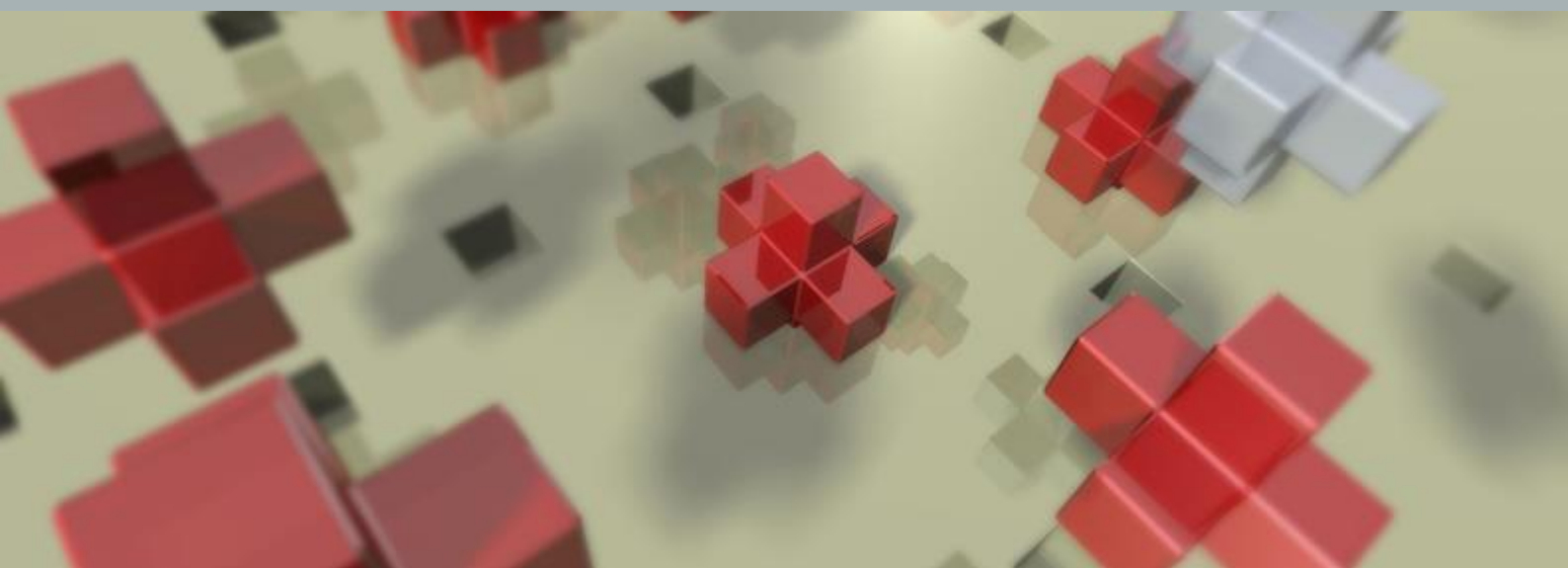


Plan van wijziging Kom Varsseveld, Woningbouw zuivelfabriek

Gemeente Oude IJsselstreek

Vastgesteld



Plan van wijziging Kom Varsseveld, Woningbouw zuivelfabriek

Gemeente Oude IJsselstreek

Vastgesteld

Rapportnummer:	P02003_2
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1509.BP000163-VA01
Datum:	december 2020
Opdrachtgever:	Varsseveld Boterstraat BV
Projectteam BRO:	RM, RF, DvM
Concept:	november 2019, mei 2020
Ontwerp:	juli 2020
Vaststelling:	december 2020
Bron foto kaft:	abstract

BRO
Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107,
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en ontwikkeling	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	8
2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	8
2.2.2 Geconsolideerde Omgevingsverordening	9
2.3 Regionaal woonbeleid	10
2.3.1 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek	11
2.4.2 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek	12
2.4.3 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek	13
2.4.4 Gebiedsvisie centrum Varsseveld	15
3. PLANBESCHRIJVING	16
3.1 Huidige situatie	16
3.2 Toelichting op het stedenbouwkundig plan	16
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 MER	18
4.1.1 Conclusie	19
4.2 Bodem	20
4.2.1 Toetsingskader	20
4.2.2 Onderzoek	20
4.2.3 Conclusie	23
4.3 Geluid	23
4.3.1 Onderzoek	23
4.3.2 Conclusie	23
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.4.1 Toetsingskader	23

4.4.2 Onderzoek	24
4.4.3 Conclusie	26
4.5 Verkeer en parkeren	26
4.5.1 Toetsingskader	26
4.5.2 Onderzoek	27
4.5.3 Conclusie	28
4.6 Luchtkwaliteit	28
4.6.1 Toetsingskader	28
4.6.2 Onderzoek	28
4.6.3 Conclusie	28
4.7 Externe veiligheid	29
4.7.1 Toetsingskader	29
4.7.2 Onderzoek	29
4.7.3 Conclusie	31
4.8 Water	31
4.8.1 Toetsingskader	31
4.8.2 Onderzoek	33
4.8.3 Conclusie	35
4.9 Archeologie	35
4.9.1 Toetsingskader	35
4.9.2 Onderzoek	35
4.9.3 Conclusie	35
4.10 Flora en fauna	36
4.10.1 Toetsingskader	36
4.10.2 Onderzoek	36
4.10.3 Conclusie	37
4.11 Molenbiotoop	37
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 39
5.1 Wijzigingsplan	39
5.2 Plangebied	39
5.3 Bestemmingen	39
 6. UITVOERBAARHEID	 41
6.1 Toetsing aan voorwaarden bestemmingswijziging	41
6.2 Economische uitvoerbaarheid	43
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Vervolgonderzoek Flora en fauna
- Bijlage 2: Actualiserend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Verkeersonderzoek en gevoeligheidsanalyse verkeersafwikkeling
- Bijlage 6: Quickscan externe veiligheid
- Bijlage 7: Watertoets
- Bijlage 8: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 9: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 10: Quickscan Wonen
- Bijlage 11: Molenbiotooponderzoek
- Bijlage 12: Nota van zienswijze en wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en ontwikkeling

De initiatiefnemer van voorliggend plan is voornemens het westelijke deel van het terrein van de voormalige zuivelfabriek te Varsseveld om te zetten naar een woonbestemming. Op dit moment valt het plan niet binnen het vigerend bestemmingsplan van plangebied. In het bestemmingsplan is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'bedrijf' onder bepaalde voorwaarden om te zetten naar de bestemming 'wonen'. In voorliggend wijzigingsplan wordt onderbouwd dat het voorgenomen plan aan deze voorwaarden voldoet. Ook het oostelijk deel van het terrein van de voormalige zuivelfabriek wordt herontwikkeld. Deze ontwikkeling wordt echter apart van voorliggende ontwikkeling in procedure gebracht.

1.2 Plangebied

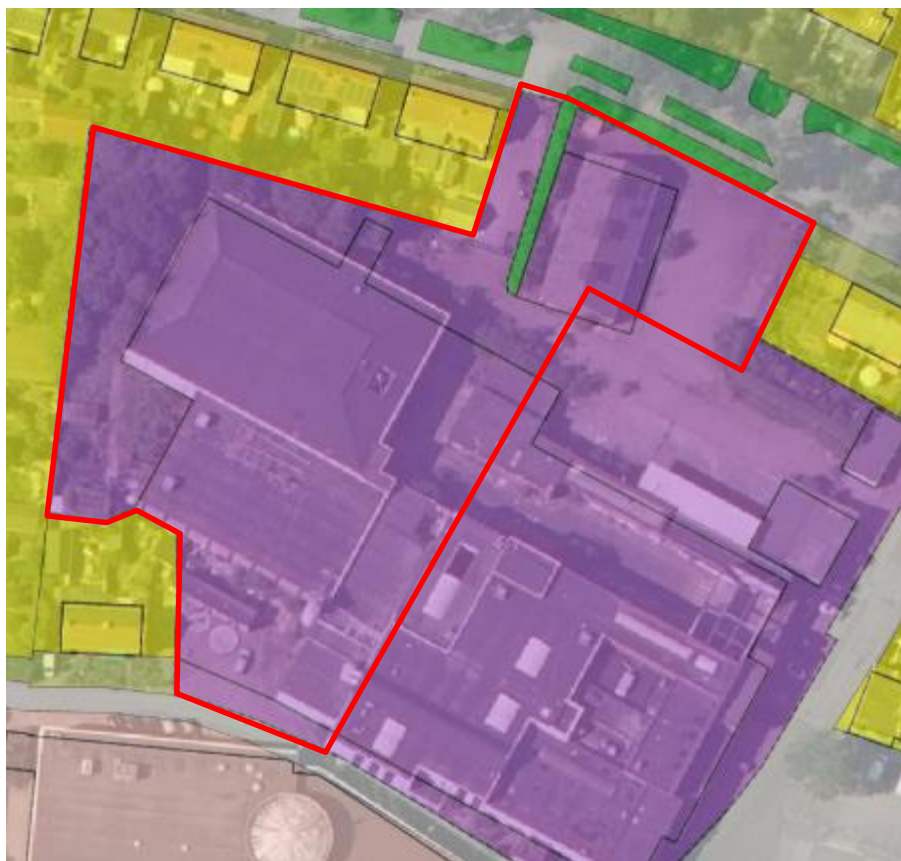
Het projectgebied bevindt zich direct ten noorden van het centrumgebied van Varsseveld. Het terrein van de voormalige zuivelfabriek wordt aan de oostzijde begrensd door de Boterstraat, aan de zuidzijde door de Zuivelstraat, aan de noordzijde door de Eikenlaan en aan de westzijde door de woningen gelegen aan de Karel Doormanstraat.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Onderhavig wijzigingsplan is een 'wijziging/ uitwerking' op het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek op 23 juni 2011. Het plangebied ligt in dit bestemmingsplan binnen een zone die bestemd is voor bedrijvigheid. Op de locatie is tevens de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- molenbiotoop' opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Globale plangrens in rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' is de betreffende wijzigingsmogelijkheid opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf' in artikel 4.5.1:

