

TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp

Inhoudsopgave

Motivering		3
Hoofdstuk1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging planlocatie	3
1.3	Huidig planologisch kader	5
1.4	Participatie voorbereidingsfase	6
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk2	Beschrijving van het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk3	Beleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk4	Omgevingsaspecten	26
4.1	Bodem	26
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.3	Molenbiotoop	28
4.4	Natuur	33
4.5	Geluid	35
4.6	Luchtkwaliteit	36
4.7	Geur	37
4.8	Milieubelastende activiteiten	38
4.9	Omgevingsveiligheid	38
4.10	Water	40
4.11	Mobiliteit en parkeren	42
4.12	Kabels en leidingen	45
4.13	Milieueffectenrapportage	46
4.14	Gezondheid	47
4.15	Duurzaamheid	47
Hoofdstuk5	Juridische planopzet	48
5.1	Algemeen	48
5.2	Toedelen van functies aan locaties	48
Hoofdstuk6	Uitvoerbaarheid van het plan	51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noorden van Varsseveld ligt de buurt Essenkamp, waar wooncorporatie Wonion een belangrijk aandeel van woningen uit de jaren '50 en '60 in bezit heeft. Wonion is voornemens om een verduurzamingsslag te maken voor deze huurwoningen. Hierbij wordt een deel van de woningen gerenoveerd en een deel is aangemerkt om gesloopt te worden. In totaal worden er 54 woningen (circulair) gesloopt. Voor deze te slopen woningen worden 69 nieuwe woningen gerealiseerd in een mix aan levensloopbestendige- en eengezinswoningen. Daarnaast wordt de bebouwing op een voormalige schoollocatie (Hummeltje Tummeltje) eveneens gesloopt. Deze locatie wordt ingevuld met een woon/zorggebouw ten behoeve maximaal 22 woon(zorg)eenheden of acht twee-aaneengebouwde reguliere woningen. De herontwikkeling is daarnaast aanleiding om de openbare ruimte herin te richten met meer ruimte voor groen en klimaatadaptieve maatregelen.

De nieuwbouw en een deel van de herinrichting van de openbare ruimte is op grond van het 'Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek' niet geheel mogelijk. Om die reden moet het 'Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek' worden gewijzigd. Dit wordt gedaan door middel van dit TAM-omgevingsplan. TAM staat voor 'tijdelijke alternatieve maatregel'. Kort gezegd wordt bij een TAM-omgevingsplan de techniek voor planvorming gebruikt zoals deze onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening (Wro) tijdelijk gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl. Juridisch is echter sprake van een wijziging van het 'Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek' onder de Omgevingswet.

1.2 Ligging planlocatie

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Varsseveld. Het plangebied is globaal gelegen tussen de Eikenlaan, Karel Doormanstraat, Essenkampstraat en de Klaproosstraat. Op de navolgende afbeelding is globaal de ligging en begrenzing van het plangebied met een gele markering weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit TAM-omgevingsplan.



Globale ligging plangebied



Globale begrenzing plangebied

1.3 Huidig planologisch kader

Voor het plangebied geldt het 'Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek'. Onderdeel van dit omgevingsplan zijn de bruidsschatregels en de bestemmingsplannen. De bruidsschatregels zijn voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn komen te vervallen en in het omgevingsplan van de gemeente zijn opgenomen. Alle (voorheen of op 31 december 2023) geldende bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het 'Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek'. Op 23 mei 2024 zijn enkele wijzigingen in de (technische) opmaak van het omgevingsplan doorgevoerd.

Ter plaatse van het plangebied zijn nog geen specifieke regelingen opgenomen in het omgevingsplan. Daarom geldt het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' dat op 23 juni 2011 is vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Voor de woningen in het plangebied is een bouwvlak opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. De schoollocatie is bestemd als 'Maatschappelijk' en heeft eveneens een bouwvlak. Ter plaatse van de schoollocatie is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ('Wro-zone wijzigingsgebied - 7'). De wijzigingsbevoegdheid ziet toe op het mogelijk maken van de bestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen'. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid zijn maximaal acht twee-aaneengebouwde woningen mogelijk.

Voor een deel van het plangebied is de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' opgenomen in verband met de bescherming van de molenbiotop van molen 'De Engel'.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierop globaal met een blauwe stippellijn aangegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010'

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp" (vastgesteld)

Op basis van het Omgevingsplan is herstructurering van het plangebied niet geheel toegestaan. De beoogde functies zijn wel toegestaan maar niet op de gewenste locatie. Hetzelfde geldt voor het bouwen. Er wordt deels buiten het bouwvlak gebouwd op een andere locatie. Ook de bouwwijze is niet overal toegestaan. Indien het woon/zorgcomplex wordt gerealiseerd geldt dat de bouwhoogte hoger is dan toegestaan op de bestaande schoollocatie. Een invulling met uitsluitend een woonfunctie (woongebouw met appartementen of twee-aaneengebouwde woningen) is niet in overeenstemming met de geldende functie (maatschappelijk). Om de herstructurering mogelijk te maken, is voorliggend TAM-omgevingsplan in procedure gebracht.

1.4 Participatie voorbereidingsfase

In paragraaf 6.2.2 is opgenomen op welke wijze burgers en maatschappelijke belangenorganisaties bij de voorbereiding van het omgevingsplan zijn betrokken.

1.5 Leeswijzer

Deze motivering is opgebouwd uit zes hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) is de bestaande en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 heeft een overzicht van het ruimtelijke beleid en regelgeving. In Hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend initiatief kan worden uitgevoerd. Een toelichting op de juridische aspecten van dit TAM-omgevingsplan wordt gegeven in Hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met Hoofdstuk 6 waarin de focus op de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de Essenkamp, de eerste uitbreidingswijk van Varsseveld. De wijk kent een orthogonale structuur en is gebouwd in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Alle woningen zijn parallel aan deze orthogonale structuur gepositioneerd.

De woningen in het plangebied zijn gelegen aan de Klaproosstraat, Korenbloemstraat, Haverstraat, Karel Doormanstraat en Essenkampweg. In totaal zijn 54 woningen aanwezig in het plangebied. Dit zijn vrijwel uitsluitend twee-onder-één-kapwoningen. Alle woningen hebben twee bouwlagen met daarop een kap. De bebouwing aan de westzijde: Klaproosstraat, Korenbloemstraat, Haverstraat en Essenkampstraat, hebben een flauwe kap met licht of donker grijze pannen (een uitzondering daargelaten). De bebouwing aan de oostzijde: Karel Doormanstraat, heeft een steiler dak met rode pannen. De (voor)tuinen en erfafscheidingen variëren per woning.

Aan de Essenkampstraat ligt het voormalig schoolgebouw van Hummeltje Tummeltje. De bebouwing bestaat uit één laag met een plat dak. De openbare ruimte bestaat uit veel verhardingen.

Centraal in het plangebied ligt een groenzone met speeltoestellen. Recentelijk zijn de straten (met uitzondering van de Karel Doormanstraat) gereconstrueerd en hebben deze straten een infiltratie- en transportriool (IT-riool) gekregen. Behalve ter plaatse van de groenzone bevinden zich in het openbaar gebied nagenoeg geen bomen en/of struiken. Het parkeren vindt plaats op eigen perceel en op de weg.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige bebouwing en inrichting van de openbare ruimte in het plangebied.



Vogelvluchtweergave huidige situatie plangebied



Straatbeeld Haverstraat



Centrale groenvoorziening (hoek Akkerstraat - Korenbloemstraat)



Straatbeeld Karel Doormanstraat



Straatbeeld Kornbloemstraat



Voormalige schoollocatie (Hummeltje Tummeltje)



Groenvoorziening naast voormalige schoollocatie (hoek Essenkampstraat - Karel Doormanstraat)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

De huidige woningen in het plangebied voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Om die reden worden de bestaande 54 woningen in het plangebied gesloopt. Hiervoor in de plaats worden maximaal 69 nieuwe woningen teruggebouwd. Daarnaast wordt de voormalige schoollocatie herontwikkeld met of een woon/zorgcomplex dat ruimte biedt aan maximaal 22 woonzorgeenheden of 22 sociale huurwoningen (of een mix hiervan) dan wel een grondgebonden variant met acht twee-aaneengebouwde woningen. Tevens biedt de herontwikkeling de kans om de openbare ruimte her in te delen met meer groen en klimaatadaptieve maatregelen.

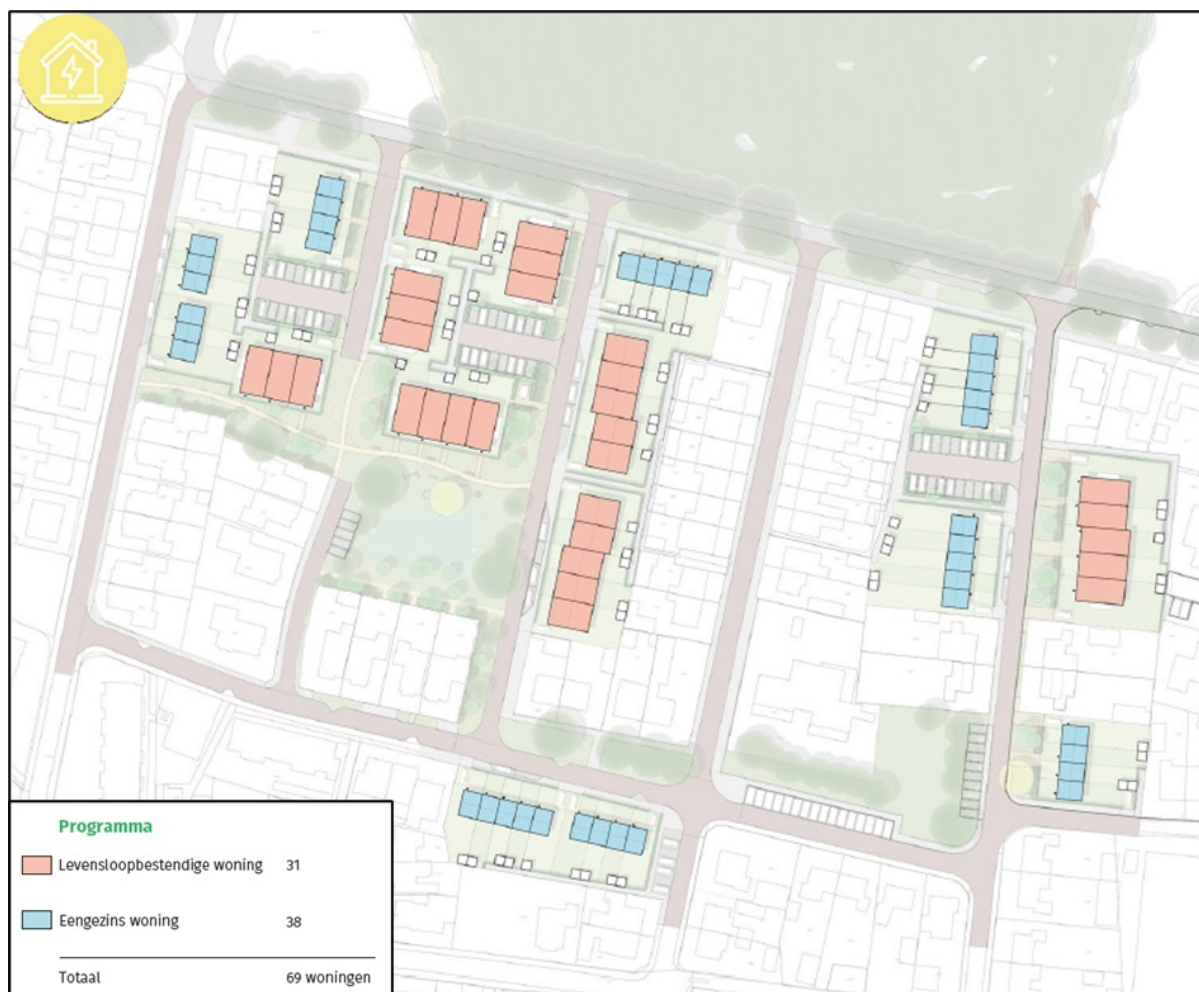
Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan is als Bijlage 1 bijgevoegd. Op de navolgende afbeelding wordt het stedenbouwkundig plan voor het plangebied weergegeven. Op deze afbeelding is de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie niet opgenomen. Dit zal in een later stadium worden uitgewerkt. In de volgende paragraaf (2.2.2) wordt nader ingegaan op de mogelijke invulling van deze locatie.



Stedenbouwkundig plan toekomstige situatie

In de stedenbouwkundige opzet wordt vastgehouden aan de orthogonale structuur, maar vergeleken met de huidige situatie hebben de woningen een speelsere opzet; met verspringingen in de oriëntatie en rooilijnen.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van 69 sociale huurwoningen in een mix van levensloopbestendige en eengezinswoningen. In navolgende afbeelding is de onderverdeling in woningtype weergegeven. Zoals eerder is aangegeven is de invulling van de voormalige schoollocatie hier op nog niet weergegeven.



