binnen de bestemming ‘groen’ zijn gebouwen niet toegestaan. Wel bestaat er de mogelijkheid om binnen deze bestemming onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren.

Tuin (artikel 4)

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

Verkeer – verblijfsgebied (artikel 5)

Alle wegen en verblijfsgebieden hebben de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ gekregen. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder meer bestemd voor voorzieningen ten behoeve van verkeer, vervoer en verblijf. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt.

Wonen (artikel 6)

De nieuwe woningen hebben een bestemming ‘Wonen’ gekregen. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)

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

Algemene bouwregels (artikel 8)

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)



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

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

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

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

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

Slotregel (artikel 13)

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



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is contact geweest met de direct omwonenden inzake de beoogde ontwikkeling op 31 augustus 2020 is er een info avond voor de buurt gehouden. Hierbij waren tevens 4 personen van de gemeente Oude IJsselstreek aanwezig. Informatie ten aanzien van de ontwikkeling is gedeeld en eventuele wensen van de direct aangrenzende percelen zijn besproken.



7 PROCEDURE

7.1 Algemeen

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

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

7.2 Overleg

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

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van 25 augustus 2022 tot en met 5 oktober 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend.

De volgende aanpassingen worden na de fase van zienswijze doorgevoerd.

- het aanpassen van de verbeelding, doordat de doorgaande weg (bestemming Verkeer) binnen het plangebied met 1 meter wordt verbreed.
- de opname van een paragraaf over klimaatadaptatie in de toelichting
- de opname van de uitkomsten van een berekening AERIUS waarin de bouwfase is meegenomen in de Toelichting en als bijlage bij de Toelichting is gevoegd.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Zaagmolenpad Oost, Varsseveld' is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Oude IJsselstreek van @@@ 2024 (zaaknummer @@, zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Een beroep dienen belanghebbenden in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



BIJLAGEN

- Tekeningen en impressies beoogde situatie
- Bodemonderzoeken
- Quickscan natuurwaardenonderzoek
- Geluid/ wegverkeerslawaai
- Stikstofparagraaf
- Zienswijzennota