4.5.1 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met de bestemming "Bedrijf" wijzigen ten behoeve van "Wonen", onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;*
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;*
- c. de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;*
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- e. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;*
- f. het bouwplan past binnen de regionale en gemeentelijke woonvisie.*

In paragraaf 6.1 zijn bovengenoemde voorwaarden getoetst.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de geldende beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' en wordt aangetoond dat er gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 4.5.1 van dat bestemmingsplan. Tevens komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid in dit hoofdstuk aan de orde.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking plangebied

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Echter is de provincie samen met de gemeente verantwoordelijk voor het woningbouwprogramma. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de realisatie van woningen die

tegemoetkomen aan de regionale woningbouwbehoefte. Het bouwplan in voorliggend wijzigingsplan past daarom in het Rijksbeleid.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Uit de paragrafen 2.2, 2.3 en 2.4 blijkt dat het initiatief aansluit bij de lokale en regionale behoeftes. Tevens vindt het initiatief plaats binnen bestaand stedelijk gebied op reeds bebouwde gronden.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De provincie wil met deze Omgevingsvisie een gaaf Gelderland voor bewoners, ondernemers en bezoekers realiseren, zodat er in provincie prettig gewoond, gewerkt, gestudeerd en ontspannen kan worden. De visie is onderverdeeld onder zevental thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

In het kader voor onderhavig plan is het laatste thema 'woon- en leefomgeving' relevant. Gelderland heeft de ambitie de provincie aantrekkelijk te houden voor mensen en bedrijven. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. In de visie wordt beschreven dat woonwensen

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig zodat er snel op de vraag ingespeeld kan worden. Gelderland ambieert een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag en voor diverse doelgroepen; voor ieder een passende, duurzame woning. Hierbij wordt de bestaande bebouwde omgeving optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de realisatie van woningen die tegemoetkomen aan de regionale woningbouwbehoefte (zie paragrafen 2.3 en 2.4). Hierbij wordt ingespeeld op de woonwensen van specifieke doelgroepen: senioren, starters en doorstromers. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied en wordt de bestaande bebouwde omgeving optimaal benut. Omliggende natuur wordt hierdoor niet benadeeld. Hiermee sluit het plan aan bij de provinciale omgevingsvisie.

2.2.2 Geconsolideerde Omgevingsverordening

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de geconsolideerde Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening is in lijn gebracht met het provinciale woonbeleid 'Koers Wonen', welke is vastgesteld in januari 2018. Het uitgangspunt van de provincie is dat elke regio altijd beschikt over een actuele regionale woonagenda en dat deze in partnerschap tot stand komt. De verantwoordelijkheid om afspraken te maken ligt daarom primair bij de regio's, met de provincie als partner. Waar nodig neemt de provincie het voortouw om de provinciale doelen te bereiken en in het uiterste geval kan de provincie deze bevoegdheid inzetten om goede woningbouwplannen door te zetten bij afwezigheid van een actuele regionale woonagenda en bij plannen waarmee in de Regionale Woonagenda geen rekening was gehouden.

In artikel 2.2.1.1 (nieuwe nummering: artikel 2.1 en artikel 2.2) borgt de provincie dat elke regio een regionale woonagenda opstelt die door de provincie vastgesteld dient te worden en dat woningbouw slechts mogelijk is als dit past binnen de afspraken van die agenda. Ten behoeve van de flexibiliteit is het wel mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken, vooruitlopend op de actualisatie van een regionale woonagenda.

In de paragrafen 2.3 en 2.4 wordt verder ingegaan op de regionale en lokale woonagenda.

2.3 Regionaal woonbeleid

2.3.1 Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025

Op 24 oktober 2015 heeft de gemeenteraad de Regionale Woonagenda 2015-2025 vastgesteld. Hiermee is er een opvolger van de regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020, waarin afspraken zijn gemaakt over de woningvoorraad in de Achterhoek. In de nieuwe woonagenda is afgesproken het aantal woningbouwplannen verder terug te brengen. Met de Regionale Woonagenda willen de samenwerkende gemeenten, corporaties en provincie de volgende doelstellingen en ambities bereiken:

1. Er zijn in 2025 voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste prijs en kwaliteit voorhanden in de bestaande woningvoorraad.
2. Het eerder afgesproken aantal netto toe te voegen woningen op regioniveau (5.900) wordt met 10% verlaagd. Dit betekent dat er tussen 2015 en 2025 netto nog slechts 3.145 woningen worden toegevoegd. De woningcorporaties zijn van mening, dat er nog veel minder woningen toegevoegd moeten worden (nog slechts tussen 1.700 en 2.300 woningen). Meer bouwen vergroot de kans op leegstand en leidt tot een grotere sloopopgave (met name in de particuliere markt) vanaf het moment dat er sprake is van huishouden daling. Uitgaande van de feitelijke huishouden ontwikkeling en recente prognoses is het aannemelijk dat de hier genoemde verlaging niet de laatste zal zijn. Het is dus van belang hier RO-technisch rekening mee te houden.
3. Op termijn zal de sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden. Sloop/nieuwbouw is een gezamenlijke regionale opgave en levert een belangrijke bijdrage aan het instandhouden van de woonkwaliteit van de regio. Het draagt tevens bij aan het realiseren van de energiedoelstellingen en aan het vergroten van de woningvoorraad die levensloopbestendig is.
4. Bij de monitoring van de leegstand van woningen hanteren we de grens van maximaal 2%. Hierbij maken we onderscheid tussen huur en koop: huur maximaal 1% en koop maximaal 3%. Als de werkelijke leegstand hoger is dan genoemde percentages wordt aan de hand van een nadere analyse bepaald of maatregelen nodig zijn.
5. Binnen de bestaande woningvoorraad is enerzijds sprake van waardevermindering en anderzijds van waardetoevoeging. Per saldo streven we zowel op regionaal als op lokaal niveau op waardebehoud.
6. De leefbaarheidsaspecten worden door bewoners gewaardeerd met eenzelfde oordeel als uit het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek 2013 naar voren kwam.
7. Er zijn voldoende kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen (ontmoeting, onderwijs, sport, zorg) om in de behoefte van de inwoners te voorzien.
8. In het Akkoord van Groenlo is afgesproken toe te werken naar een energieneutrale Achterhoek in 2030. Een van de onderdelen hierbij vormt het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

De afgelopen jaren hebben gemeenten, corporaties en provincie samen de schouders gezet onder de aanpak van de activiteiten, voortkomende uit de Regionale Woonvisie 2010-2020. Ditzelfde wordt nu opnieuw gevraagd bij de aanpak van de activiteiten uit de Regionale Woonagenda 2015-2025.

Doorwerking plangebied

Het beoogde planinitiatief behelst acht levensloopbestendige woningen (geschikt voor iedere levensfase van een bewoner), 6 starterswoningen en 4 doorstroomwoningen. De woningen zijn hiermee geschikt voor meerdere doelgroepen. Hiermee sluit het initiatief aan bij de regionale woonagenda om mee te bewegen met de veranderende woningmarkt en toekomstbestendig te bouwen. Bovendien zal de nieuwbouw een belangrijke bijdrage leveren aan het in standhouden van de woonkwaliteit in de kern Varsseveld, door een verpauperd bedrijfsterrein nabij het centrum van het dorp te herontwikkelen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek

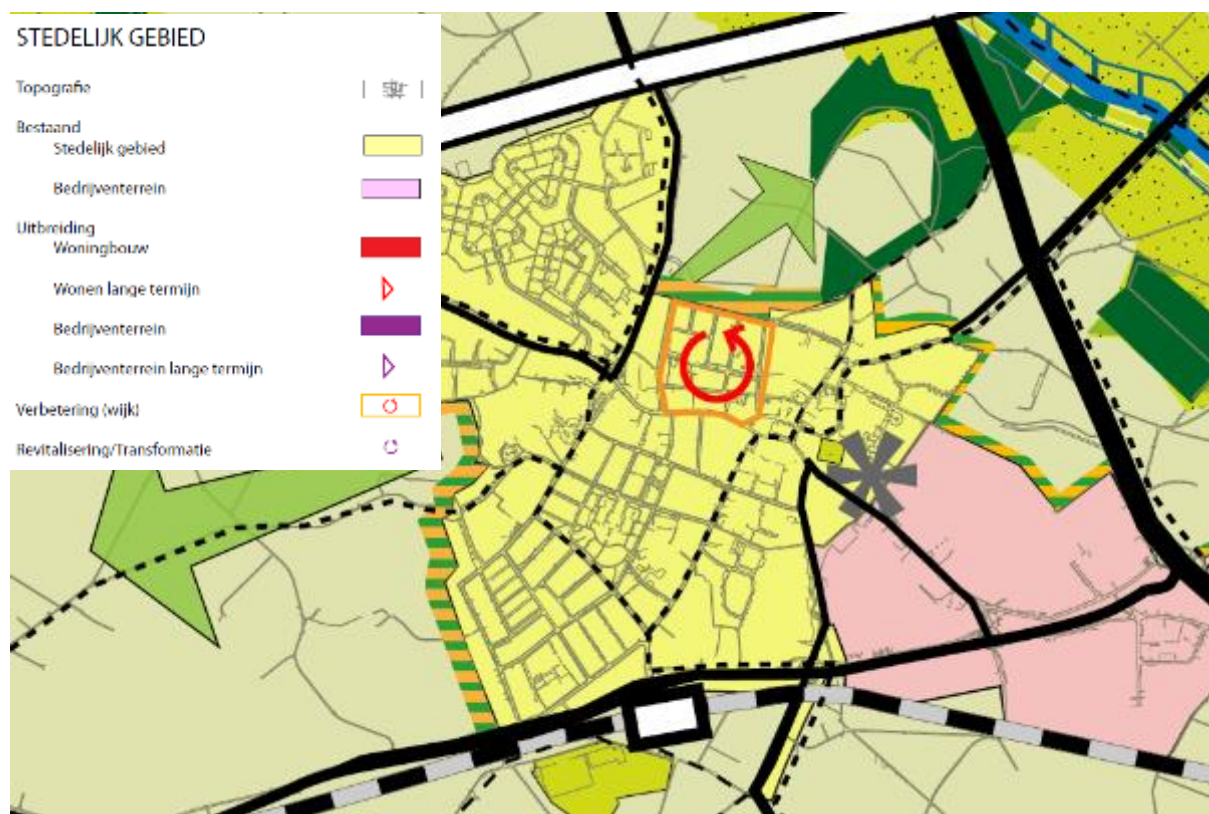
De gemeente Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie 2025 vastgesteld. Dit is een doorkijk voor het ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer en richting aan het ruimtelijk, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude IJsselstreek. Daarnaast is de structuurvisie leidraad voor toekomstig beleid van de gemeente Oude IJsselstreek. Belangrijke thema's in de structuurvisie zijn: wonen, economie en economische voorzieningen, sociaal maatschappelijke voorzieningen, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme, archeologie en cultuurhistorie, water alsook klimaat, duurzaamheid en energie.