Verdeling programma

De 31 levensloopbestendige woningen (in rood) worden één laag met plat dak of één laag met kap (twee bouwlagen). Beide opties hebben als resultaat dat de woningen een kleinere uitstraling krijgen vergeleken met de huidige woningen. Er worden rijen gemaakt van maximaal vijf woningen, vergelijkbaar in lengte met nabijgelegen bestaande rijwoningen (zoals in de Roggestraat). Voor deze woningen geldt een maximale goothoogte van 3,5 m en een maximale bouwhoogte van 7 m.

De 38 eengezinswoningen (in blauw) worden twee lagen met een kap. Voor deze woningen geldt een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 8 m.

2.2.2 Invulling voormalige schoollocatie

De invulling voor de voormalige schoollocatie is nog niet geheel bekend. In het plan zijn hiervoor twee mogelijkheden opgenomen. Of een invulling met een woon/zorgcomplex of een invulling met acht twee-aaneengebouwde woningen. De nadere invulling wordt nog uitgewerkt. In de regels van dit plan en de verbeelding zijn de juridisch-planologische kaders van de herontwikkeling van dit deel van het plangebied opgenomen. Zie hiervoor tevens paragraaf 5.2.2.

Indien een woon/zorgcomplex wordt gerealiseerd kan deze uit maximaal drie bouwlagen bestaan. Voor het complex geldt een maximale goothoogte van 10 m en een maximale bouwhoogte van 12 m. Het woon/zorgcomplex kan ruimte bieden aan maximaal 22 wooneenheden in de categorie sociaal of 22 woonzorgenheden (of een mix hiervan).

Op de locatie is het ook mogelijk om acht twee-aaneengebouwde woningen te realiseren. De twee-aaneengebouwde woningen hebben twee lagen met een kap, vergelijkbaar met de nieuwe twee-aaneengebouwde woningen aan de Essenkampstraat en Klaproosstraat. Voor deze woningen geldt een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m.

2.2.3 Verkeer en parkeren

Aan de infrastructuur vinden een aantal wijzigingen plaats. De Akkerstraat komt te vervallen als autoverbinding om plaats te maken voor wonen direct aan het groen. De Korenbloemstraat wordt opgesplitst om de centrale groenzone te vergroten. De bestrating die met deze twee ingrepen wordt verwijderd kan worden hergebruikt in drie nieuwe parkeerkoersers aan de Korenbloemstraat, Haverstraat en Karel Doormanstraat. Door het maken van de koersers kan veel langsparkeren in de straat komen te vervallen. Voor alle andere rijbanen geldt dat de bestaande situatie blijft behouden.

Trottoirs bevinden zich in de huidige situatie aan twee zijden van de rijbaan, dit wordt in de Korenbloemstraat, Haverstraat en Karel Doormanstraat teruggebracht naar een enkel trottoir. De ruimte die vrijkomt na het verwijderen van een trottoir wordt groen ingericht. De verharding neemt hierdoor af en de straten worden vergroend. Op een aantal plekken wordt het groen in de straat ook vergroot door voortuinen in te korten. Met deze ingrepen ontstaan groene straten die samenkomen in een grote centrale groenzone.

2.2.4 Groen

De centrale groenzone (tussen de Haverstraat en de Korenbloemstraat) wordt een multifunctionele zone met ruimte voor ontmoeten, waardevol groen (voor zowel mens als dier), spelen op de bestaande speeltoestellen en waterberging in de wadi. De wadi kan tevens worden gebruikt als trapveldje, waarbij de overstort kan dienen als doeltjes. Door deze zone loopt een voetpad die de Klaproosstraat verbindt met de Korenbloemstraat en Haverstraat.

2.2.5 Water en klimaatadaptatie

Door het verminderen van verhardingen ontstaat er meer ruimte voor regenwater om te kunnen infiltreren. Daarnaast wordt waterpasserende verharding toegepast bij parkeerplaatsen (grasbetonsteen) en voetpaden (halfverharding). Er wordt waterbergingcapaciteit gecreëerd onder de parkeerkoersers en in de wadi's. Daarnaast wordt het groen in de straten iets verdiept aangelegd voor de afwatering van de rijbaan en daken. Met de toevoeging van groen (vergroten infiltratie en toevoegen schaduw), het verminderen van verhardingen (vergroten infiltratie en minder hittestress) en het creëren van waterberging ontstaat er een openbare ruimte die voorbereid is op een veranderend klimaat.

Natuurinclusiviteit is een essentieel onderdeel van een duurzame leefomgeving. Er zijn verschillende ingrepen die hier een bijdrage aan leveren. Denk aan natuurinclusief bouwen met nest- en verblijfplaatsen in gevels en groen op daken van bergingen. Op de privépercelen kan de biodiversiteit worden vergroot door het toepassen van groene erfafscheidingen in de vorm van hagen of hekwerk met klimplanten.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

- ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- steden en regio's sterker en gezonder maken;
- het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

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

- combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling initiatief

Met het initiatief wordt bijgedragen aan de prioriteiten "Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie" en "Steden en regio's sterker en gezonder maken" uit het NOVI.

Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. De huidige sociale huurwoningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Deze worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden nieuwe duurzame woningen in de vorm eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen gebouwd. Daarnaast wordt mogelijk een woon/zorgcomplex gerealiseerd. Onderdeel van het initiatief is het herinrichten van de openbare ruimte met meer en biodiverser groen en klimaatadaptieve maatregelen. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de woningvoorraad en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

3.1.2 **Instructieregels Rijk (AMvB's)**

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Bkl instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl);
- waarborgen van de veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- beschermen van de waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- beschermen van de gezondheid en het milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdedigingen nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van

woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);

- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Beoordeling initiatief

Voor het initiatief zijn, anders dan de instructieregels die verderop in deze motivering aan bod komen, geen specifieke instructieregels van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling initiatief

Voorliggende ontwikkeling zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201501297/1/R4) blijkt dat woningbouwplannen met elf woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen wel.

In voorliggend plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Er worden per saldo maximaal 15 grondgebonden woningen extra in het plangebied gerealiseerd. Daarnaast wordt of een woon/zorgcomplex met ruimte voor maximaal 22 (zorg)wooneenheden of acht twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd.

Uit het regionale en gemeentelijke woonbeleid (regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030, paragraaf 3.3.2; Woonvisie 2018 Oude IJsselstreek, paragraaf 3.4.3; en Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek, paragraaf 3.4.4) blijkt dat er een grote behoefte is aan extra woningen. De eventueel te realiseren 22 woonzorgeenheden zullen ter vervanging van bestaande zorgwoningen zijn. Het initiatief voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Nationale woon- en bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda (11 maart 2022) worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

De afgelopen jaren heeft de Rijksoverheid zijn eigen rol voor het grondrecht wonen te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing. Regie is nu des te gewenster, omdat er – mede als gevolg van de bevolkingstoename – een enorme schaarste aan huizen is. Die maakt dat de overheid nu met meer tempo en meer regie aan de slag moet.

De huidige situatie vergt de bouw van veel meer huizen. De ambitie gaat omhoog naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. De Rijksoverheid wil ook duidelijk kunnen sturen op voor wie er wordt gebouwd, op het bouwen van goede en betaalbare woningen op de plek waar ze gewenst zijn.

Beoordeling initiatief

Met het plan is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Er worden per saldo 15 sociale grondgebonden huurwoningen extra in het plangebied gerealiseerd. Daarnaast wordt eventueel een woon/zorgcomplex mogelijk gemaakt met ruimte voor maximaal 22 woonzorgseenheden ter vervanging van bestaande zorgwoningen dan wel maximaal 22 sociale huurwoningen (of een mix hiervan).

De extra woningen dragen bij aan de ambitie om 100.000 nieuwe woningen per jaar te bouwen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Voor dit initiatief zijn met name de ambities voor klimaatadaptatie en het woon- en leefklimaat van toepassing.

Klimaatadaptatie

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

De provincie Gelderland wil met haar partners verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving nemen we de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan. Klimaatbestendig werken is daarbij voor de

provincie Gelderland een logische voorwaarde als er samengewerkt wordt met anderen. Verschillende ontwikkelingen binnen toerisme en recreatie horen hier ook bij. Deze ontwikkelen wil de provincie Gelderland benutten. Hierbij is het van belang dat de ontwikkelingen passen bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie streeft naar een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid zodat Gelderland versterkt wordt voor nu en in de toekomst.

Woon- en leefklimaat

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Beoordeling initiatief

Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. De huidige sociale huurwoningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Deze worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden nieuwe duurzame woningen in de vorm eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen gebouwd. Daarnaast wordt mogelijk een woon/zorgcomplex gerealiseerd. Onderdeel van het initiatief is het herinrichten van de openbare ruimte met meer en biodiverser groen en klimaatadaptieve maatregelen. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de woningvoorraad en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

Het initiatief draagt bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Ten aanzien van voorliggend initiatief zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'molenbiotoop', 'woonlocaties' en 'klimaatadaptatie' relevant.

Paragraaf 5.4.3 'Molenbiotoop'

Het plangebied is gelegen binnen een straal van 400 meter van de nabijgelegen molens 'De Engel' en de 'Kwaksmölle'. In de verordening zijn regels opgenomen ten behoeve van het behoud en bescherming van molenbiotopen van windmolens met een monumentenstatus. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. Voor windtoevoer geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. In ruimtelijke plannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen deze straal wordt geen nieuwe bebouwing dan wel beplanting toegestaan als daardoor de windvang van de molen wordt beperkt. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten aanzien van de aanwezige molenbiotopen aangeduid met een marker.



Ligging van het plangebied ten opzichte van molenbiotopen

Paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties'

In de verordening wordt aangegeven dat een omgevingsplan nieuwe woningen alleen toe laat als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

- a. de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
- b. Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Paragraaf 5.7.6 'Klimaatadaptatie'

Voor zover een initiatief een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van de instructieregel klimaatadaptatie de toelichting bij het ruimtelijke plan 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. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Beoordeling initiatief

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van de molens 'De Engel' en 'Kwaksmölle'. Uit paragraaf 4.3 blijkt dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de molenbiotopen van deze molens.

Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. De huidige 54 sociale huurwoningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Deze worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden 69 nieuwe sociale huurwoningen in de vorm eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen gebouwd. Het aantal huurwoningen neemt daarmee per saldo toe met 15. Daarnaast wordt of een woon/zorgcomplex met ruimte voor maximaal 22 (zorg)wooneenheden of acht twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering en

uitbreiding van de (sociale huur)woningvoorraad en een kwaliteitsverbetering van het woonaanbod voor aandachtsgroepen indien de zorgwoningen worden gerealiseerd. Zoals weergegeven in paragraaf 3.3.2 past het initiatief binnen de afspraken uit de Regionale woonagenda Achterhoek.

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juni 2024 een quickscan klimaatadaptatie uitgevoerd. Deze quickscan is als Bijlage 2 opgenomen. Uit de toetsing aan de aspecten zoals genoemd in de omgevingsverordening blijkt dat voor onderhavig plangebied, als gevolg van de toekomstige inrichting en de klimaatverandering, rekening gehouden dient te worden met de nadelige gevolgen van:

- wateroverlast als gevolg van korte hevige piekbuien;
- droogtegevoeligheid;
- plaatselijk hoge grondwaterstanden als gevolg van langdurige buien;
- hittestress als gevolg van de toename van verharding.

Voor het plangebied is in het ontwerp met deze aspecten rekening gehouden door het vergroenen van de straten en het verminderen van verharding. Daar waar verharding aangelegd wordt, worden de paden uitgevoerd in halfverharding en de parkeerplaatsen in grasbeton. Daarnaast wordt hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd binnen het plangebied en wordt het vloerpeil 20-30 cm boven het straatpeil aangelegd. Tevens zal de bestaande centrale groenzone worden vergroot, en zal hier een wadi aangelegd worden.

Met de toevoeging van groen, het verminderen van verhardingen en het creëren van waterberging wordt het plangebied klimaatrobust en toekomstbestendig ingericht. Het aspect klimaatadaptatie vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Het initiatief is in overeenstemming met de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De zeven Achterhoekse gemeenten hebben samen met de woningcorporaties en de provincie onder het motto 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder', een gezamenlijke visie op het wonen in de Achterhoek neergelegd voor de periode 2010-2020. De ambitie van de regio Achterhoek luidt daarbij als volgt:

- Iedereen die wil, kan zijn woonwens in de Achterhoek waarmaken.
- De Achterhoek is onderscheidend in kwaliteit.
- Het aantal woningen past bij de kwantitatieve woningvraag.
- Ontspanning op de woningmarkt betekent kansen benutten en risico's beperken.

De grootste opgave is het realiseren van een omslag in denken: van decennia van groei van de bevolking naar stabilisatie en uiteindelijk krimp. De woningvoorraad wordt maximaal afgestemd op de veranderende lokale vraag van woningzoekenden. De locatie en woonomgeving zijn essentiële kwaliteitskenmerken waarop de Achterhoek zich kan onderscheiden. Centrumplannen voor de grotere kernen dragen bij aan vitale kernen en voegen hiermee kwaliteit toe aan de regio. Deze plannen krijgen prioriteit. Grootchalige uitlegplannen passen niet bij een situatie van krimp.

Beoordeling initiatief

De Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 gaat uit van krimp in de regio. Recenter onderzoek toont echter aan dat er wel een actuele vraag is naar meer woningen en dat er van krimp geen sprake meer is. Desalniettemin is dit beleidsstuk opgenomen, omdat deze onderdeel is van het geldende beleid.

De ontwikkeling past wel binnen de regionale structuurvisie. Zo is er met onderhavig initiatief sprake van een plan dat bijdraagt aan vitale kernen en het toevoegen van kwaliteit in de regio. Door het realiseren van levensloopbestendige woningen, is het voor verschillende doelgroepen mogelijk zich in de Achterhoek te vestigen. Hiermee sluit het woningbouwprogramma aan op de regionale structuurvisie.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

Op 16 februari 2023 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 ('Goed wonen in een vitale regio') vastgesteld als opvolger van de Regionale woonagenda 2015-2025. De directe aanleiding hiervoor zijn de veranderingen op de woningmarkt, in woonbehoeftes en de wens om wonen meer dan voorheen te bezien als een integrale gebiedsopgave. De vorige regionale woonagenda (2015) ging uit van een krimpscenario. De bevolking in de Achterhoek neemt inmiddels toe en ook de woonbehoeftes veranderen. Er komen meer ouderen, kleine huishoudens en starters vinden moeilijk een plek op de woningmarkt. Alle reden om het bestaande beleid op wonen te actualiseren en doelstellingen aan te passen.

Deze nieuwe agenda kent vier programmalijnen:

- **Vergroten woningvoorraad en versnelling productie**
De ambitie is om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee wil de regio haar woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. Het streven is om 1.200 woningen per jaar te realiseren. De gemeenten, de provincie en het Rijk maken in de Regionale Woondeal onder voorwaarden afspraken om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek (waarvan 1.500 woningen in de gemeente Oude IJsselstreek).
- **Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad**
De ambitie is om zoveel mogelijk woningen kwalitatief en energetisch te verbeteren. Met verbeteren wordt verduurzamen, levensloopbestendig maken en/of herstructurering bedoeld.
- **De Achterhoek, een plek voor iedereen**
Er wordt fors geïnvesteerd in een toename van betaalbare woningen. Hiermee wordt ingezet op een evenwichtig woningaanbod in de regio. De Achterhoekse gemeenten geven elkaar de ruimte om te bouwen passend bij de lokale behoefte, tegelijkertijd wordt gezamenlijke verantwoordelijkheid genomen om de extra vraag van jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen te kunnen beantwoorden. Er wordt daarbij zoveel mogelijk aangesloten bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Daarbij wordt het volgende nieuwbouwprogramma gehanteerd bij projecten van twintig of meer woningen: 28% sociale huur, 32% betaalbare koop tot € 355.000,- (prijspeil 2022) en middenhuur (tot € 1.000,- per maand of minder). Voor starters ligt de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal € 250.000,- (prijspeil 2022). Bij minder dan twintig woningen vindt maatwerk plaats, met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de regionale woonagenda. Elke gemeente is verantwoordelijk dat over het gemeentelijk totaal de verdeling in betaalbaarheid gehaald wordt.
- **Wonen als integrale gebiedsopgave**
Vanuit de regionale woonagenda worden regionale woonstrategieën benoemd. Woonstrategieën zijn regionale aanpakken om op integrale wijze invulling te geven aan de woningbouw en transformatieopgaven in alle Achterhoekse gemeenten, passend bij de gebiedseigen opgaven en context. Het gaat daarbij om de volgende woonstrategieën:
 1. vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten;
 2. vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus;
 3. goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteitsknooppunten;
 4. ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

Beoordeling initiatief

Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. De huidige 54 sociale huurwoningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Deze worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden 69 nieuwe sociale huurwoningen in de vorm eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen gebouwd. Het aantal huurwoningen neemt daarmee per saldo toe met 15. Daarnaast wordt of een woon/zorgcomplex met ruimte voor maximaal 22 wooneenheden in de categorie sociaal of 22 woonzorgeenheden (of een mix hiervan) of acht twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de (sociale huur)woningvoorraad en een vergroting van het woonaanbod voor aandachtsgroepen indien de zorgwoningen worden gerealiseerd.

Het initiatief is in overeenstemming met de Regionale woonagenda Achterhoek.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

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

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

Beoordeling initiatief

Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. De huidige sociale huurwoningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Deze worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden nieuwe woningen in de vorm eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen gebouwd. Daarnaast wordt of een woon/zorgcomplex met ruimte voor maximaal 22 wooneenheden in de categorie sociaal of 22 woonzorgeenheden (of een mix hiervan) of acht twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de woningvoorraad en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Het plan is daarmee in lijn met de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in 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. Florerende Smart Industrie
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
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

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp" (vastgesteld)

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 benut 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.

Beoordeling initiatief

Met het initiatief worden nieuwe toekomstbestendige, duurzame woningen gerealiseerd. Een deel van de woningen zal levensloopbestendig worden uitgevoerd. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Toekomstvisie Oude IJsselstreek 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'.

3.4.3 Woonvisie 2018 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:**
In de sociale huurvoorraad ligt de focus op betaalbaarheid, maximale wachttijd voor woningzoekenden en een monitor op de omvang en samenstelling van de doelgroep.
- **Woonzorg:**
Het terrein Woonzorg bestaat uit ouderen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen (de grootste en flink groeiende groep op dit terrein) en bijzondere doelgroepen. De focus ligt op het in kaart brengen van de ontwikkeling van vraag en aanbod voor ouderen, het langer thuis blijven (levensloopbestendig maken van woningen), is er voldoende intramurale capaciteit, is er behoefte aan woonvormen tussen intramuraal en langer thuis blijven en hoe wordt dit gerealiseerd?
- **Verduurzaming:**
De gemeente Oude IJsselstreek wil een ruime bijdrage leveren aan het realiseren van de klimaat-, energie- en duurzaamheidsdoelstellingen die zijn vastgelegd op wereld-, landelijke- en regionale schaal. In 2030, dus over 12 jaar (!), moet de gemeente Oude IJsselstreek energieneutraal zijn en wordt er 50% minder gebruik gemaakt van primaire grondstoffen.
- **Woningvoorraad en waarde behoud:**
Het gaat om het gereed maken voor de toekomst van de bestaande voorraad en het voorkomen van waardeverlies door het stimuleren van verduurzaming en levensloopbestendigheid. Het uitnemen van woningen aan onderkant van de woningmarkt moet worden voorbereid waarbij (beperkt) terugbouwen door toevoeging van ontbrekende kwaliteiten mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling initiatief

Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. De huidige sociale

huurwoningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Deze worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden nieuwe duurzame sociale huurwoningen in de vorm eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen gebouwd. Daarnaast wordt of een woon/zorgcomplex met ruimte voor maximaal 22 wooneenheden in de categorie sociaal of 22 woonzorgeenheden (of een mix hiervan) of acht twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering en uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad. Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Woonvisie 2018.

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

In de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw wordt aanbevolen om lokaal een kader vast te stellen over de ruimtelijke inpassing van nieuwbouw binnen de bebouwde kom en in het buitengebied. In 2021 heeft de gemeenteraad vervolgens de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld. De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vormt samen met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor Woningbouw' de kaders voor nieuwe woningbouwplannen. Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria en de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria beschikt de gemeente over een compleet kader waarmee nieuwe woningbouwplannen kunnen worden getoetst en kan de gemeente sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

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

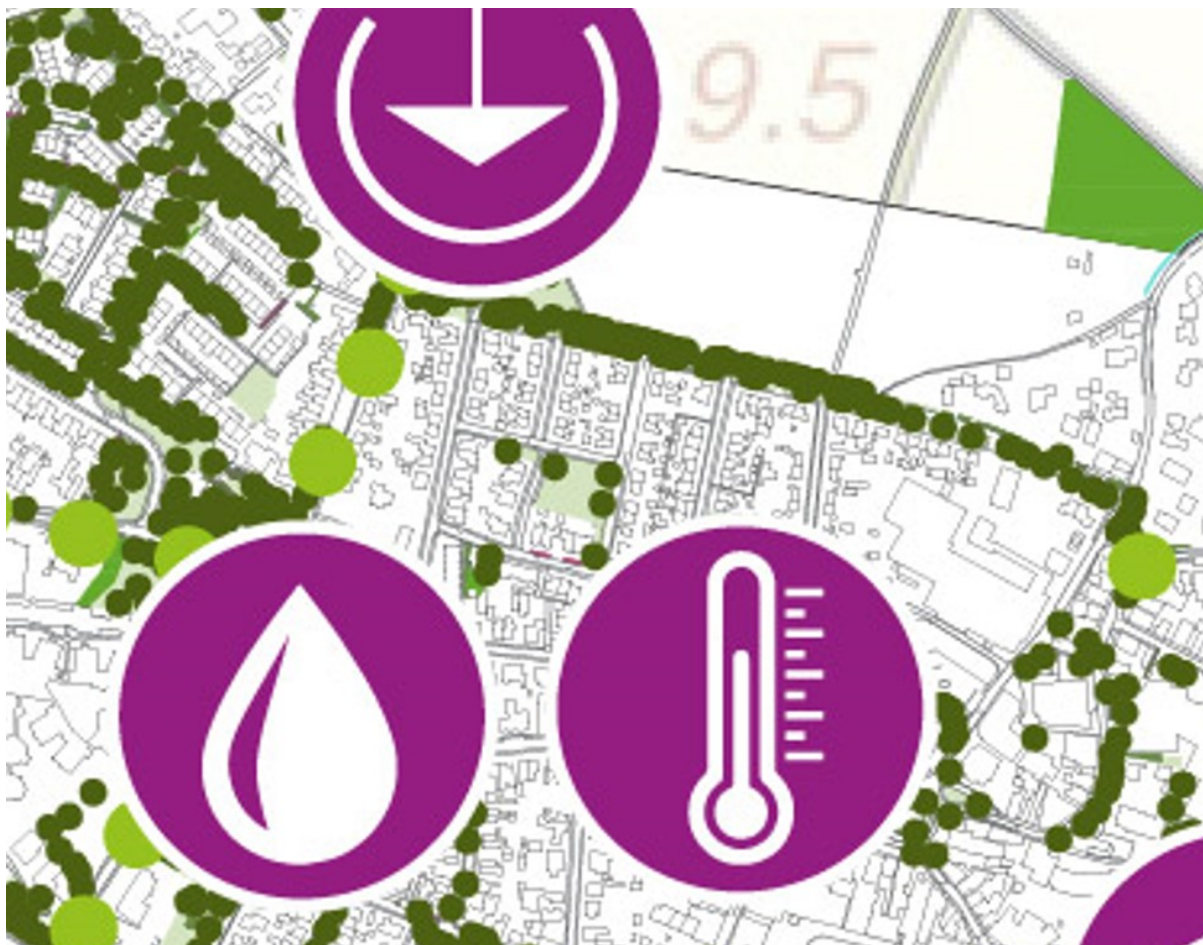
Beoordeling initiatief

De ontwikkeling sluit aan bij de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Minstens 31 woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd, een behoefte waarop de gemeente extra op wil inzetten. Daarnaast zijn minstens 38 woningen beoogd voor starters. Verder is er sprake van een inbreidingslocatie. Dit sluit aan bij het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik. Tot slot geldt dat de nieuwe woningen duurzaam uitgevoerd met bijvoorbeeld een warmtepomp.

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.

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



Uitsnede visiekaart Visie op landschap, natuur en groene kernen

Op de visiekaart is de bestaande groenstructuur van tussen de Haverstraat en de Korenbloemstraat aangeduid. Daarnaast is het symbool voor klimaatadaptatie opgenomen om het voorkomen van hittestress te onderzoeken.