De gemeente Oude IJsselstreek kiest in haar structuurvisie waar mogelijk voor inbreiding, maar met behoud van waardevol groen in de kernen. Inbreiden betekent niet dat alle vrije en groene ruimte ineen kern volgebouwd wordt. Functieverandering van bijvoorbeeld bedrijven, scholen, etc. bieden vaak mooie mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw. Inbreiding moet plaatsvinden passend bij de aard, maat en schaal van de betreffende kern. Nieuwbouwplannen dienen vanzelfsprekend zoveel mogelijk op de inbreidingslocaties plaats te vinden. De nu nog aanwezige woningbehoefte kan gebruikt worden om moeilijke plekken in de kernen te versterken/ verbeteren. Woningbouw op uitbreidingslocaties vindt slechts beperkt plaats, daar waar het mogelijk is en afhankelijk van de behoefte. Bij alle nieuwbouwplannen (zowel binnen de bebouwde kom als op uitbreidingslocaties) dient er rekening te worden gehouden met de regionale woningbouwafspraken.

Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt in de structuurvisie aangeduid als bestaand stedelijk gebied en tevens als 'wijkverbeteringsgebied'. Hierbij gaat het om gebieden met bebouwing die niet meer voldoen aan de eisen en wensen van de huidige tijd, zodat herstructurering van de wijk ofwel wijkverbetering aan de orde is. Dit kan zich uiten in renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw van woningen, in

combinatie met aanpassing van de openbare ruimte, om de leefbaarheid en de vitaliteit van deze wijken te bevorderen. Onderhavig wijzigingsplan sluit naadloos aan op deze gemeentelijke ontwikkelingsambitie, gezien het een impuls geeft aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Zo wordt de bebouwing aan de Eikenlaan doorgezet binnen het plangebied. De nieuwbouw zal op een gelijke wijze aansluiten op de rooilijn van de bestaande bebouwing met ruime kavels. Hiermee kan ook de groene kwaliteit aan de Eikenlaan worden voortgezet en aangeheeld.



Figuur 2.1 Uitsnede kaart structuurvisie (Bron: gemeente Oude IJsselstreek)

2.4.2 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek

De woonvisie “Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen”, welke vastgesteld is in december 2017 is een update van de woonvisie uit 2008. Er is een flinke slag gemaakt in het terugdringen van de voorraad nieuwbouwplannen. Er zal altijd nieuwbouw nodig blijven, maar daar zal sloop tegenover moeten staan, want:

- de bevolkingssamenstelling verschuift, dus de vraag ook; hier is niet altijd een passend aanbod voor beschikbaar;
- door deze verschuiving wordt een deel van het aanbod/de voorraad incourant en zal uit de markt vallen (of eruit genomen moeten worden);

- deze transitie gaat gepaard met de verduurzamingsoperatie van de voorraad, alleen woningen met een goede energieprestatie hebben toekomstwaarde.

De levensloopbestendigheid van woningen wordt steeds belangrijker voor de verkoop- en verhuurbaarheid. In een levensloopbestendige woning is het leveren van zorg, dus langer thuis wonen, beter mogelijk. De bevolking vergrijst, het aandeel ouderen neemt van alle leeftijdsgroepen het snelst toe (met name de 75-plussers). Maar we zien ook dat de verhuisgeneigdheid van senioren laag is. Daartegenover staan signalen over behoefte aan passende woonruimte nabij voorzieningencentra.

De processen van vergrijzing, ontgroening en gezinsverdunding leiden tot grote veranderingen in de woningbehoeften. De kwalitatieve vraag verandert. Senioren blijven langer zelfstandig wonen en verhuizen niet of nauwelijks naar een zorginstelling. Dit doet de doorstroming stokken. Hierdoor kunnen jongeren moeilijker een geschikte woning vinden. Daarbij is het voor deze doelgroep ook moeilijk, gezien hun inkomen net iets te hoog is voor een sociale huurwoning, maar te laag voor het betreden van de koopmarkt.

Regionaal is de 'contingentendiscussie' losgelaten en in plaats daarvan is er gewerkt aan een 'kwalitatief kader' waar nieuwbouwplannen aan moeten voldoen. Deze kwaliteitscriteria zijn geborgd in de notitie 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek', welke op 20 februari 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek is vastgesteld.

2.4.3 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek notitie 'lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld. Deze kwaliteitscriteria zijn een aanvulling op de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' die zijn vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 26 september 2019. Deze Kwalitatieve toetsingscriteria zijn ook door de overige Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld en zijn aanvullend op de eerder in de Regionale Woonagenda 2015-2025 gemaakte afspraken. Door de vaststelling hiervan komen de regio en gemeente Oude IJsselstreek los van de knellende contingentenbenadering van de woningmarkt.

Binnen de kwalitatieve toetsingscriteria is het voor de individuele gemeenten mogelijk om als verdere uitwerking daarvan 'Lokale kwaliteitscriteria' vast te stellen en zo te sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Samen vormen de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw en de Lokale kwaliteitscriteria een kader voor het toetsen van woningbouwplannen.

De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn mede gebaseerd op de aanbevelingen uit het meest recente Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van 2017. Eén van de belangrijkste aanbevelingen is: blijf bouwen voor doelgroepen die door de mismatch op de huidige woningvoorraad niet aan hun trekken komen. Dit om ervoor te zorgen dat de doorstroming op de woningmarkt weer op gang komt en men de gewenste wooncarrière kan maken. Binnen de Kwalitatieve toetsingscriteria zijn drie (hoofd)criteria benoemd waaraan woningbouwplannen in ieder geval moeten voldoen:

- De behoefte is aangetoond
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed
- Inbreiding gaat voor uitbreiding

Het is van belang dat een woningbouwplan voorziet in de bouw van de 'juiste' woningen zodat het een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad is. Dit noemen we 'aantoonbare behoefte'. Deze aantoonbare behoefte is niet gemaximaliseerd op een aantal te bouwen woningen per gemeente of kern. Vanuit het AWLO blijkt dat de aantoonbare (woning)behoefte voor de komende jaren vooral bij het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen ligt, de gemeente wil hier dan ook extra op inzetten. Voor het starterssegment ligt de nadruk logischerwijs met name bij de betaalbaarheid, daarbij gaat het om huurwoningen tussen €500,- en €850,- per maand en/of koopwoningen van maximaal €225.000,- v.o.n. (prijspeil januari 2020). 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. Dit zijn gemiddeld gezien wat kleinere woningen tussen de 60m² en 100m², al dan niet met een bescheiden en onderhoudsvriendelijke tuin of buitenruimte eromheen. Voor de doelgroep senioren kan er qua prijsstelling meer gedifferentieerd gebouwd worden.

Het AWLO wordt eens in de vier jaar uitgevoerd onder bewoners van de Achterhoek. Als resultaten van toekomstige AWLO's een andere woningbouwbehoefte laten zien (qua aantallen of woningtypen) kan hier flexibel op ingespeeld worden. Het AWLO is vooral gericht op de inwoners van de Achterhoek. Omdat het prettig wonen, werken en leven in Oude IJsselstreek is het goed voorstelbaar dat er ook sprake is van 'aantoonbare behoefte' van woningzoekenden die nu nog buiten de regio wonen. Bijvoorbeeld de woningzoekenden die in de rest van Gelderland of daarbuiten nu niet aan hun trekken komen. Of de woningbehoefte die ontstaat als de Achterhoekse bedrijven de door pensionering vrijkomende arbeidsplaatsen invullen met mensen van buiten de regio, of dat de bedrijvigheid zodanig groeit dat dit extra woningbouwvraag veroorzaakt door een toename van het aantal arbeidsplaatsen. Ook voor deze woningzoekenden, biedt dit kader houvast.

Het bouwen van woningen op locaties met leegstaand vastgoed heeft de voorkeur. Met de bouw van de 'juiste' woningen op deze locaties, snijdt het mes aan twee kanten. De problematiek van (langdurig) leegstand vastgoed met een negatieve impact op de omgeving wordt minder en de woningbehoefte wordt deels ingevuld. Hierin voorzien de (regionale) 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' al. Derhalve is dit in de Lokale kwaliteitscriteria verder buiten beschouwing gelaten.

Doorwerking plangebied

Uit een quickscan naar woonbehoeften² die in 2018 is uitgevoerd door BRO blijkt dat er in Varsseveld tot 2030 nog een lichte groei is in de vraag naar woningen. In lijn met het gemeentelijke beeld zal dit in Varsseveld voornamelijk voortkomen uit de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in de toekomst. Deze groei kan volledig toegewezen worden aan het aantal 65-plushuishoudens³. Tevens blijkt uit een analyse van Kuenen Makelaardij B.V.⁴ dat er een groot tekort is aan seniorenwoningen en is er sprake van wachtlijsten voor levensloopbestendige woningen. Ook blijkt uit deze analyse dat er veel vraag is naar doorgroeiwoningen en starterswoningen. Het is van groot belang voor de leefbaarheid in Varsseveld om deze doelgroepen te behouden en te voorkomen dat deze naar elders verhuizen doordat er geen passende woonruimte aanwezig is in het dorp. Hiermee is de behoefte aangetoond.