Beoordeling initiatief

Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. Onderdeel van het initiatief is het herinrichten van de openbare ruimte met meer en biodiverser groen en klimaatadaptieve maatregelen (zie tevens paragraaf 3.2.2). De bestaande centrale groenzone (tussen de Haverstraat en de Korenbloemstraat) blijft behouden en wordt opgewaardeerd. Het initiatief draagt bij aan de doelstellingen uit de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

3.4.6 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig - Klimaatagenda 2022 -2026

Het klimaat verandert en weersomstandigheden worden extremer. Als de gemeente Oude IJsselstreek veilig, leefbaar en aantrekkelijk willen blijven voor toekomstige generaties, dan moet de leefomgeving zodanig ingericht worden dat mensen zich voldoende kunnen weren tegen de weersextremen. De gemeente Oude IJsselstreek heeft daarom de Klimaatagenda 2022 - 2026 opgesteld, waarin de visie en ambities voor een klimaatbestendige inrichting en de maatregelen voor 2022 tot en met 2026 zijn opgenomen.

Beoordeling initiatief

In het kader van klimaatbestendige ontwikkelingen zijn de relevante aspecten (overstromingen, wateroverlast, droogte en hittestress) reeds getoetst bij de provinciale omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2).

3.4.7 Welstandsnota

Het welstandsadvies in de gemeente Oude IJsselstreek wordt verstrekt door een onafhankelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Bij de toetsing wordt rekening gehouden met het gemeentelijk welstandsbeleid dat voor het betreffende gebied of bouwwerk is vastgesteld en is vastgelegd in de Welstandsnota. 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.

Beoordeling initiatief

Voor het initiatief is een beeldkwaliteitplan opgesteld (zie Bijlage 1). Hierin zijn de beeldkwaliteitseisen opgenomen waaraan het initiatief moet voldoen. Dit beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen in samenspraak met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Bij iedere ontwikkeling met betrekking tot de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen gezondheidsrisico oplevert voor de gebruikers van de bodem. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

4.1.1 (Wettelijk) kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- zorg te dragen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, daarbij rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen te beheren.

4.1.2 Toetsing

Bodemonderzoek westelijk deel

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in maart 2024 een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd voor het westelijk deel van het plangebied. Het rapport is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is vastgesteld dat de bodem plaatselijk bijmengingen met baksteen bevat. Dit betreft overwegend sporen of brokken, maar zeer plaatselijk ook een sterke hoeveelheid baksteen. In de boringen ter plaatse van wegen is een funderingslaag waargenomen. De funderingslagen bestaan uit een mengsel van puin en baksteen en zijn waargenomen tot maximaal ,5 m-mv. In de opgegraven grond en puin zijn op zintuiglijke wijze geen asbestverdachte materialen waargenomen.

De hypothese 'onverdachte locatie' wordt op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek bevestigd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de kwaliteitseis voor landbouw/natuur, ook voor PFAS, in geen van de onderzochte (meng)monsters wordt overschreden. De grond valt derhalve in de bodemklasse Landbouw/natuur en is daarmee geschikt voor de toekomstige functie (zorg)wonen. In het grondwater zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentraties ten opzichte van de signaleringswaarde gemeten.

De hypothese 'verdachte locatie voor asbest' wordt op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek asbest in bodem niet bevestigd. In zowel de op asbest onderzochte bodem als fundering is geen asbest aangetoond in de fractie < 20 mm.

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Op basis van het rapport zijn er geen belemmeringen voor de herinrichting en het realiseren van nieuwbouw op het westelijk deel van het plangebied.

Bodemonderzoek oostelijk deel

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juni 2024 een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd voor het oostelijk deel van het plangebied. Het rapport is als Bijlage 4 bijgevoegd.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is vastgesteld dat de bodem, tot maximaal 1 m -mv, plaatselijk bijmengingen met baksteen bevat. Dit betreft overwegend sporen baksteen. Ter plaatse van de noordwesthoek van de locatie is in de bodem een matige bijmenging met baksteen waargenomen, daarnaast bevat deze grond brokken puin en puingranulaat (zwak tot matig). In de opgegraven grond en puin zijn op zintuiglijke wijze geen asbestverdachte materialen waargenomen. Wel zijn langs de perceelsgrens van de Eikenlaan 39/39a ingegraven asbestplaten aanwezig.

In de grond zijn plaatselijk parameters uit het standaardpakket verhoogd ten opzichte van de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' aangetoond. Er zijn in de grond geen gehalten boven de interventiewaarde gemeten en het grondwater bevat geen concentraties boven de signaleringswaarde.

Op basis van de onderzochte standaardparameters en arseen valt alle onderzochte grond in de bodemklasse Landbouw/natuur. Echter op basis van PFAS valt de bovengrond plaatselijk in de bodemklasse Wonen. Daarnaast komt de bovengrond uit één ter plaatse van de Roggestraat 19-23 niet voor hergebruik in aanmerking op basis van de gemeten gehalten PFAS.

Over het algemeen zijn geen of gehalten asbest aangetoond welke ruim onder de waarde voor nader onderzoek liggen. Ter plaatse van de druppelzone aan de Eikenlaan 39/39a is echter een asbestgehalte van 93 mg/kg ds gewogen aangetoond.

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek geven over het algemeen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. Op basis van het onderzoek zijn er hoofdzakelijk geen belemmeringen voor het realiseren van nieuwbouw op de locatie. Dit met uitzondering van het volgende.

Ter plaatse van de druppelzone aan de Eikenlaan 39/39a is een gehalte asbest gemeten dat de waarde voor nader onderzoek overschrijdt. Op basis van het beleid van de ODA is hier echter geen ander onderzoek noodzakelijk omdat, mede gezien de analyseresultaten, afwatering de enige bron is. Op basis van het beleid van de ODA dient de verontreiniging echter wel gesaneerd te worden. Als uitgangspunt voor de sanering dient, bij een regenpijp die afwatert op de bodem, een straal van 50 cm aangehouden te worden.

Voor het verwijderen van de asbesthoudende grond moet hiervoor een Plan van Aanpak worden opgesteld dat ter goedkeuring bij de ODA wordt ingediend.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

4.2.1 (Wettelijk) kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.2.2 Toetsing

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische waarden en verwachtingenkaart blijkt dat het plangebied

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp" (vastgesteld)

een 'lage archeologische verwachting' heeft voor het aantreffen van archeologische vondsten. Voor gronden met een dergelijke verwachting is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing heeft geen specifieke cultuurhistorische waarde. In de omgeving zijn twee molens aanwezig. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3. Rond het plangebied bevinden zich geen overige cultuurhistorisch waardevolle lijnen of elementen die mogelijke negatieve effecten ondervinden van het initiatief.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Molenbiotoop

4.3.1 Algemeen

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

4.3.2 Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn twee molens aanwezig. Ten westen van het plangebied ligt aan de Doetinchemseweg de Kwaksmölle en ten oosten bevindt zich aan de Hiddinkdijk de molen De Engel. Beide molens hebben een molenbiotoop van 400 meter, teneinde de windvang van de molens te waarborgen. Het plangebied ligt in de molenbiotoop van beide molens.

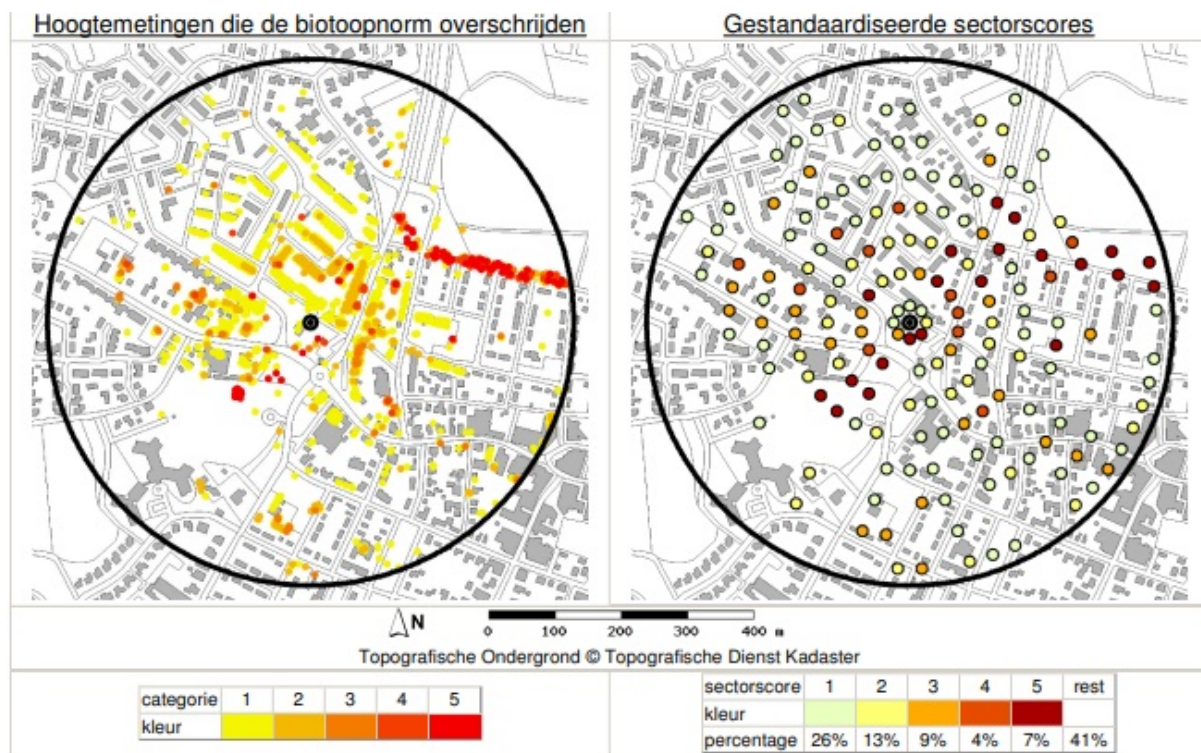
Kwaksmölle

Eigenschappen molen

Omstreeks 1820 werd een houten standerdmolen gebouwd genaamd 'De Haan'. In 1859 brandt deze molen af. In datzelfde jaar werd de molen herbouwd als beltmolen (ditmaal met steen), de nieuwe molen staat bekend als de Kwaksmölle. Tijdens de bevrijding raakte de molen beschadigd, en tijdens de zware storm van 28 december 1945 brak de as en viel de rest van het gevlucht naar beneden. Vanaf 1945 wordt uitsluitend met behulp van een petroleummotor gemalen. In 1951 is het binnenwerk verwijderd. Sinds die tijd maalt de molen niet meer. De molenromp heeft nu een maatschappelijke functie als dorpshuis.

Volgens gegevens (bron: www.gelderland.molenbiotoop.nl; Biotooprapport 196) heeft de Kwaksmölle een askophoogte van 15,75 m. De hoogte van het maaiveld bij de molen is circa 18,9 m +NAP. De locatie waar de sloop en nieuwbouw in het plangebied wordt gerealiseerd, ligt op een maaiveldhoogte van circa 19,3 m +NAP. Tussen de Kwaksmölle en het plangebied is er dus sprake van beperkt hoogteverschil.

Verder geeft het rapport weer dat binnen de straal van 400 meter in de huidige situatie reeds 2.353 windhinderobjecten, zoals bebouwing en bomen, aanwezig zijn, die de hoogte van de biotoopnorm overschrijden. Navolgende kaartbeelden geven dit weer. Het linker kaartbeeld is een overzichtskaart van de hoogtemetingen, geclassificeerd in categorieën afhankelijk van de mate van overschrijding van de biotoopnorm. Het rechter kaartbeeld bevat gestandaardiseerde sectorscores, geclassificeerd aan de hand van de mate van overschrijding van de biotoopnorm in een sector.



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

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

Noord: 35
 Noordwest: 42
 West: 49
 Zuidwest: 42

Noordoost: 65
 Oost: 66
 Zuidoost: 51
 Zuid: 36

Resultaten - totaal
 Totaalscore: 386 = Matig

Uit deze tabel valt op te maken dat in de huidige situatie de mate van overschrijding van de biotoopnorm bij de oostelijke hoofdwindrichting het grootst is, namelijk 66.

Voor elke molen in Gelderland is de omgeving geïnventariseerd en beoordeeld als slecht, bedenkelijk, matig, aanvaardbaar of goed. De totaalscore van 386 houdt in dat de molenbiotoop van de Kwaksmölle in de huidige situatie als matig wordt beoordeeld.

Formule molenbiotoop

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

door de komst van een ruimtelijke ontwikkeling. De formule is om die reden toegepast in het onderhavige geval.

De formule luidt als volgt:

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

waarin:

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

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

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp" (vastgesteld)

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

c = constante 0,2 (in verband met een windreductie van 5%); z = askophoogte van de molen.

De dichtstbijzijnde nieuwe woningen in het plangebied zijn beoogd op circa 165 m van de Kwaksmölle. Wanneer de formule wordt toegepast ten behoeve van voorliggend plan, ontstaat het volgende beeld:

$$H(x) = 165/50 + 0,2 * 15,75 = 6,45 \text{ m.}$$

De maximale bouwhoogte van de dichtstbijzijnde bebouwing in het plangebied, gelegen op circa 165 meter afstand van de molen, mag volgens de formule 6,45 meter bedragen. Daar moet het verschil in maaiveldniveau vanaf worden gehaald (0,4 m). In de voorgaande berekening is uitgegaan van de ruwheidsklasse 50, omdat het gebied tussen het plangebied en de molen bebouwing aanwezig is.

De woningen krijgen een maximale bouwhoogte variërend van 7 m dan wel 8 m. Hiermee wordt de toelaatbare bouwhoogte uit de formule (6,05 m) overschreden. Het mogelijke woon/zorgcomplex ligt op een afstand van circa 315 m en heeft een maximale bouwhoogte van 12 m. De maximale toelaatbare bouwhoogte voor het woon/zorgcomplex uit de formule bedraagt $(315/50 + 0,2 * 15,75 =) 9,45$ m. Daar moet het verschil in maaiveldniveau vanaf worden gehaald (0,6 m), waardoor de maximaal toegestane bouwhoogte ter plaatse van het woon/zorggebouw 8,85 m bedraagt.

Motivering inpasbaarheid initiatief

Om de volgende redenen wordt de bouwhoogte van 7 m tot 12 m voor de bebouwing in het plangebied inpasbaar geacht:

1.

De Kwaksmölle in Varsseveld betreft een molenromp. In 1951 is het binnenwerk verwijderd. Sinds die tijd maalt de molen niet meer. De molenromp heeft nu een maatschappelijke functie als dorpshuis. De molen is sinds 1945 niet meer gerestaureerd en er zijn ook geen plannen om dat binnen afzienbare tijd te gaan uitvoeren. Een mogelijk verminderde windvang als gevolg van de realisatie van de woningen en het woon/zorggebouw is daarom niet van belang.

2.

De Kwaksmölle is in het register van Rijksmonumenten beschreven en beschermd als "molenromp". In tegenstelling tot molens met beschrijving "molen" of "incomplete molen", waarmee molens worden bedoeld die in de toekomst hersteld kunnen worden tot complete draaivaardige molens, is de Kwaksmölle als molenromp beschermd. Voor deze molenromp is de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van belang en de windvang van ondergeschikt belang. De bebouwing wordt

hoger dan de bestaande bebouwing (8 m in plaats van 7 m voor de woningen en 12 m in plaats van 4 m voor het woon/zorgcomplex). Daarbij wordt opgemerkt dat op basis van de geldende planologische regeling een bouwhoogte van 10 m reeds is toegestaan en de nieuwe bebouwing op een iets grotere afstand van de molen wordt gerealiseerd. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is geen sprake van de verstoring van zichtlijnen op de molenromp. De reden hiervoor is dat reeds bestaande aanwezige overige bebouwing het zicht op de molen reeds belet, dan wel dat zichtlijnen niet via het plangebied lopen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de nieuwe woningen geen negatieve invloed heeft op de belevingswaarde van de Kwaksmölle als landschapselement. De ontwikkeling heeft eveneens geen negatief effect op het behoud van de molenromp als cultuurhistorisch waardevol element.

De Engel

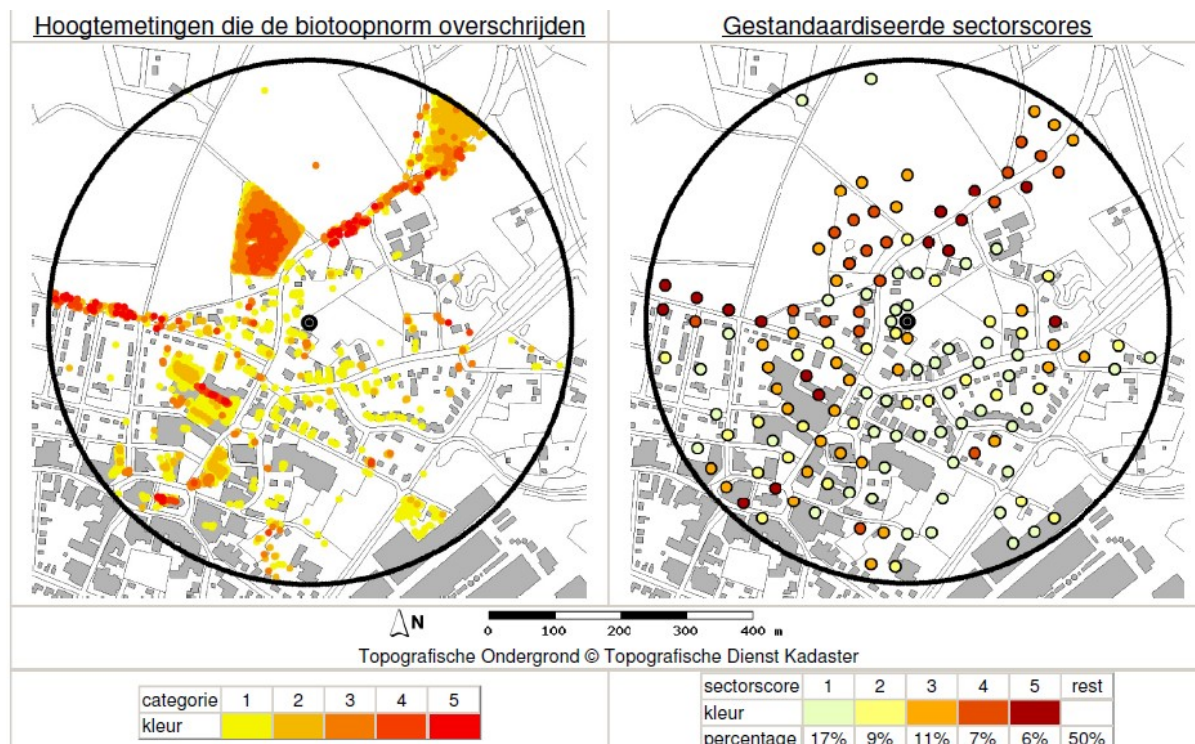
Eigenschappen molen

De Engel is een ronde stenen stellingmolen. Uniek aan deze molen is de vorm van de stelling: een veertienkant. De huidige molen De Engel is gebouwd in 1850. Tot het eind van de jaren '20 van de vorige eeuw heeft de molen op windkracht gemalen. Op 9 mei 1973 is de molen ingeschreven op het rijksmonumentenregister als 'eenvoudige stellingmolen'. De molen heette voorheen 'De Hoop'. De molen

is tussen 1910 en 1915 hernoemd als 'De Engel'. Kenmerkend is de bazuinende engel als windvaan.

Volgens gegevens (bron: www.gelderland.molenbiotoop.nl; Biotooprapport 141) heeft De Engel een askophoogte van 17,5 m. De hoogte van het maaiveld bij de molen is circa 19,8 m +NAP. De locatie waar de sloop en nieuwbouw in het plangebied wordt gerealiseerd, ligt op een maaiveldhoogte van circa 19,3 m +NAP. Tussen De Engel en het plangebied is er dus sprake van beperkt hoogteverschil.

Verder geeft het rapport weer dat binnen de straal van 400 meter in de huidige situatie reeds 3.890 windhinderobjecten, zoals bebouwing en bomen, aanwezig zijn, die de hoogte van de biotoopnorm overschrijden. Navolgende kaartbeelden geven dit weer. Het linker kaartbeeld is een overzichtskaart van de hoogtemetingen, geclassificeerd in categorieën afhankelijk van de mate van overschrijding van de biotoopnorm. Het rechter kaartbeeld bevat gestandaardiseerde sectorscores, geclassificeerd aan de hand van de mate van overschrijding van de biotoopnorm in een sector.



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

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

Noord: 33	Noordoost: 53
Noordwest: 32	Oost: 29
West: 64	Zuidoost: 30
Zuidwest: 78	Zuid: 38
Resultaten - totaal	
Totaalscore: 357 = Matig	

Uit deze tabel valt op te maken dat in de huidige situatie de mate van overschrijding van de biotoopnorm bij de zuidwestelijke hoofdwindrichting het grootst is, namelijk 78. De totaalscore van 357 houdt in dat de molenbiotoop van De Engel in de huidige situatie als matig wordt beoordeeld.

Formule molenbiotoop

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

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp" (vastgesteld)

De formule luidt als volgt:

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

waarin:

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

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

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

c = constante 0,2 (in verband met een windreductie van 5%); z = askophoogte van de molen.

De dichtstbijzijnde nieuwe woningen in het plangebied zijn beoogd op circa 230 m van De Engel. Wanneer de formule wordt toegepast ten behoeve van voorliggend plan, ontstaat het volgende beeld:

$$H(x) = 230/50 + 0,2 \cdot 17,5 = 8,1 \text{ m.}$$

De maximale bouwhoogte van de dichtstbijzijnde bebouwing in het plangebied, gelegen op circa 230 meter afstand van de molen, mag volgens de formule 8,1 meter bedragen. Daar moet het verschil in maaiveldniveau bij worden opgeteld (0,5 m). In de voorgaande berekening is uitgegaan van de ruwheidsklasse 50, omdat het gebied tussen het plangebied en de molen bebouwing aanwezig is.

De dichtstbijzijnde beoogde nieuwe woningen bevinden zich aan de Karel Doormanstraat. De woningen krijgen een maximale bouwhoogte van 7 m en voldoen daarmee aan de toelaatbare bouwhoogte uit de formule.

Het mogelijke woon/zorgcomplex ligt op grotere afstand tot de molen (295 m). Op basis van de formule geldt voor deze bebouwing een toelaatbare bouwhoogte van $((295/50 + 0,2 \cdot 17,5) = 9,4 \text{ m} + 0,5 \text{ m}$ hoogteverschil $= 9,9 \text{ m}$. Het mogelijke woon/zorgcomplex heeft een maximaal toegestane bouwhoogte van 12 m. Hiermee wordt de toelaatbare bouwhoogte uit de formule overschreden.

Motivering inpasbaarheid initiatief

Om de volgende redenen wordt de bouwhoogte van 12 m voor het mogelijke woon/zorgcomplex inpasbaar geacht:

Tussen het plangebied en de molen zijn reeds overige hogere windbelemmerende factoren aanwezig, zoals grondgebonden woningen (maximum bouwhoogte 11 m) en hoge bomen.

Voor de nieuw te realiseren woningen in het plangebied die tussen het woon/zorgcomplex en de molen inliggen geldt op basis van de geldende planologische regeling een maximale bouwhoogte van 10 m. In het nu voorliggende plan wordt deze maximale bouwhoogte teruggebracht (7 m of 8 m in plaats van 10 m).

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is geen sprake van de verstoring van zichtlijnen op de molen. De reden hiervoor is dat reeds bestaande aanwezige overige bebouwing het zicht op de molen reeds belet, dan wel dat zichtlijnen niet via het plangebied lopen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van het mogelijke woon/zorgcomplex en de woningen geen negatieve invloed heeft op de molenbiotoop van molen De Engel.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Natuur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de omliggende natuur door stikstofdepositie.

4.4.1 (Wettelijk) kader

Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorgdragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden; onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op aangewezen beschermde soorten in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuurnetwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming in het kader van de Omgevingswet zich op het thema faunabeheer.

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In hoofdstuk 11 van het Bal zijn hiervoor regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen.

4.4.2 Toetsing

Door Econsultancy is in februari 2022 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. In februari 2023 heeft Econsultancy daarnaast een Activiteitenplan opgesteld. De onderzoeken zijn als respectievelijk Bijlage 5 en Bijlage 6 toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied in Nederland, het Korenburgerveen, bevindt zich op circa 13 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, niet te verwachten.

Aanvullend op de uitkomsten van de uitgevoerde quickscan kan in het kader van stikstofdepositie worden aangegeven dat op kortere afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied Korenburgerveen in mei 2021 een stikstofdepositie onderzoek is uitgevoerd naar de realisatie van een supermarkt in Varsseveld¹. Uit dit onderzoek blijkt dat de bouw van de supermarkt en het gebruik (verkeersbewegingen) niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van Natura 2000-gebieden. Daarnaast geldt dat in het plangebied in de huidige situatie reeds sprake is van woningen en een school. Gezien de afstand van het plangebied tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de omvang van het initiatief kan worden aangenomen dat geen sprake zal zijn van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het plangebied ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 400 meter ten noordoosten van het plangebied. Bij het toetsingskader van het Natuurnetwerk Nederland is geen sprake van externe werking. Nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op het Natuurnetwerk zijn niet te verwachten door de aard van de werkzaamheden en de afstand. De kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk worden niet aangetast.

Houtopstanden

De bomen in het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden, zoals bedoeld in hoofdstuk 11

van het Bal. De eventueel te vellen bomen in het plangebied betreffen houtopstanden op erven of in tuinen. Voor deze houtopstanden geldt geen meldingsplicht en herplantplicht.