² Quickscan woningbehoefte Varsseveld (BRO, 28 augustus 2018)

³ Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2017

⁴ Visie vanuit de makelaardij op nieuwbouw in Varsseveld (Kuenen Makelaardij B.V., 15 april 2019)

Daarbij voorziet het plan in woningbouw op een locatie waar sprake is van leegstaand vastgoed. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een kwaliteitsimpuls van de omgeving. In de notitie 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' zijn geen verdere kwaliteitscriteria benoemd voor dergelijke projecten. Het plan voldoet daarmee aan de nota 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'.

2.4.4 Gebiedsvisie centrum Varsseveld

In opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek heeft BRO in januari 2019 een gebiedsvisie opgesteld voor het centrum van Varsseveld. De belangrijkste aanleiding voor deze Gebiedsvisie Centrum

Varsseveld is de ontwikkelopgave van het terrein van de zuivelfabriek aan de Boterstraat. Deze herontwikkeling heeft in meer of mindere mate invloed op het functioneren en de ruimtelijke structuur van het centrumgebied. Om de juiste keuzes te kunnen maken ten aanzien van de verschillende ontwikkelvraagstukken in het centrum, vond de gemeente het essentieel om een bestuurlijk gedragen visie op het centrumgebied te hebben alvorens verscheidene ontwikkelingen te starten.

In deze visie wordt aangegeven dat door zijn ligging Varsseveld een kern met een verzorgingsfunctie voor de eigen kern én het omliggende landelijke gebied is. Het is wenselijk dat deze verzorgingsfunctie wordt versterkt. Varsseveld is op lokaal niveau immers één van de gemeentelijke hoofdkernen en de ambitie is dat deze in 2025 verder is uitgegroeid tot dé dynamische plattelandskern van de gemeente Oude IJsselstreek. Inwoners van omliggende dorpen vinden hun weg naar Varsseveld voor de dagelijkse boodschappen.

Specifiek wordt vanuit gemeentelijk beleid voor het centrum van Varsseveld ingezet op een winkelconcentratiegebied, waarbij het centrum waar mogelijk compacter wordt vormgegeven. Een aantal locaties kan als verbeteringsproject worden aangemerkt. Dit betreft zowel bestaande panden als verblijfsgebieden. Deze locaties zijn belangrijk voor de toekomst van het centrum. Het belangrijkste verbeteringsproject is het gebied rond de kerk. Bij nieuw- en verbouw wordt rekening gehouden met de maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bebouwing.

Doorwerking plangebied

In de visie wordt concreet de kans benoemd om binnen en rondom het centrum-/ aanloopgebied van Varsseveld woningbouw te realiseren ten einde leegstand op te lossen en levendigheid en het consumentendraagvlak te vergroten. De locatie van de voormalige zuivelfabriek leent zich voor (aanvullende) woningbouw gezien de omvang van het terrein, de aansluiting op bestaande bebouwingsstructuren en de gewenste verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de Boterstraat. Doordat de locatie direct aan het centrum grenst is de locatie ook aantrekkelijk voor verschillende woondoelgroepen.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

De projectlocatie ligt op het terrein van een voormalige zuivelfabriek. Op het perceel staat een aantal leegstaande fabriekspanden.



Figuur 3.1 Zicht projectgebied vanuit zuiden (Zuivelstraat)



Figuur 3.2 Zicht projectgebied vanuit noorden (Eikenlaan)

3.2 Toelichting op het stedenbouwkundig plan

In het westelijke en noordelijke deel van de huidige bedrijfsbestemmingen moet de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt worden ten behoeve van woningbouw. Het plan voorziet in 6 starterswoningen, 4 doorstroomwoningen en 8 levensloopbestendige woningen (zie figuur 3.3).

Aan de oostzijde van het plangebied wordt via een separate bestemmingsplanprocedure een supermarkt met bijbehorende parkeervoorziening gerealiseerd.



Figuur 3.3 Stedenbouwkundig plan

4. OMGEVINGSASPECTEN

In een wijzigingsplan worden alle relevante ruimtelijke, functionele en milieukundige thema's behandeld die nodig zijn om de inpasbaarheid van het plan te motiveren.

4.1 MER

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Met dit wijzigingsplan worden in totaal 18 woningen gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

In het Besluit m.e.r. worden woningen als onderdeel van de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject genoemd (categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r.). De vraag is echter of onderhavig plan gezien kan worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Voor wat betreft de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.⁵ heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraken van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) en 18 juli 2018 (ECLI:RVS: 2018:2414) bepaald dat:

- het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte laat voor interpretatie;
- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r., waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;

⁵ Het begrip stedelijke ontwikkeling t.b.v. de ladder voor duurzame verstedelijking strekt t.b.v. ruimtelijke ordening, het op juiste wijze verdelen en gebruiken van de ruimte. Stedelijke ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r strekt tot bescherming van het milieu (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648, r.o. 13.3). De m.e.r.-richtlijn strekt ertoe dat projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben, goed worden beoordeeld op hun milieuhygiënische aanvaardbaarheid alvorens zij worden toegestaan.

- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-m.e.r..

Ten aanzien van het gestelde onder het tweede punt geldt, dat in de lagere bestuursrechtspraak nadere invulling is gegeven aan deze omstandigheden⁶.

In dit geval worden de woningen gerealiseerd op een locatie die momenteel bestemd is voor bedrijfsdoeleinden. Binnen deze bedrijfsbestemming is in het vigerende bestemmingsplan een zuivelfabriek toegestaan. Momenteel is het merendeel van dit terrein verhard. Met onderhavig plan wordt een kleiner gedeelte van het plangebied bebouwd (zie paragraaf 4.8). Onderhavige ontwikkeling is dus beperkt in vergelijking met de bouwmogelijkheden die werden geboden voor dit plangebied door het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010'. Het plangebied is tevens gelegen in een deel van Varsseveld dat voor een groot deel al voor wonen bestemd is. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op de aard van de directe omgeving. Bovendien ziet het project op de herontwikkeling van een teeen langdurig leegstand terrein.

Uit de volgende paragrafen blijkt daarnaast dat met dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan zorgt voor een planologische afname aan milieubelastende functies (aangezien woningen worden toegestaan in plaats van bedrijven). De voorgenomen activiteit kan, gezien deze concrete omstandigheden, niet gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Daarom is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.1.1 Conclusie

Gezien de beperkte schaal van het project (toevoegen van 18 woningen), de aard van het project (woonfunctie is minder milieubelastend dan de huidige bedrijfsfunctie), plaats van het project (binnen bestaand stedelijk gebied) en het feit dat het bebouwd oppervlakte niet in omvang toeneemt, wordt de ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. De voorgenomen activiteit komt daarom niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.- beoordeling wordt niet nodig geacht. Tevens blijkt uit de overige paragrafen uit voorliggende onderbouwing dat er geen significante negatieve effecten verwacht worden op het milieu.

⁶ Dit betreft de volgende uitspraken: Rb. Oost-Brabant 6 november 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:5778, r.o. 11.4, Rb. Noord-Holland, ECLI:NL:RBNHO:2017:9184, r.o. 6.4, Rb. Limburg 11 juli 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:6666, r.o. 29, Rb. Gelderland (vzr.) 3 juli 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:4105, r.o. 2.6-2.8, Rb. Oost-Brabant (vzr.) 29 juni 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, r.o. 19.

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.2.2 Onderzoek

In het kader van de functiewijziging heeft Econsultancy een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 11 november 2020). In deze toelichting worden enkel de belangrijkste conclusies vermeld. Voor verdere details wordt naar de bijlagen verwezen.

De verontreinigingssituatie op de locatie Boterstraat 5 is reeds vanaf 1993 in beeld gebracht. De meeste recente onderzoeken dateren uit 2013 en 2014. Sindsdien is de locatie niet meer in gebruik geweest. Derhalve wordt aangenomen dat de verontreinigingssituatie uit 2013 en 2014 nog actueel is. Op basis van voorgaande onderzoeken is het volgende aan de orde:

- A. Ter plaatse van het terrein ten oosten van de expeditieruimte heeft in 2013 geen nader onderzoek asbest in bodem/puin plaatsgevonden. Ter plaatse is mogelijk nog wel sprake van een stortplaats, mogelijk met asbestverdacht materiaal.

Advies

Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de herontwikkeling een nader onderzoek asbest in bodem en puin uit te voeren op het terreindeel ten oosten van de expeditieruimte.

- B. Op het noordwestelijke terreindeel, ten westen van de fietsenstalling, is puin op het maaiveld zichtbaar. Ten tijde van voorgaande onderzoeken was puin ofwel niet aanwezig, of niet als verdachte locatie aangemerkt. In deze hoek is tevens een grondwal aanwezig, waarvan de herkomst en kwaliteit niet bekend is.

Advies

Geadviseerd wordt om ter plaatse een verkennend onderzoek uit te voeren, gecombineerd met een verkennend onderzoek asbest in bodem en/of puin, om een verontreiniging in de bodem en grondwal al dan niet uit te sluiten.

C. Op de locatie is sprake van een stortplaats van laboratoriumafval, bouw- en sloopafval. Het stortmateriaal is vanaf circa 0,25 a 0,30 m -mv aanwezig, met een maximale diepte van circa 1,0 m mv. De verontreiniging is te relateren aan bijmengingen met bodemvreemd materiaal in de grond. De oppervlakte met puin(stort)houdend bodemmateriaal bedraagt circa 915 m². Bij een gemiddelde laagdikte van 0,6 m bedraagt de omvang van het licht tot sterk verontreinigde puin(stort)houdend materiaal 550 m³. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat het terreindeel alwaar puin(stort)houdend materiaal aanwezig is als 1 geval van bodemverontreiniging beschouwd dient te worden. Gelet op de bouwhistorie en het feit dat er in pandig geen puin(stort)houdend bodemmateriaal is aangetoond, wordt aangenomen dat de stortactiviteiten met puinhoudend materiaal in de jaren '50/'60 van de vorige eeuw op locatie hebben plaatsgevonden. Of er nog andere/meerdere bronnen voor de geconstateerde bodemverontreiniging aan te wijzen zijn is bij Econsultancy vooralsnog niet bekend.