Soortenbescherming

Op basis van de quickscan is gebleken dat de bebouwing in het plangebied potentieel geschikt is als nestplaats voor huismus en gierzwaluw, en als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen en steenmarter. Na de quickscan heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar deze soorten. De resultaten van dit onderzoek is opgenomen in het activiteitenplan.

Huisumus

Gedurende het veldonderzoek in het seizoen 2022, zijn in het onderzoeksgebied elf nestplaatsen van huismussen aangetroffen in de bebouwing behorend tot de onderzoekslocatie. Tevens zijn er in de directe omgeving van het plangebied nog eens twaalf nestplaatsen van huismussen aangetroffen. De nestplaatsen maken deel uit van een kolonie in Varsseveld. De nestplaatsen van huismussen bevinden zich voornamelijk onder de eerste rij dakpannen, deze ruimtes zijn via de dakgoot bereikbaar.

Gierzwaluw

Tijdens de veldbezoeken gedurende het seizoen 2022 is één nestplaats van de gierzwaluw aangetroffen in de bebouwing behorende tot het plangebied. In de directe omgeving zijn geen nestplaatsen aangetroffen. Er zijn verblijfplaatsen bekend in Varsseveld rondom de Juliana van Stolbergstraat en Beckingstraat. De gierzwaluw in het plangebied maakt deel uit van een populatie gierzwaluwen in Varsseveld.

Vleermuizen

Voor het onderzoek naar vleermuizen zijn zes veldbezoeken uitgevoerd. Tijdens de onderzoeken naar zomer- en kraamverblijfplaatsen zijn er zeven zomerverblijfplaatsen en één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in het plangebied. In de directe omgeving zijn nog eens twee zomerverblijfplaatsen en twee kraamverblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis.

Tijdens de onderzoeken naar paarverblijfplaatsen zijn vier baltsterritoria van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in het plangebied. Het was niet exact vast te stellen waar de bijbehorende paarverblijfplaatsen zich bevinden. Het is aannemelijk dat de aangetroffen zomerverblijfplaatsen ook dienen als paarverblijfplaats, gezien de territoria zich hier in de directe omgeving van bevinden. Op basis van het onderzoek mag geconcludeerd worden dat er naast twee zomerverblijfplaatsen in het plangebied ook paarverblijfplaatsen zijn van de gewone dwergvleermuis.

De vleermuizen in het plangebied maken deel uit van een grotere lokale populatie vleermuizen uit Varsseveld.

Steenmarter

Tijdens de verschillende veldbezoeken werd vastgesteld dat een groot deel van de schuurtjes niet toegankelijk is voor steenmarters, waardoor verblijfplaatsen direct konden worden uitgesloten. Tevens beschikt een deel van de adressen niet over een schuurtje, waardoor verblijfplaatsen eveneens konden worden uitgesloten. Bij de schuurtjes die wel toegankelijk waren voor steenmarters, konden verblijfplaatsen, op een enkel geval na, worden uitgesloten door een gebrek aan schuilmogelijkheden of wegens het ontbreken van sporen van steenmarters. Bij één adres werden sporen aangetroffen die mogelijk van steenmarters afkomstig waren. Het betroffen oude uitwerpselen en in het schuurtje hing een sterke ammoniaklucht, vermoedelijk afkomstig van urine en uitwerpselen van dieren. Om vast te stellen of dit sporen van steenmarters waren, werd gedurende zes weken een wildcamera opgehangen in dit schuurtje. Uit dit onderzoek bleek dat de sporen niet van steenmarters maar van huiskatten

afkomstig waren. Huiskatten bleken het schuurtje veelvuldig te bezoeken en lieten ook regelmatig uitwerpselen achter. Er werden gedurende deze zes weken geen beelden gemaakt van steenmarters, waardoor het uit te sluiten is dat de steenmarter van de onderzoekslocatie gebruik maakt. Wegens het ontbreken van beschermde functies van de steenmarter in het plangebied, zijn er geen overtredingen op de Wet natuurbescherming ten aanzien van deze soort aan de orde.

Activiteitenplan

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een ontheffing worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (Provincie Gelderland). Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag is het activiteitenplan opgesteld. In het activiteitenplan zijn mitigerende maatregelen opgenomen voor de huismus, gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis. De ontheffing voor de genoemde soorten is verleend op 14 november 2023.

4.4.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.5 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door bedrijven, wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

4.5.1 (Wettelijk) kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen, zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen, worden via de Aanvullingswet geluid, het Aanvullingsbesluit geluid en de Aanvullingsregeling geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Onder de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidaandachtsgebieden. De geluidaandachtsgebieden worden rekenkundig afgeleid van geluidproductieplafonds en basisgeluidemissies. De geluidaandachtsgebieden moeten op termijn digitaal op kaart worden ontsloten in de Centrale Voorziening Geluidgegevens. De geluidnormen zijn opgenomen in het Bkl. Er moet ook rekening worden gehouden met cumulatie van alle relevante geluidbronnen.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw of locatie binnen een geluidaandachtsgebied moet het aspect geluid beoordeeld worden. Overigens moet ook waar geen sprake is van een geluidaandachtsgebied, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, het aspect geluid afgewogen worden.

4.5.2 Toetsing

Met het plan is sprake van herstructurering in een bestaande woonwijk. Voorliggend plan ziet toe op de sloop van 54 woningen en een school. Hiervoor in de plaats worden 69 woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt een woon/zorggebouw ten behoeve van 22 (zorg)wooneenheden, dan wel acht twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. (Zorg)woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen.

Een aantal nieuwe woningen wordt iets dichter op de weg waaraan de woningen worden ontsloten, gerealiseerd. Voor deze wegen geldt een 30 km/u regime en is sprake van een lage verkeersintensiteit. Om die reden is er geen geluidhinder te verwachten op de woningen. Daarnaast geldt dat, door de hogere eisen voor thermische isolatie voor nieuwe woningen, de geluidsisolatie van de nieuwe woningen

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp" (vastgesteld)

beter is dan die van de bestaande woningen.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

4.6.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier berekend worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden (die liggen in de grotere stedelijke agglomeraties) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten. De rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit gelden niet voor arbeidsplaatsen. Daartoe behoren bijvoorbeeld bedrijventerreinen, maar ook bedrijfswoningen.

Ten slotte moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet afgewogen worden of de luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief aanvaardbaar is om een nieuwe woning te realiseren.

4.6.2 Toetsing

Het initiatief zorgt per saldo voor een toename van 15 sociale huurwoningen. Daarnaast wordt een woon/zorgcomplex ten behoeve van 22 (zorg)wooneenheden, dan wel acht twee-aaneengebouwde woningen mogelijk gemaakt. Het woon/zorgcomplex wordt gerealiseerd op een voormalige schoollocatie. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is het

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. Het CIMLK geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) in het plangebied tussen 2022 en 2030. Het CIMLK maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2022, 2025 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het rekenpunt (51468751_15573717) dat het dichtst bij het plangebied ligt (gelegen aan de Oostelijke Rondweg (N318)), kent de volgende gemeten waarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2022:

- NO₂: 14,027 µg/m³
- PM₁₀: 16,9797 µg/m³
- PM_{2,5}: 9,4237 µg/m³

Voor NO₂ en PM₁₀ verbindingen geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 20 µg/m³. De hoeveelheid NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in het plangebied blijft ruimschoots onder de gestelde grenswaarden. De monitoringstool maakt dus duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2022, 2025 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.7 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

4.7.1 (Wettelijk) kader

Bij bedrijven kunnen activiteiten plaatsvinden die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. Er moet dus worden beoordeeld of de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is.

De instructieregels van het Bkl voor geur afkomstig van rioolwaterzuiveringen en landbouwhuisdieren zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

4.7.2 Toetsing

Met het initiatief is sprake van de herstructurering van een bestaande woonwijk. De (zorg)woningen worden beschouwd als geurgevoelige objecten.

In de omgeving van het plangebied zijn alleen geurveroorzakende bedrijven gelegen (in dit geval veehouderijen) waarvoor een vaste afstandsnorm geldt van 100 m tot aan de geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Het dichtstbijzijnde geurveroorzakende bedrijf ligt aan de Eikenlaan 18 op ruim 350 m. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Daarnaast geldt dat het initiatief niet zorgt voor een beperking van de bedrijfsvoering van de geurveroorzakende bedrijven in de omgeving.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.8 Milieubelastende activiteiten

4.8.1 (Wettelijk) kader

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende (bedrijfs)activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

4.8.2 Toetsing

Met het plan is sprake van herstructurering in een bestaande woonwijk. Voorliggend plan ziet toe op de sloop van 54 woningen en een school. Hiervoor in de plaats worden 69 woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt een woon/zorggebouw ten behoeve van 22 (zorg)wooneenheden, dan wel acht twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Een (zorg)woning is geen functie die zorgt voor milieubelastende activiteiten. Voor de woningen zijn voorwaarden opgenomen voor wat betreft de functies beroepen en bedrijven en huis. Deze voorwaarden waarborgen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de omgeving is alleen sprake van bedrijvigheid die verenigbaar zijn met de woonfunctie (zoals detailhandel en kantoren). Om die reden geldt dat er door het initiatief geen bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

4.8.3 Conclusie

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.9 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de omgevingsveiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.9.1 (Wettelijk) kader

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Met een initiatief moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. Binnen een initiatief dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het initiatief kwetsbare gebouwen zijn toegestaan.

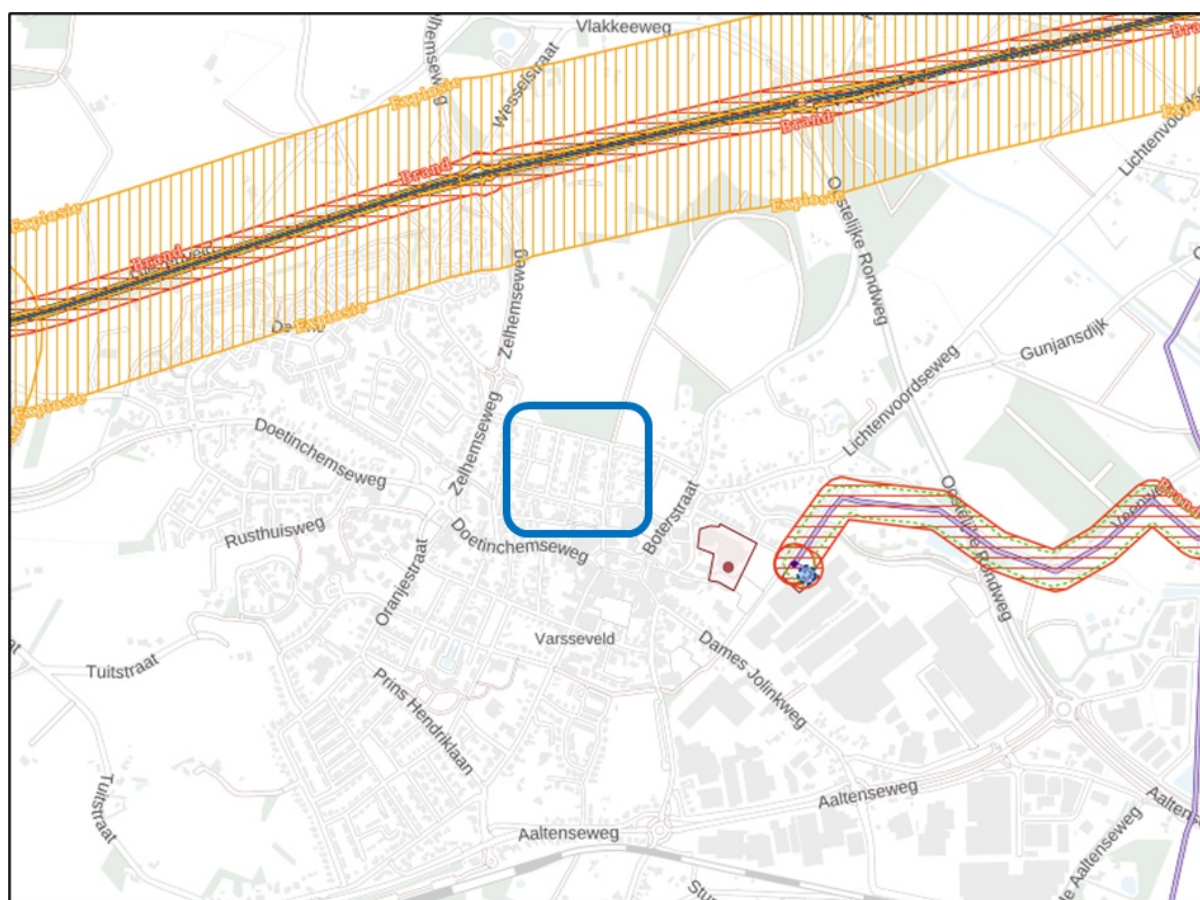
In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

4.9.2 Toetsing

Met het plan is sprake van herstructurering in een bestaande woonwijk. Voorliggend plan ziet toe op de sloop van 54 woningen en een school. Hiervoor in de plaats worden 69 woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt een woon/zorggebouw ten behoeve van 22 (zorg)wooneenheden, dan wel acht twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Er is daarmee sprake van de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de externe veiligheidskaart van de Atlas Leefomgeving. De globale ligging van het plangebied is hierop aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede externe veiligheidskaart van de Atlas Leefomgeving

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen stationaire of mobiele risicobronnen. Een nadere toetsing aan het aspect omgevingsveiligheid is daarom niet noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.10 Water

4.10.1 (Wettelijk) kader

In artikel 5.37 van het Bkl is een instructieregel voor het meewegen van het waterbelang opgenomen. In de navolgende paragrafen wordt het beleid van het waterschap en de gemeente beschreven. Daarop volgt de toetsing aan het aspect water, het resultaat van de Digitale Watertoets en het overleg met het waterschap.