Aangezien asbest in concentraties > 100 mg/kg d.s. in de grond is aangetoond, is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse is tevens een sterke verontreiniging met metalen en PCB aangetoond in een hoeveelheid van minder dan 25 m³. Gelet op de verwachting dat de asbestverontreiniging is ontstaan vóór 1 juli 1993 wordt gesteld dat er sprake is van een bestaand geval van bodemverontreiniging. Het geval is gesitueerd op de kadastrale percelen gemeente Varsseveld, sectie I, nummers 821 en 1214.

Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er in de huidige situatie géén sprake is van human risico's.

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest dat niet met spoed hoeft te worden gesaneerd. Binnen de contour van de sterke asbestverontreiniging is tevens sprake is van een sterke verontreiniging met metalen en PCB in de grond, alsmede een metalenverontreiniging in het grondwater. Op basis van de analyseresultaten, de zintuiglijke waarnemingen en het terreingebruik wordt de asbestverontreiniging in concentraties boven de interventiewaarde in de grond in zowel horizontale als in verticale richting ten zuiden van de expeditieruimte als afgeperkt beschouwd.

Advies

Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie is uitvoering van een bodemsanering noodzakelijk, waarvoor een saneringsplan opgesteld dient te worden. Dit plan dient te worden goedgekeurd door de provincie Gelderland. Mogelijk kan, afhankelijk van de daadwerkelijke aanpak van de sanering, worden volstaan met een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Geadviseerd wordt om eerst overig aanvullend onderzoek af te wachten, zodat deze zonodig meegenomen kunnen worden in het saneringstraject.

D. Behoudens metaalverontreinigingen (o.a. nikkel en kwik) zijn bij de eindsituatie bodemonderzoeken uitgevoerd in 2013 en 2014 chlorideconcentraties in het grondwater aangetroffen die hoger zijn dan in reguliere lokale grondwateromgevingen verwacht mag worden. Plaatselijk namen de concentraties in deze periode af (nabij de zoutzuurtank), maar nabij de lekkage aan de voorzijde van het terrein was deze trend niet of minder duidelijk zichtbaar. De

concentratie betekent een potentieel ecologisch bodemrisico. Directe nut en noodzaak van sanerende maatregelen was er in 2013 en 2014 niet. Tevens is destijds gesteld dat de chlorideconcentratie door verdunning onder de streefwaarde zou kunnen zakken. Wel moet hierbij opgemerkt worden dat in 1997 sterke verontreinigingen met minerale olie in de bodem aangetoond op het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie, nabij de voormalige ondergrondse opslag. In 2013 zijn in de bodem ten zuiden van de expeditieruimte zintuiglijke waarnemingen met olie in de bodem gedaan. Van beide verontreinigingen is analytisch in 2013 geen sterke verontreiniging met minerale olie meer aangetoond. Tegelijkertijd is op de locatie jarenlang grondwater onttrokken. Ondanks dat dit op grotere diepte plaats vond (circa 20 m -mv), kan niet worden uitgesloten dat eerdere verontreinigingen op deze manier aan de bodem zijn onttrokken.

Advies

In het kader van de herontwikkeling dient de actuele stand van zaken met betrekking tot chloride in het grondwater geactualiseerd te worden. Er wordt derhalve geadviseerd bestaande peilbuizen opnieuw te bemonsteren en analyseren op chloride. De resultaten dienen vervolgens vergeleken te worden met de rapporten uit 2013 en 2014 om een mogelijke afnemende trend (dalende concentraties door natuurlijke afbraak en/of verdunning) waar de te nemen. Afhankelijk van de resultaten bestaat er mogelijk een saneringsnoodzaak in het kader van de geplande herontwikkeling (nieuwbouwwoningen). Daarnaast zullen ook de actuele metaalconcentraties in het grondwater in beeld gebracht moeten worden.

- E. Op de onderzoekslocatie zijn verder over het algemeen ten hoogste lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater te verwachten. Deze lichte verontreinigingen vormen vooralsnog geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Wel moet hierbij opgemerkt worden dat in 1997 sterke verontreinigingen met minerale olie in de bodem aangetoond op het zuidelijke deel van de onderzoekslocatie, nabij de voormalige ondergrondse opslag. In 2013 zijn in de bodem ten zuiden van de expeditieruimte zintuiglijke waarnemingen met olie in de bodem gedaan. Van beide verontreinigingen is analytisch in 2013 geen sterke verontreiniging met minerale olie meer aangetoond. Tegelijkertijd is op de locatie jarenlang grondwater onttrokken. Ondanks dat dit op grotere diepte plaats vond (circa 20 m -mv), kan niet worden uitgesloten dat eerdere verontreinigingen op deze manier aan de bodem zijn onttrokken.

Bovendien is een groot deel van de locatie (circa 50%) bebouwd. Ter plaatse van de bebouwing heeft in het verleden slechts beperkt onderzoek plaatsgevonden.

Advies

Derhalve adviseert Econsultancy na sloop van de bebouwing een afrondend eindsituatieonderzoek uit te voeren, waarbij tevens de parameter asbest deel uitmaakt. En geadviseerd wordt om de algehele grondwaterkwaliteit nogmaals te bepalen.

4.2.3 Conclusie

Voor de planologische procedure om tot wijziging van de bedrijfsbestemming te komen is het op dit moment niet nodig op deze aanvullende onderzoeken te wachten. Voordat omgevingsvergunning bouwen zal nog een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd moeten worden.

4.3 Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling.

4.3.1 Onderzoek

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlagen) in het kader van de voorgenomen realisatie van nieuwbouwwoningen op het terrein van de voormalige zuivelfabriek te Varsseveld. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn niet gelegen in een geluidszone van een weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Boterstraat, Zuivelstraat, Eikenlaan, Hiddinkdijk, Karel Doormanstraat, Lichtenvoordseweg, Schoolstraat, van Pallandstraat en een 'nieuwe weg') in het onderzoek meegenomen.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen voldoet aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De geluidsbelasting op bestaande woningen als gevolg van de nieuw te realiseren weg voldoet eveneens aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

4.3.2 Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven

voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁷. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

De planlocatie ligt aan de rand van het centrumgebied van Varsseveld en ligt daarom in de nabijheid van de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn lichte bedrijven, detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan.

Direct ten oosten van het plangebied, ook op het terrein van de voormalige zuivelfabriek, is men voornemens het gebied te herontwikkelen ten behoeve van een supermarkt. Ten zuiden van de woningbouw, aan de Boterstraat 1, is de achterzijde van modewarenhuis 'Berden Mode' gelegen. Verder wordt het plangebied omringd door woonbestemmingen.

Onderhavig plangebied is door de aanwezige combinatie van woningen, winkels, horeca en andere centrumvoorzieningen conform de VNG-publicatie aan te merken als een 'gemengd gebied'. De te hanteren richtafstanden kunnen daarom met één afstandsmaat verkleind worden.

⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Op 10 meter afstand, aan de Boterstraat 1, is de achterzijde van modewarenhuis 'Berden Mode' gelegen. Voor degelijke bedrijven wordt in gemengd gebied een richtafstand gehanteerd van 0 tot 10 meter ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. Aan deze afstand wordt voldaan. Tevens is de parkeerplaats van dit warenhuis aan de andere zijde van het pand gelegen en heeft deze geen invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat zijn de bovengenoemde activiteiten zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat voor de toekomst kan worden gewaarborgd.

Nieuwe supermarkt

Direct ten oosten van het plangebied, ook op het terrein van de voormalige zuivelfabriek, wordt een supermarkt geprojecteerd. Ook voor dergelijke bedrijven wordt in een gemengd gebied een richtafstand van 0 tot 10 meter gehanteerd. In beginsel wordt daarmee altijd aan de richtafstand voldaan. In de praktijk is het echter niet uitgesloten dat omwonenden desondanks overlast kunnen ondervinden. Daarom is er door Econsultancy alsnog een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de belangrijkste conclusies, voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van de te realiseren supermarkt voldoet zowel aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) als de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit.

In de dagperiode treedt ter plaatse van nieuw te realiseren woningen ten noorden van de supermarkt een overschrijding van de richt- en grenswaarde voor het maximale geluidniveau op. Deze overschrijding is het gevolg van de remontluchting van bevoorradende vrachtwagens. Bij toepassing van stap 3 uit de VNG-publicatie wordt deze bron niet in de toetsing inbegrepen en treedt daarom niet langer een overschrijding op. Het Activiteitenbesluit sluit maximale geluidniveaus als gevolg van laden en lossen in de dagperiode uit van toetsing. Daarom wordt ook aan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit voldaan. Afgewogen moet worden of er in en om de geluidgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd. Het bevoegd gezag moet motiveren waarom de piekgeluidbelastingen tot 76 dB(A) in deze situatie toelaatbaar worden geacht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen ander piekgeluidbronnen zodat van cumulatie van piekgeluiden geen sprake is. Verder komt het piekgeluid van remontluchting hooguit 6 keer in de dagperiode voor en valt dit amper te voorkomen. Hiermee wordt de piekgeluidbelasting die overdag optreedt aanvaardbaar geacht.

In de avondperiode treedt ter plaatse van 1 nieuw te realiseren woning een overschrijding van de richt- en grenswaarde voor het maximale geluidniveau op als gevolg van het sluiten van een autoportier. Stap 3 uit de VNG-publicatie stelt dat piekgeluiden van aan- en afrijdend verkeer niet worden getoetst. Aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie wordt wel voldaan. Met betrekking tot het Activiteitenbesluit wordt gerelateerd aan de grenswaarde voor het maximale geluidniveau in- en

aanpandige woningen. In combinatie met de minimale eisen uit het Bouwbesluit wordt ook aan deze grenswaarde voldaan. Het bevoegd gezag moet wel motiveren waarom de piekgeluidbelastingen tot 66 dB(A) in deze situatie toelaatbaar worden geacht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Het Activiteitenbesluit kent in de avondperiode geen uitzondering voor toetsing L_{Amax}, zodat sprake is van een overschrijding van de grenswaarde. Op het terrein van de supermarkt is niet voldoende ruimte beschikbaar om de betreffende parkeerplaatsen elders te projecteren, of de plaatsen dusdanig te schuiven dat de overschrijding wordt gemitigeerd. Ook is het niet realistisch om de betreffende plaatsen in de avondperiode te blokkeren. In het onderzoek wordt rekening gehouden met 11 auto's voor de 18 beschikbare plaatsen op dat deel van het terrein. De kans dat een van de 4 betreffende plaatsen wordt bezet, waardoor een (te) hoog maximaal geluidniveau optreedt, is klein te noemen. Bovendien treedt het maximale geluidniveau op tot uiterlijk 21:00 uur, zodat de kans op slaapverstoring eveneens uitermate klein is te noemen.

Het Bouwbesluit eist voor nieuw te bouwen woningen een minimale geluidwering van 20 dB. Met een maatwerkvoorschrift kan een L_{Amax} van 66 dB(A) bij één woning in de avond wordt toegestaan.

De piekgeluiden L_{Amax} zijn aanvaardbaar, gezien er geen ander piekgeluidbronnen in de omgeving zijn waardoor er geen sprake is van cumulatie van piekgeluiden. Verder komt het piekgeluid van sluitende portieren niet of hooguit 2 keer in de avondperiode tot ca 21:00 uur voor en valt dit amper te voorkomen.

De geluidsbelasting als gevolg van de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) is ter plaatse van woningen gelegen aan de nieuw te realiseren toegangsweg tussen Zuivelstraat en Eikenlaan hoger dan de grenswaarde van 50 dB(A). In combinatie met de minimale eisen uit het Bouwbesluit voldoet het geluidsniveau in de woning aan de grenswaarde.

4.4.3 Conclusie

In de avondperiode treedt ter plaatse van 1 nieuw te realiseren woning een overschrijding van de richt- en grenswaarde voor het maximale geluidniveau op als gevolg van het sluiten van een autoportier. Er moet daarom een maatwerkvoorschrift vastgelegd worden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt echter geen belemmering voor de functiewijziging.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Toetsingskader

Het opstellen van parkeerbeleid is een autonome taak van gemeenten. Parkeerbeleid is van belang in verband met de verbetering van de bereikbaarheid en leefbaarheid in woonwijken, bedrijventerreinen en (winkel)centra. Andersom is het ook een onderwerp van ruimtelijke inrichting/locatiebeleid. Door het juiste bedrijf of kantoor op de juiste plaats te vestigen, kunnen onnodige verkeersbewegingen,

toenemende verkeersonveiligheid en problemen met parkeerruimte worden voorkomen. Via parkeerbeleid kan de gemeente de verdeling van de schaarse parkeerruimte reguleren en overlast voorkomen. Door autonome ontwikkelingen en de invoering van 'Anders betalen voor mobiliteit' (kilometerheffing), wordt het autobezit in de toekomst goedkoper. Hiermee zal de druk op de aanwezige parkeerruimte in de komende jaren toenemen.

Het gemeentelijke beleidskader parkeren is in november 2008 vastgesteld door de Raad van de gemeente Oude IJsselstreek. Uitgangspunt van dit parkeerbeleid is dat er voldoende parkeergelegenheid is, zodat de hinder als gevolg van zoekgedrag en/of foutief geparkeerde auto's wordt voorkomen. Dit betekent dat de parkeercapaciteit waar nodig wordt uitgebreid (vraagvolgend beleid) en dat in overleg met de politie en gemeentelijke BOA's (buitengewone opsporingsambtenaren) wordt beoordeeld of proactieve handhaving op hinderlijk en foutief geparkeerde auto's mogelijk is. In de centra van de kernen kan door het invoeren van een blauwe zone de parkeerduur worden gereguleerd (voorkomen langparkeren). In het centrum van Varsseveld is de invoering van een blauwe zone in 2010 als proef opgestart. Bij de toepassing van de landelijke parkeerkencijfers van het CROW wordt uitgegaan van de bovengrens: dat is de gemeentelijke parkeernorm.

De CROW-stedelijkheids categorie van Oude IJsselstreek is 'weinig stedelijk' (kernen Ulft, Gendringen, Terborg, Silvolde en Varsseveld) en 'niet stedelijk' voor de overige kernen in de gemeente. In nieuwe situaties worden parkeernormen gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte. De parkeernormen kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). Alleen wanneer aannemelijk kan worden gemaakt dat er minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn kan de gemeente toestaan dat van dit maximum wordt afgeweken.

4.5.2 Onderzoek

Ten behoeve van onderhavig project is door Mobycon een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. Bovendien is er een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd naar de verkeersafwikkeling in het gebied. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de intensiteiten vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid rondom de nieuw te bouwen woningen in Varsseveld na de realisatie en ook in 2030 binnen de marges van de maximaal acceptabele intensiteiten blijven. Op basis van de uitgevoerde gevoeligheidsanalyse wordt geconcludeerd dat het verkeer van en naar de nieuw te bouwen woningen in Varsseveld na de realisatie en ook in 2030 binnen de marges van de maximaal acceptabele intensiteiten afgewikkeld kan worden. Gezien de centrale ligging van de ontwikkeling geldt dit ook als de afwikkeling van het verkeer zich niet geheel evenredig over de wegen verdeelt. Door deze centrale ligging is de kans namelijk klein dat meer dan de helft van het verkeer zich via één weg zal afwikkelen. Op basis van deze conclusie kan gesteld worden dat het aspect verkeer de ontwikkeling niet in de weg staat.

Qua parkeren zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien om in de parkeervraag te voldoen. Voor verdere details wordt naar de bijlagen verwezen.

4.5.3 Conclusie

Op basis van de conclusie die in het verkeersonderzoek is getrokken kan gesteld worden dat het aspect verkeer de ontwikkeling niet in de weg staat.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project 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;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Hierbij zijn bij woningbouwlocaties met de volgende omvangen per definitie NIBM:

≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

4.6.2 Onderzoek

Onderhavig wijzigingsplan maakt 18 nieuwe woningen mogelijk. Dit ligt ver onder de NIBM-grens van 1.500 woningen. Het project draagt daarom in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op het vervoer en transport van gevaarlijke stoffen en bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen en spoorlijnen wordt geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Voor transport middels buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Voor externe veiligheid staan twee begrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat er geen nieuwe kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden binnen de 10-6/jaar-contour (wettelijk harde grenswaarde). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richt-waarde. Voor de definitie van de begrippen kwetsbare, en beperkt kwetsbare objecten wordt verwezen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

In de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, transportroutes en buisleidingen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. In de verantwoording moet worden ingegaan op de mogelijkheden ter bestrijding en beperking van de omvang van calamiteiten en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen. Tevens moet worden ingegaan op de aanwezige en te verwachten dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de leiding en het groepsrisico in relatie tot de oriëntatiewaarde. Dit valt onder de ‘beperkte verantwoording’.

Aanvullend moet worden ingegaan op:

- maatregelen getroffen door de beheerder van de activiteit ter beperking van het groepsrisico;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst.

4.7.2 Onderzoek

Ten behoeve van onderhavig project is door Econsultancy een quickscan uitgevoerd naar omliggende EV-relevante risicobronnen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Met behulp van de risicokaart kan een eerste indruk van de risicobronnen in de omgeving van een plangebied worden gemaakt. In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven van de risicokaart.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

Het plangebied is in de figuur zwart omcirkeld en geel gearceerd. Uit de kaart blijkt dat er in de nabije omgeving sprake is van risicovolle activiteiten. In onderstaande paragrafen worden de genummerde bronnen toegelicht.

Inrichtingen

Op circa 65 meter afstand tot het plangebied in zuidoostelijke richting ligt de inrichting Sportcomplex van Pallandt (1). De inrichting is aangeduid op de risicokaart vanwege de opslag van maximaal 1.500 liter chloorbleekloog. Er is geen plaatsgebonden risico van 10-6/jaar of hoger. Wel zou zich een toxische wolk kunnen vormen, met een effectgebied van 880 meter.

Toxische wolken

Bij het falen van tankwagens met vluchtige schadelijke stoffen of het branden van bepaalde materialen kunnen toxische wolken ontstaan. In dat geval moeten aanwezigen direct worden gewaarschuwd, bijvoorbeeld met behulp van sirenes en NL-Alert. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten in pandig schuilen tot het gevaar is geweken. Bij voorkeur wordt de nieuwbouw uitgerust met ventilatievoorzieningen die eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden.

Op circa 280 meter in zuidoostelijke richting ligt een gasdrukregel- en meetstation van de Gasunie (2). Tot op 15 meter afstand is sprake van een plaatsgebonden risico van 10-6/jaar of hoger. Het invloedsgebied is gelijk aan de inventarisatieafstand van de aansluitende buisleiding (zie onder)..

Transport

De N318 Varsseveld – Winterswijk (3) is op de risicokaart aangeduid als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De N318 ligt op tenminste 550 meter afstand tot het plan. Via de N318 worden de stoffen vervoerd in de categorieën LF1, LF2 en GF3. De inventarisatie van de laatstgenoemde is het grootst en bedraagt 355 meter. Het plan is ruim buiten deze afstand gelegen.

Op 730 meter ten noordwesten van het plan worden gevaarlijke stoffen vervoerd via de A18/N18 (4). Het wegvak maakt deel uit van het Basisnet, waarin rekening wordt gehouden met het vervoer van stoffen in categorie GF3. Tijdens de meest actuele tellingen is ook vervoer in categorie LF1 en LF2 geregistreerd. Het plan ligt ruim buiten het invloedsgebied.

Buisleidingen

Op circa 280 meter ten oosten van het plan ligt een buisleiding (5) met een diameter van 4,5 inch en een werkdruk van 40 bar. De inventarisatie afstand voor deze buis bedraagt 50 meter. Een kwantitatieve risicoanalyse of verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.

4.7.3 Conclusie

Uit het onderzoek volgt dat in de directe nabijheid geen activiteiten plaatsvinden met een negatief effect op het plan. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Rijn en IJssel en de gemeente Oude IJsselstreek.