Waterschapsverordening waterschap Rijn en IJssel

De waterschapsverordening bevat de regels van het Waterschap Rijn en IJssel over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de watersystemen, de zuiveringstechnische werken en de wegen die in beheer zijn bij Waterschap Rijn en IJssel.

De waterschapsverordening berust op artikel 2.5 van de Omgevingswet en vervangt de keur en de algemene regels. Bovendien bevat de waterschapsverordening regels over lozingen. Lozingen waren eerst op het niveau van de centrale overheid geregeld.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

Klimaatrobuust gebied

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

Veilig gebied

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

Circulaire Economie en Energietransitie

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

Gezonde leefomgeving

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

Water- en Rioleringsprogramma Oude IJsselstreek 2024-2028

Het water- en rioleringsprogramma beschrijft hoe de gemeente omgaat met haar wettelijke zorgplichten

voor afvalwater, hemelwater en grondwater en anticipeert daarbij op raakvlakken met vakgebieden zoals klimaatadaptatie, landschap en groen. Daarnaast bevat het programma onder meer een overzicht van de in de gemeente aanwezige voorzieningen voor de inzameling en het transport van afvalwater en het tijdstip waarop die voorzieningen naar verwachting aan vervanging toe zijn.

4.10.2 Toetsing

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in juni 2024 een quickscan water uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 7 bijgevoegd.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit woningen met tuinen. De tuinen zijn (deels) voorzien van verhardingen, achter in de tuinen zijn bergingen aanwezig. Aan de Essenkampstraat is een voormalig schoolgebouw aanwezig. Een deel van het plangebied bestaat uit een grasveld met speelvoorzieningen.

Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de woonpercelen en het perceel met het schoolgebouw. Binnen het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd, wordt de Akkerstraat deels verwijderd en worden groene parkeerplaatsen aangelegd. Ter plaatse van het voormalig schoolgebouw zijn twee mogelijke invullingen voorzien, één met een woon/zorggebouw (variant 1) en één met grondgebonden woningen (variant 2).

Waterhuishoudkundige consequenties en uitgangspunten

Uitgangspunten

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

		Uitgangspunt	Eenheid	Bron
Globale maaiveldhoogte		18,8-19,6	m +NAP	Onderhavige analyse
Infiltratiecapaciteit humeuze bovengrond tot max. 1,5 m-mv		Doorlatendheid niet bepaald, uitgangspunt niet geschikt voor infiltratie		Onderhavige analyse
Infiltratiecapaciteit onverzadigde ondergrond		Deels niet geschikt voor infiltratie. De doorlatendheid van de geschikte lagen ligt tussen de 2,12 en 3,98	m/dag	Onderhavige analyse
Infiltratiecapaciteit verzadigde ondergrond		Max. 0,95	m/dag	Onderhavige analyse
GHG (globaal*)		17,9 (0,9-1,7)*	m -NAP (m-mv)	Onderhavige analyse
Verhard oppervlakte na ontwikkeling variant 1		14.045	m ²	Onderhavige analyse
Verhard oppervlakte na ontwikkeling variant 2		14.771	m ²	Onderhavige analyse
Bergingseis gemeente		80	mm	Gemeente
Bergingseis waterschap		80	mm	Waterschap
Ontwatering**	Bestaand stedelijk gebied, wegen	0,7	m-mv	Algemene normen
	Hoofdwegen	1,0	m-mv	Algemene normen
	Secundaire wegen	0,7	m-mv	Algemene normen
	Nieuwe bebouwing zonder kruipruimte	0,5	m-mv	Algemene normen
	Nieuwe bebouwing met kruipruimte	0,7	m-mv	Algemene normen
	Tuinen, openbaar groen, sportvelden	0,5	m-mv	Algemene normen
* bepaald op basis van literatuur. Er zijn geen veldmetingen uitgevoerd.				
** aanbevolen wordt het vloerpeil (drempelpeil) van minimaal 0,2 tot 0,3 meter boven de as weg aan te leggen.				
Het toepassen van materialen die uitlogen (daken met een zinken of koperen dakbedekking) is niet toegestaan				

Peilen

In het stedelijk gebied is het waterbeheer voor gericht op het voorkomen van wateroverlast, omdat hoge

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp" (vastgesteld)

grondwaterstanden natte kruipruimten en vochtproblemen in huis kunnen opleveren. Uitgaande van een GHG van 17,9 m +NAP dient de bebouwing (met kruipruimte) op minimaal 18,8 m +NAP te liggen. Het huidige maaiveld is gelegen tussen de circa 18,8 en 19,6 m + NAP. Hiermee wordt voldaan aan de ontwateringseis.

Waterbergingsopgave

Op basis van de voorgenomen ontwikkeling zal er circa 14.050 m² (variant 1) of circa 14.770 m² (variant 2) verhard oppervlak gerealiseerd worden. De bergingsopgave betreft 80 mm. Binnen het plangebied dient daarom minimaal 1.124 m³ (variant 1) of 1.182 m³ (variant 2) hemelwater geborgen te worden. Het gehele westelijk deel van het plangebied kan worden aangesloten op het infiltratierool. Mogelijk wordt hiervoor nog een noodoverloop in de vorm van een wadi aangelegd ter plaatse van het grasveld ten zuiden van de Akkerstraat.

Voor het oostelijk deel is het een grote opgave om het hemelwater binnen het plangebied zelf te bergen. Vooral als de voorkeur uitgaat naar het bovengronds bergen van hemelwater. In de quickscan zijn een aantal mogelijke oplossingen weergegeven. In een later stadium zal, in samenspraak met Waterschap Rijn en IJssel, de omgang met het hemelwater in dit deel van het plangebied nader (civieltechnisch) worden uitgewerkt. Daarbij is het ook van belang dat ter plaatse van de Karel Doormanstraat in de toekomst mogelijk ook een hemelwaterinfiltratierool wordt aangelegd.

4.10.3 Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Voor het doorlopen van de watertoets gebruikt dit waterschap de website www.dewatertoets.nl. Het waterschap kijkt, op basis van de antwoorden die op de website worden ingevuld, of bij de ruimtelijke ontwikkeling voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Op basis van de ingevulde digitale watertoets wordt door het waterschap geconcludeerd dat er waterstaatkundige belangen zijn. Deze belangen zijn zodanig van aard en omvang dat overleg met het waterschap gewenst is. Daarom wordt de 'normale procedure' in gang gezet. De ingevulde watertoets is als bijlage bij de quickscan water gevoegd.

4.10.4 Overleg

De quickscan water is toegezonden naar het waterschap in het kader van het vooroverleg. Het waterschap geeft in een reactie aan dat het plan er goed uitziet en dat de uitgangspunten van het waterschap duidelijk zijn weergegeven. Daarnaast geeft het waterschap aan dat zij graag, zodra deze beschikbaar zijn, de nadere uitwerkingen en ontwerpen willen zien.

In reactie op de opmerking van het waterschap kan worden aangegeven dat de nadere uitwerking van de waterberging in samenspraak met het waterschap zal plaatsvinden.

4.10.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.11 Mobiliteiten parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met de aspecten verkeer en parkeren.

4.11.1 (Wettelijk) kader

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

Wel kan een verandering van functies zorgen voor een verkeersaantrekkende werking. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn. De

gemeente Oude IJsselstreek heeft parkeerbeleid opgesteld met daarin parkeernormen waaraan nieuwe initiatieven/ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten deze aspecten onderbouwd en indien noodzakelijk onderzocht worden.

4.11.2 Toetsing

Verkeer

Verkeersstructuur

De bestaande wegenstructuur in en aansluitend aan het plangebied blijft hoofdzakelijk behouden. De Akkerstraat komt echter te vervallen als autoverbinding om plaats te maken voor wonen direct aan het groen. Daarnaast wordt de Korenbloemstraat opgesplitst om de centrale groenzone te vergroten. Alle rijbanen blijven tweerichtingsverkeer.

Trottoirs bevinden zich in de huidige situatie aan twee zijden van de rijbaan, dit wordt in de Korenbloemstraat, Haverstraat en Karel Doormanstraat teruggebracht naar een enkel trottoir. De ruimte die vrijkomt na het verwijderen van een trottoir wordt groen ingericht. De verharding neemt hierdoor af en de straten worden vergroend. Door de centrale groenzone loopt een voetpad die de Klaproosstraat verbindt met de Korenbloemstraat en Haverstraat.

Verkeersgeneratie

Het initiatief zorgt per saldo voor een toename van 15 sociale huurwoningen. Daarnaast wordt een woon/zorgcomplex ten behoeve van maximaal 22 (zorg)wooneenheden dan wel 8 twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd.

Voor wat betreft de te verwachten toename van het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van de CROW-publicatie uit 2024 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering'. Hierbij wordt uitgegaan van 'huur, huis, sociale huur' voor de sociale huurwoningen, 'aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)' voor de eventuele woonzorgeenheden in het woon/zorgcomplex, 'huur, appartement, sociale huur, <75 m²' voor de eventuele sociale huurappartementen in het woon/zorgcomplex en 'Koop, huis, twee-onder-een-kap' voor de mogelijke twee-aaneengebouwde woningen. De verstedelijkingsgraad betreft 'weinig stedelijk' en het gebiedstype 'schil centrum'. Navolgende tabel vat de te verwachten verkeersgeneratie samen:

Aantal woningen	Type woning	Verkeersgeneratie per woning per dag (gemiddeld)	Verkeersgeneratie per woning per dag
15	huur, huis, sociale huur	4,6	69
22	<i>aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)</i>	2,45	53,9
22	<i>huur, appartement, sociale huur, <75 m²</i>	3,7	81,4
8	<i>koop, huis, twee-onder-een-kap</i>	7,7	61,6

Omdat een invulling met alleen sociale huurappartementen in het woon/zorgcomplex voor meer verkeersbewegingen zorgt dan een andere invulling op de voormalige schoollocatie, is deze verkeersgeneratie gebruikt om het totaal aan toename van verkeersbewegingen te bepalen. Dit betekent dat met de realisatie van de ontwikkeling in totaal gemiddeld (69 + 81,4=) 150 verkeersbewegingen extra per dag tot stand komen. Dit wordt gezien als een worst-case toename, aangezien de voormalige

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp" (vastgesteld)

schoollocatie ook voor de nodige verkeersbewegingen zorgde.

De wegen in en aangrenzend aan het plangebied hebben voldoende capaciteit om het extra toekomstige verkeer van en naar het plangebied op te vangen.

Parkeren

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

Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de gemiddelde parkeernormen uit Nota parkeernormen (2024) van de gemeente Oude IJsselstreek. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van 69 woningen in de categorie 'huur, huis, sociale huur'. Voor het woon/zorgcomplex is uitgegaan van 22 wooneenheden in de categorie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' of 22 wooneenheden in de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Voor de twee-aaneengebouwde woningen is de functie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' gehanteerd. De locatie is gelegen in de kern Varsseveld, in een gebied dat is aangemerkt als 'Schil'.

Aantal woningen	Type woning	Parkeernorm woning	Totale parkeerbehoefte per type woning
69	huur, huis, sociale huur	1,4	96,6
22	verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6	13,2
22	huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,2	26,4
8	koop, huis, twee-onder-een-kap	2,0	16

Op basis van het voorgaande zijn voor het initiatief, waarbij de voormalige schoollocatie wordt ingevuld met het woon/zorgcomplex met uitsluitend sociale huurappartementen 123 parkeerplaatsen benodigd. Indien de voormalige schoollocatie wordt ingevuld met de twee-aaneengebouwde woningen, dan zijn 113 parkeerplaatsen benodigd.