Waterschap Rijn en IJssel

Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het “Waterbeheerplan 2016-2021” (november 2015). De keur is de verordening van het waterschap met de regels voor de bescherming van waterstaatswerken (waterkeringen, oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden en kunstwerken zoals stuwen en gemalen) en voor het onttrekken van grondwater. In de Keur is vastgelegd voor welke activiteiten een vergunning noodzakelijk is. Voor specifieke, veel voorkomende activiteiten heeft het waterschap algemene regels.

In de beleidsnotitie ‘Duurzaam en veilig water in de stad’ heeft waterschap Rijn en IJssel haar normen en uitgangspunten voor wateraspecten bij stedelijke ontwikkeling vastgelegd.

Het waterschap stelt dat de ontwikkeling van (nieuw) stedelijk gebied grote wijzigingen in functies en waterhuishoudkundige structuur met zich mee kan brengen. Het algemene uitgangspunt van het waterschap bij dergelijke ontwikkelingen is dat er bij realisatie van het plan géén afwenteling op de omgeving plaatsvindt. Het waterschap hanteert hiervoor de tritsen: “vasthouden – bergen – afvoeren” voor de waterkwantiteit en “schoonhouden – scheiden – schoonmaken” voor de waterkwaliteit. Daarnaast houdt het waterschap rekening met de voorspelde klimaatontwikkelingen.

Ten aanzien van hemelwatervoorzieningen en kwantiteit dienen in een planlocatie de bergings- en infiltratievoorzieningen een bui van 40 mm ($T=10+10\%$) te kunnen opvangen. Bij extreme neerslaggebeurtenissen dient bui $T=100 + 10\%$ tot aan maaiveld geborgen te kunnen worden, hierbij mag geen waterschade ontstaan. Het waterschap hanteert 110 mm in twee dagen voor de $T=100+10\%$ bui. De afvoerhoeveelheid bedraagt hierbij 27 mm, wat resulteert in een restopgave van 83 mm. Indien het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt, moeten er maatregelen worden getroffen om versnelde afvoer naar het oppervlaktewater te voorkomen. Het waterschap hanteert een ondergrens van 500 m² verhard oppervlak en een bovengrens van 2.500 m² verhard oppervlak, waarbij uitwerking in een waterhuishoudkundig rapport verplicht is.

Gemeente Oude IJsselstreek

Het (hemel)waterbeleid van de gemeente Oude IJsselstreek is onder andere vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan Oude IJsselstreek (vGRP 2017-2020).

Perceeleigenaren zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor de verwerking van het hemelwater op eigen terrein. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om vuilwater en hemelwater gescheiden aan te bieden. Met het waterschap zijn afspraken gemaakt omtrent de waterhuishouding in nieuwbouwgebieden en de aanleg van waterberging.

In situaties waarin redelijkerwijs niet van iemand kan worden verwacht om het hemelwater zelf te verwerken zorgt de gemeente voor de afvoer van het water, bijvoorbeeld als een (ingrijpende) wijziging van een bestaande situatie nodig zou zijn, vanwege ruimtegebrek of als de bodem ter plaatse ongeschikt is voor infiltratie.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient 10% van het oppervlak gereserveerd voor het realiseren van hemelwatervoorzieningen en/of waterberging. Bij nieuwbouw in bestaand bebouwd gebied is de beschikbare ruimte vaak echter beperkt waardoor maatwerk vereist is.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is door Econsultancy een watertoets uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van de desbetreffende gronden ten behoeve van de realisatie van woningbouw in combinatie met de realisatie van de ontsluiting en de openbare ruimte. De huidige bebouwingen en verhardingen worden volledig geamoveerd. Uit de watertoets blijkt dat er een waterbergingseis van toepassing is. Voor de omvang van deze bergingseis wordt verwezen naar de bijlagen.

Hemelwater(afvoer)systeem

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de planlocatie worden verwerkt volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren.

De mogelijkheden om hemelwater bovengronds te verwerken zijn beperkt. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is derhalve als voorbeeld, voor de planlocatie uitgegaan van een situatie waarbij water wordt geborgen onder de bestrating door het toepassen van een infiltrerende of waterbergende wegconstructie. Een infiltrerende of waterbergende wegconstructie is een wegconstructie met een verhard oppervlak, waarbij water door of langs de steen in de onderliggende fundering zakt en vervolgens in de ondergrond infiltreert. Het is hierbij mogelijk om tijdelijk water in de fundering te bergen en vertraagd te infiltreren of af te voeren. Dergelijke constructies kunnen ook op een meer conventionele wijze worden uitgevoerd middels kolken en verbuizing.

Deze systemen worden vaak toegepast in gebieden waar de ruimtelijke mogelijkheden beperkt zijn en de grondwaterstand hoog staat. Voor de funderingslaag kunnen verschillende materialen worden toegepast zoals lava, (drain)zand of Grauwacke. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is uitgegaan van een lavapakket onder de weg. Er is gekozen voor een situatie met lavastenen uit te werken omdat de bergingscapaciteit van lava hoger is dan die van (drain)zand. Porodur lava® heeft een porositeit van 48%.

Wanneer onder de verharding een lavapakket wordt aangelegd met een dikte van 0,5 meter kan bij het toepassen van Porodur lava® 240 l/m² geborgen worden. Op basis van deze waarde is een oppervlak benodigd van 3.750 m² (900 m³ / 0,24 m³).

Binnen de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig zijn om de wateropgave te kunnen bergen.

Behoudens het bergen van water in de wegconstructie kunnen eventueel ook de onderstaande systemen worden toegepast.

- Watershell: (<http://www.waterblock.nl/>)
- Watertable: (<http://trewatin.nl/>)
- Hydorock: (<https://hydorock.nl/>)
- Groen-, polder- of waterdak (<https://www.rainproof.nl/>)

De doorlatendheid van de bodem is in-situ (nog) niet onderzocht. Op basis van diverse locatiespecifieke onderzoeken blijkt de bodem door diverse versturende ingrepen/vergravingen op locatie sterk geroerd te zijn. Het planvoornemen voorziet in een duurzame verwerking van hemelwater. Als uitgangspunt zal hemelwater afkomstig van de nieuwe verhardingen worden geïnfiltreerd in de bodem.

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 83 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt zal tijdelijk een water-op-straat situatie ontstaan. In een dergelijke situatie dient afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen te worden voorkomen.

Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

Keur

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Kwaliteit

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd de emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater zoveel mogelijk te beperken in verband met de waterkwaliteit en zoveel mogelijk gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Daarnaast dient het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk beperkt te worden en wordt geadviseerd bij voorkeur gebruik te maken van alternatieven hierin. Ook het wassen van auto's is bij afkoppeling van hemelwater niet wenselijk.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.9 Archeologie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Archeologische waarden mogen niet geschaad worden door ingrepen in de bodem. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het bureauonderzoek wijst uit dat het plangebied, op basis van zijn landschappelijke situering, van oorsprong een gunstige ligging heeft gehad als (tijdelijke) bewoningslocatie. Echter, gegevens van bouwdoSSIers en eerder uitgevoerd milieuhygiënisch bodemonderzoek wijst uit dat ter plaatse van zowel de bebouwde als de onbebouwde terreindelen van het plangebied diepgaande bodemverstorende ingrepen/vergravingen hebben plaatsgevonden. Op basis van het bureauonderzoek geldt geen verwachting meer op de aanwezigheid van in situ liggende archeologische resten en/of sporen. Dit wordt bevestigd door de Omgevingsdienst. Hierdoor zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling binnen het plangebied. Geadviseerd wordt dan ook om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, het plangebied vrij te geven.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.10 Flora en fauna

4.10.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.10.2 Onderzoek

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. In het kader van een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de sloop van de oude zuivelfabriek en nieuwbouw van woningen en supermarkt te Varsseveld, is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit de quickscan blijkt dat gelet op de potentiële ecologische waarden het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/vernietigen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden, zie bijlage 1;
- Het voormalige fabriekspand fungeert als verblijfplaats voor de steenmarter. Voor het verwijderen van het verblijf is een ontheffing aangevraagd, welke inmiddels is verleend. Hierbij is een activiteitenplan opgesteld waarin staat vermeld welke mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen om negatieve effecten op de soort zoveel mogelijk te voorkomen;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/GNN) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

4.10.3 Conclusie

Uit bijlage 1 blijkt dat in de gebouwen binnen het plangebied zijn 12 zomer-, 1 winter-, en 2 paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en 1 zomerverblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis zijn aangetroffen. Daarnaast is een verblijfplaats van de steenmarter aanwezig. Bij vernielen of beschadigen van verblijfplaatsen van deze soorten wordt een overtreding begaan op de Wet natuurbescherming. Op 18 september 2020 heeft de provincie Gelderland hiervoor een ontheffing verleend. In het opgestelde activiteitenplan is onder andere beschreven worden welke compenserende en mitigerende maatregelen genomen worden, welk wettelijk belang wordt gebruikt, welke alternatieven overwogen zijn en of de gunstige staat van instandhouding in het geding komt.

Mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden bovenstaande maatregelen in acht worden genomen, kan worden gesteld dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

4.11 Molenbiotoop

Het plangebied ligt in de molenbiotoop van molen De Engel, gelegen aan de Hiddinkdijk 4 te Varsseveld. Er rust daarom op de locatie de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- molenbiotoop', zoals opgenomen in artikel 27 van het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld'. In het kader van de gebiedsaanduiding 'molenbiotoop' is door middel van een molenbiotooponderzoek bekeken of de betreffende molen niet belemmerd wordt door voorgenomen ontwikkeling. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van dit plan. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

Hoewel concreet de beoogde bouwhoogtes van de woningen de voorgeschreven molenbiotoopregels overschrijden, zijn zij gedeeltelijk lager of gelijkblijvend ten opzichte van de bestaande bouw van de voormalige zuivelfabriek De Volharding aan de Boterstraat te Varsseveld.

Daarnaast zijn buiten het plangebied reeds wind- en zicht belemmerende factoren aanwezig, zoals grondgebonden woningen en hoge bomen.

Daarom stelt De Hollandsche Molen vast op grond van artikel 27.1.3 sub c uit het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' dat de voorliggende ontwikkelingsplannen geen blijvende onevenredige afbreuk aan het functioneren van de molen veroorzaken, nog afbreuk doen aan de landschappelijke waarde van molen De Engel.

Hoewel de hoger toegestane bouwhoogte geen bezwaar lijkt te zijn in dit specifieke geval, is het wel van belang dat alsnog een vrijwaringszone molenbiotoop opgenomen wordt. Hiermee wordt geborgd dat toekomstige ontwikkelingen, zoals uitbreiding en/of inrichting van het groen getoetst worden aan de molenbiotooprichtlijnen. Met het oog op de veranderende wetgeving, is hiermee de toekomst van deze cultuurhistorische waarden beschermd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische planopzet van het wijzigingsplan beschreven.

5.1 Wijzigingsplan

Onderhavig wijzigingsplan betreft een 'wijziging' van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' (het moederplan), vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek op 23 juni 2011. In het moederplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de gronden met de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd kunnen worden ten behoeve van wonen, onder een aantal voorwaarden. In de regels van het wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels van het moederplan. Deze regels blijven ongewijzigd. De bestemming van de gronden in het wijzigingsplan wijzigt wel, van 'Bedrijf' naar 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin'. In de regels van het wijzigingsplan wordt daarom aangegeven dat de 'nieuwe' verbeelding, van het wijzigingsplan, gaat gelden.

5.2 Plangebied

Het plangebied beslaat ongeveer de helft van de gronden met de bestemming 'Bedrijf', gelegen tussen de Eikenlaan en de Zuivelstraat. Het plangebied loopt aan de zuid, west en noordzijde gelijk met de huidige begrenzing van de bestemming 'Bedrijf'. Het plan is om aan de oostzijde, ter plaatse van de andere helft van de bedrijfsbestemming, een supermarkt te realiseren, waarvoor een separate bestemmingsplanherziening wordt doorlopen.

5.3 Bestemmingen

De gronden in het wijzigingsplan hebben de bestemming 'Wonen', ter plaatse van de woningen en achtertuinen en 'Verkeer' ter plaatse van de ontsluitingsweg en overige wegen/ parkeervlakken en groenstroken. De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de voorzijde van het bouwvlak en in hoeksituaties aan de zijkant, op vergelijkbare wijze met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010'.

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn onder andere bedoeld voor wonen, tuinen en bijbehorende verkeers- en parkeervoorzieningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluiten binnen een bouwvlak gebouwd worden, bijgebouwen mogen ook daarbuiten worden gerealiseerd. De maximale bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen is weergegeven op de verbeelding.

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn onder andere bestemd voor wegverkeer, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeer- en groenvoorzieningen. Er mogen, behalve voor vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen, geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 12 meter hoog zijn voor kunstwerken en bouwwerken voor

verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en 3 meter voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, wegen en paden en erkers en erfafscheidingen. Voor de bouwwerken zijn maximale maten opgenomen, zoals de maximale diepte van een erker (1,5 meter).

Op de locatie rust tevens de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- molenbiotoop', zoals opgenomen in artikel 27 van het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld'.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij zowel de economische als de uitvoerbaarheid aan bod komt. Allereerst wordt er getoetst aan de voorwaarden om de bestemming 'bedrijf' te kunnen wijzigingen naar 'wonen'.

6.1 Toetsing aan voorwaarden bestemmingswijziging

De voorwaarden om de bestemming 'bedrijf' te kunnen wijzigen zijn opgenomen in het op 23 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan "Kom Varsseveld 2010", zoals eerder benoemd in paragraaf 1.3. In het kader van de uitvoerbaarheid moet het plan getoetst worden aan deze voorwaarden. Onderstaand worden deze voorwaarden getoetst:

- a. *Wijziging mag plaatsvinden indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat*

Uit hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan blijkt dat de functiewijziging het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woonbestemmingen niet aantast. De nieuwe woonbestemming is minder milieubelastend dan de huidige bedrijfsbestemming. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in de directe omgeving van het plangebied wordt daarmee verbeterd ten opzichte van de huidige situatie.

- b. *Wijziging mag plaatsvinden indien het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;*

Het gebied dat dit wijzigingsplan omvat vormt onderdeel van de transformatie van een grootschalig leegstaand complex direct aangrenzend aan het centrum van Varsseveld. De Boterstraat heeft daarbij een stenig en besloten karakter door achterkanten en gevels direct aan de weg. De Zuivelstraat is smal en doet benauwd aan door de blinde gevel en de gebouwen van de zuivelfabriek. Aan de Eikenlaan wordt de rij woonbebouwing momenteel nog onderbroken door een gesloten hek. Door het gebied te transformeren tot woongebied wordt er een betere aansluiting op bestaande bebouwingsstructuren gerealiseerd en wordt een impuls gegeven aan de gewenste verbetering van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het terrein. De ontwikkeling is daarom in overeenstemming met de strategie van de gemeente om in te zetten op de revitalisering van centrumgebieden en aanloopstraten in de grote kernen.

- c. *Wijziging mag plaatsvinden indien de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;*

Op basis van het uitgevoerde verkeersonderzoek (zie paragraaf 4.5) wordt geconcludeerd dat de intensiteiten rondom de nieuw te bouwen woningen in Varsseveld na de realisatie en ook in 2030 vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid binnen de marges van de maximaal acceptabele intensiteiten blijven. Qua parkeren zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien om in de parkeervraag te voldoen. Op basis van deze conclusie kan gesteld worden dat het aspect verkeer de ontwikkeling niet in de weg staat.

- d. Wijziging mag plaatsvinden indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*

In paragraaf 4.4 van dit wijzigingsplan is omschreven dat onderhavig planinitiatief omliggende bedrijvigheid niet onevenredig negatief beïnvloed in de bedrijfsvoering en gebruiksmogelijkheden. Er wordt voldoende ruimte bewaard tussen omliggende bedrijvigheid en de beoogde woningen.

Direct ten oosten van het plangebied, ook op het terrein van de voormalige zuivelfabriek, wordt een supermarkt geprojecteerd. Om na te gaan of de toekomstige bewoners van de beoogde woningen overlast kunnen gaan ondervinden door deze supermarkt en andersom de supermarkt door deze bewoners in hun bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden, is er akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de te realiseren supermarkt voldoet zowel aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) als de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit. Hiermee is aangetoond dat de beoogde woningen niet zorgen voor onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de geprojecteerde supermarkt.

- e. Wijziging mag plaatsvinden indien er geen milieutechnische belemmeringen zijn;*

Uit hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan blijkt dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn om de functiewijziging toe te staan.

- f. Wijziging mag plaatsvinden indien het bouwplan past binnen de regionale en gemeentelijke woonvisie.*

Uit hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan blijkt dat het bouwplan past binnen de regionale en gemeentelijke woonvisie.

Het beoogde planinitiatief behelst acht levensloopbestendige woningen (geschikt voor iedere levensfase van een bewoner), starterswoningen en doorstroomwoningen. De woningen zijn hiermee geschikt voor meerdere doelgroepen. Hiermee sluit het initiatief aan bij de regionale woonvisie om mee te bewegen met de veranderende woningmarkt en toekomstbestendig te bouwen.

In Varsseveld wordt de komende jaren een groei voorzien van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze groei kan volledig toegewezen worden aan het aantal 65-plusshuishoudens. Tevens blijkt uit een analyse van Kuenen Makelaardij B.V. dat er een groot tekort is aan seniorenwoningen en is er sprake van wachtlijsten voor levensloopbestendige woningen. Ook blijkt uit deze analyse dat er veel vraag is naar

doorgroeiwoningen en starterswoningen. Het is van groot belang voor de leefbaarheid in Varsseveld om deze doelgroepen te behouden en te voorkomen dat deze naar elders verhuizen doordat er geen passende woonruimte aanwezig is in het dorp. Het beoogde planinitiatief sluit aan op deze ontwikkeling en daarmee op de gemeentelijke woonvisie.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig wijzigingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In beginsel is de raad (i.c. het college) verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In een exploitatieplan wordt opgenomen welke kosten met de uitvoering van het bouwplan gemoeid zijn en wie welke kosten voor zijn of haar rekening gaat nemen. Dit is opgenomen in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze verplichting geldt niet als het 'verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd zijn', aldus lid 2 van dit artikel.

In onderhavig geval zijn de kosten anderszins verzekerd. De initiatiefnemer is namelijk 100% eigenaar van zijn grond en hij zal hier geheel voor eigen kosten de woningen realiseren. Omdat het perceel gelegen is aan de openbare weg, hoeft de gemeente geen infrastructuur aan te leggen (is immers reeds voorhanden) of andere werken uit te voeren. Er zijn voor de gemeente dan ook geen kosten gemoeid, anders dan de kosten waarvoor de aanvrager -conform de op het tijdstip van indiening geldende legesverordening- leges zal betalen. Zo betaalt de aanvrager leges voor de benodigde planwijziging, de omgevingsvergunning in het kader van bouwen, de beoogde uitrit en aansluiting op de riolering.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Van deze overeenkomst maakt een planschadeovereenkomst deel uit. Daarmee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd en brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Er is daarmee geen verplichting voor de gemeente om een exploitatieplan op te stellen. De kosten die de gemeente maakt in het kader van dit bouwplan worden verhaald op initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening (Wro), doorloopt een wijzigingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling in het

college van burgemeester en wethouders zes weken ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan “Plan van wijziging Kom Varsseveld, woningbouw zuivelfabriek” heeft vanaf 27 augustus 2020 tot en met 8 oktober 2020 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon door iedereen, schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar worden gemaakt bij burgemeester en wethouders. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de

- Staatscourant van 26 augustus 2020, nr. 44725;
- Oude IJsselstreek Vizier van 26 augustus 2020;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 26 augustus 2020.

Tegen het ontwerpwijzigingsplan is één zienswijze ingediend. In de bijlage 'Nota zienswijze en wijzigingen' wordt puntsgewijs ingegaan op de zienswijze (zie bijlagen). De zienswijze heeft geresulteerd in aanpassingen aan het plan.