In het stedenbouwkundig plan zijn voor de nieuwe woningen 113 parkeerplaatsen voorzien (zie navolgende afbeelding). Een deel van deze parkeerplaatsen wordt op eigen terrein gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen zijn openbaar in de vorm van parkeerkoffers en langspaarkeerplaatsen. Op de straten die worden heringericht komt veel parkeren op straat (langsparkeren) te vervallen. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestaande parkeerplaatsen in en rondom het plangebied die niet worden gewijzigd niet zijn opgenomen in de berekening van de parkeerbalans. Ook zijn de parkeerplaatsen die zullen worden gerealiseerd op de voormalige schoollocatie (afhankelijk van de invulling) niet meegenomen. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om de eventueel benodigde 10 parkeerplaatsen voor een invulling van het woon/zorgcomplex met uitsluitend sociale huurappartementen te realiseren.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte en de gemeentelijke parkeernorm.



Overzicht parkeerplaatsen in en om het plangebied

4.11.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 (Wettelijk) kader

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van planologisch relevante kabels en leidingen.

4.12.2 Toetsing

In en om het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Het plangebied valt niet samen met een zakelijk rechtstrook of een toetsingszone van een leiding, lijn of straalverbinding - gemeten uit het hart van een kabel, leiding of verbinding.

4.12.3 Conclusie

De aspecten kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.13 Milieueffectenrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een toets om na te gaan of sprake is van een initiatief met grote milieugevolgen. Bij wijzigingen van het omgevingsplan en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet worden beoordeeld of ten behoeve van het voorgenomen initiatief, in het kader van de fysieke leefomgeving, een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven.

4.13.1 (Wettelijk) kader

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een initiatief:

- dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r.-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het initiatief leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op initiatieven of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

4.13.2 Toetsing

Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. De huidige 54 sociale huurwoningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Deze worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden 69 nieuwe sociale huurwoningen in de vorm eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen gebouwd. Het aantal huurwoningen neemt daarmee per saldo toe met 15. Daarnaast wordt of een woon/zorgcomplex ten behoeve van maximaal 22 (zorg)wooneenheden of acht twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd op een voormalige schoollocatie.

Gezien de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling en de voorheen aanwezig functies en bebouwing op deze locatie, wordt voorliggend initiatief niet als een nieuw 'stedelijk ontwikkelingsproject' (zoals opgenomen onder nr. J11 in Bijlage V bij het Ob) beschouwd. Om die reden hoeft geen m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Overigens wordt in dit hoofdstuk wel nader ingegaan op de eventuele nadelige gevolgen van de ontwikkeling voor het milieu. Uit deze paragrafen komt naar voren dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

4.13.3 Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.14 Gezondheid

4.14.1 (Wettelijk) kader

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Dit belangrijke maatschappelijke doel is o.a. doorvertaald naar een aantal instructieregels in het Bkl die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in voorgaande paragrafen gemotiveerd. In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met enerzijds het beschermen van gezondheid en anderzijds het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

4.14.2 Toetsing

Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. De huidige sociale huurwoningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Deze worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden nieuwe duurzame woningen in de vorm eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen gebouwd. Daarnaast wordt mogelijk een woon/zorgcomplex gerealiseerd. Onderdeel van het initiatief is het herinrichten van de openbare ruimte met meer en biodiverser groen en klimaatadaptieve maatregelen. De centrale groenzone wordt een multifunctionele zone met ruimte voor ontmoeten, waardevol groen (voor zowel mens als dier), spelen op de bestaande speeltoestellen en waterberging in de nieuwe wadi. De wadi kan tevens worden gebruikt als trapveldje. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

Mede gelet op de overige omgevingsaspecten is er in de toekomstige situatie sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

4.14.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.15 Duurzaamheid

4.15.1 (Wettelijk) kader

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen waarbij duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als: "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen" (bijlage 1 van de Ow).

4.15.2 Toetsing

Met het plan is sprake van herstructurering binnen een bestaande woonwijk. De huidige woningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Deze woningen en de school worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden nieuwe woningen en een woon/zorgcomplex gebouwd.

De woningen en het woon/zorgcomplex worden duurzaam gebouwd (energieneutraal en mogelijk biobased) en hebben toekomstwaarde.

Onderdeel van het initiatief is het herinrichten van de openbare ruimte met meer en biodiverser groen en klimaatadaptieve maatregelen.

4.15.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan.

Met het TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp wordt de herstructurering van het plangebied mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek' is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) op basis van de voormalige Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

Omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is het 'Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek' van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij de uitvoering van de Omgevingswet. Het bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wro gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op het werkingsgebied, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1509.OP000004-VA01, zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. In paragraaf 1.2 van deze motivering is een globale begrenzing van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.2 Toedelen van functies aan locaties

Voor de inhoudelijke regels van dit TAM-omgevingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010', vastgesteld op 23 juni 2011 door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

Artikel 1 Toepassingsbereik: In dit artikel is opgenomen dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het 'Omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek' en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen. Het artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing

zijn, indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM- omgevingsplan.

Artikel 2 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

Artikel 3 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Specifieke regels over functies

In Hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan. In dit TAM-omgevingsplan zijn de functies 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' opgenomen. Navolgend worden de regels die zijn opgenomen voor deze functies nader toegelicht.

Groen (Artikel 4)

De gronden die zijn beoogd als groenvoorziening zijn aangewezen als 'Groen'. Aan deze gronden zijn de functies groenvoorzieningen en plantsoenen, parken, geluidwerende voorzieningen, voet- en fietspaden, (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen, bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, speelvoorzieningen, kunstwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, ontmoetingsplekken, straatmeubilair en nutsvoorzieningen toegekend.

Binnen deze locaties zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels onder het artikel 'bouwactiviteiten'.

Tuin (Artikel 5)

De voortuinen en een deel van de zijtuinen van de woningen zijn aangewezen als 'Tuin'. Voor deze gronden gelden de functies tuinen, wegen, paden, erkers en erfafscheidingen.

Binnen deze locaties zijn, onder voorwaarden, alleen erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 6)

De locaties waar de weg her in wordt gericht of parkeervoorzieningen zijn voorzien zijn aangewezen als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Aan deze gronden zijn de functies verblijfsgebieden, wegen en pleinen, voet- en fietspaden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, ontmoetingsplekken en straatmeubilair, ondergrondse containers, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen toegekend.

Binnen deze locaties zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels onder het artikel 'bouwactiviteiten'.

Wonen (Artikel 7)

De locaties van de nieuwe woningen (met bijbehorende tuinen en achterpaden) zijn aangewezen als 'Wonen'. Voor deze gronden gelden de functies wonen aan huis verbonden beroepen, gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen. De functies aan huis verbonden bedrijf, bed en breakfast zijn daarnaast, onder voorwaarden, na verlening van een omgevingsvergunning toegestaan.

De regels en de verbeelding zijn dusdanig opgezet dat ter plaatse van de voormalige schoollocatie zowel de variant met acht grondgebonden (twee-aaneengebouwde) woningen zijn toegestaan als een woon/zorggebouw. In het woon/zorggebouw zijn maximaal 22 wooneenheden toegestaan. Dit kunnen zowel zorgwoningen (appartementen) zijn (dit valt onder de functie bijzondere woonvorm) of reguliere woningen (appartementen). Op de verbeelding is voor de voormalige schoollocatie een aanduiding 'zorgwoning' en een aanduiding 'twee-aaneengebouwd' opgenomen. In de specifieke regels die betrekking hebben op het woon/zorggebouw wordt verwezen naar de aanduiding 'zorgwoning'. In de

specifieke regels die betrekking hebben op een invulling met de twee- aaneengebouwde woningen wordt verwezen naar de aanduiding "twee-aaneengebouwd".

Indien het woon/zorggebouw wordt gerealiseerd mag daarbij tevens, onder voorwaarden, horeca als nevenactiviteit en detailhandel als nevenactiviteit worden gerealiseerd. Bij toepassing van (alleen) reguliere woningen is dit niet toegestaan.

Een bijzondere woonvorm is eventueel ook op een andere locatie in het plangebied toegestaan. Daarvoor is echter wel een omgevingsvergunning nodig. Daar zijn in de regels ook voorwaarden aan verbonden.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen. Woningen (of eventueel het woonzorggebouw) moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is aangegeven welke bouwvorm en hoeveel woningen zijn toegestaan. Ook is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Uitzondering hierop vormt de voormalige schoollocatie. De bouwvorm, het aantal woningen (wooneenheden) en de maximale goot- en bouwhoogte zijn hiervoor geregeld in de regels.

Naast de woningen mogen tevens, onder voorwaarden, bijbehorende bouwwerken (bijvoorbeeld bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn opgenomen in de regels onder het artikel 'bouwactiviteiten'.

5.2.3 Algemene regels over functies

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied en zijn van algemene aard. Deze worden daarom niet nader toegelicht in deze paragraaf.

5.2.4 Algemene regels ter bescherming van waarden en objecten

In Hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen die als doel hebben om specifieke waarden in het plangebied te beschermen. In voorliggend TAM-omgevingsplan gaat het om de volgende waarden.

Vrijwaringszone - molenbiotoop (Artikel 14)

Een locatie die is aangewezen als 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' heeft mede als functie de bescherming en instandhouding van de functie van de molen als werktuig. Hiertoe zijn in dit artikel regels opgenomen.

5.2.5 Overgangsregels

In Hoofdstuk 5 staan de overgangsregels. In Artikel 15 wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De herstructurering gebeurt op initiatief en voor rekening van wooncorporatie Wonion, de eigenaar van de huidige woningen in het plangebied. Voor de kosten van de voorgenomen herontwikkeling heeft Wonion een reservering getroffen. Op termijn worden de kosten van herontwikkeling grotendeels gecompenseerd door inkomsten uit huurpenningen.

De gemeente en Wonion hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het initiatief verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het concept van het TAM-omgevingsplan opgestuurd naar de verschillende overlegpartners. Voor waterschap Rijn en IJssel en Provincie Gelderland gaf het concept aanleiding tot het maken van opmerkingen. De reactie van het waterschap is opgenomen in paragraaf 4.10.4.

Provincie Gelderland geeft aan dat voor het initiatief de provinciale belangen wonen, klimaatadaptatie en molenbiotop spelen en dat deze belangen goed zijn meegewogen. Wel vraagt de provincie een meer zorgvuldige motivering voor wat betreft de ligging van dit initiatief in de molenbiotop. Dit wordt hieronder verder toegelicht.

Er is goed rekening gehouden met de molenbiotopen van twee molens in de omgeving. De biotoopformule is voor beide molens op een goede manier toegepast. In de motivering van de overschrijding van de maximale bouwhoogte in de biotoop van de Kwaksmölle kan ter verduidelijking nog worden opgenomen dat de Kwaksmölle in het register van Rijksmonumenten beschreven en dus beschermd wordt als "molenromp". In tegenstelling tot molens met beschrijving "molen" of "incomplete molen", waarmee molens worden bedoeld die in de toekomst hersteld kunnen worden tot complete draaivaardige molens, is de Kwaksmölle als molenromp beschermd.

Voor deze molenromp is de belevingswaarde en de cultuurhistorische waarde van belang en de windvang van ondergeschikt belang.

Voorgaande tekst is verwerkt in paragraaf 4.3.

6.2.2 Participatie

Voor het initiatief is een participatief ontwerpproces doorlopen om te komen tot een stedenbouwkundig plan. Wonion heeft vanaf de start van dit project bewoners betrokken. Onderdeel hiervan was het in beeld brengen van wat de bewoners de sterke en de zwakke kanten van de buurt en van de woningen vinden. De bewoners zijn onder andere door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van het proces. Na een gebiedsanalyse zijn een drietal schetsmodellen voor fase 1 opgesteld. Aan de hand van deze modellen is input opgehaald bij de bewoners en omwonenden.

Op 26 en 29 juli 2023 zijn bijeenkomsten georganiseerd voor de bewoners, omwonenden wiens huis wordt gerenoveerd en de overige omwonenden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de schetsmodellen gepresenteerd en is er discussie gevoerd over de voors en tegens van ieder model. Daarnaast zijn er post-it's geplakt met voors en tegens, bezwaren en wensen.

De schetsmodellen zijn met de input van alle betrokken partijen samengekomen in een voorkeursmodel. Dit model is uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan.

Op 22 mei 2024 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd op een bewonersavond. Er werd positief gereageerd op het stedenbouwkundig plan. De bijeenkomst heeft niet geleid tot wezenlijke wijzigingen aan het stedenbouwkundig plan.

bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan kern Varsseveld, locatie Essenkamp" (vastgesteld)

6.2.3 Zienswijzen

Het TAM-omgevingsplan heeft vanaf 20 februari 2025 tot en met 2 april 2025 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. Ten aanzien van het TAM-omgevingsplan is binnen de daarvoor gestelde termijn één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is beantwoord door de gemeente en het verslag hiervan is als bijlage bij dit plan opgenomen (Bijlage 8). De zienswijze heeft niet geresulteerd in aanpassingen aan het plan.

Eindnoten

1. Bestemmingsplan Kom Varsseveld, supermarkt Boterstraat, vastgesteld d.d. 30 juni 2022

