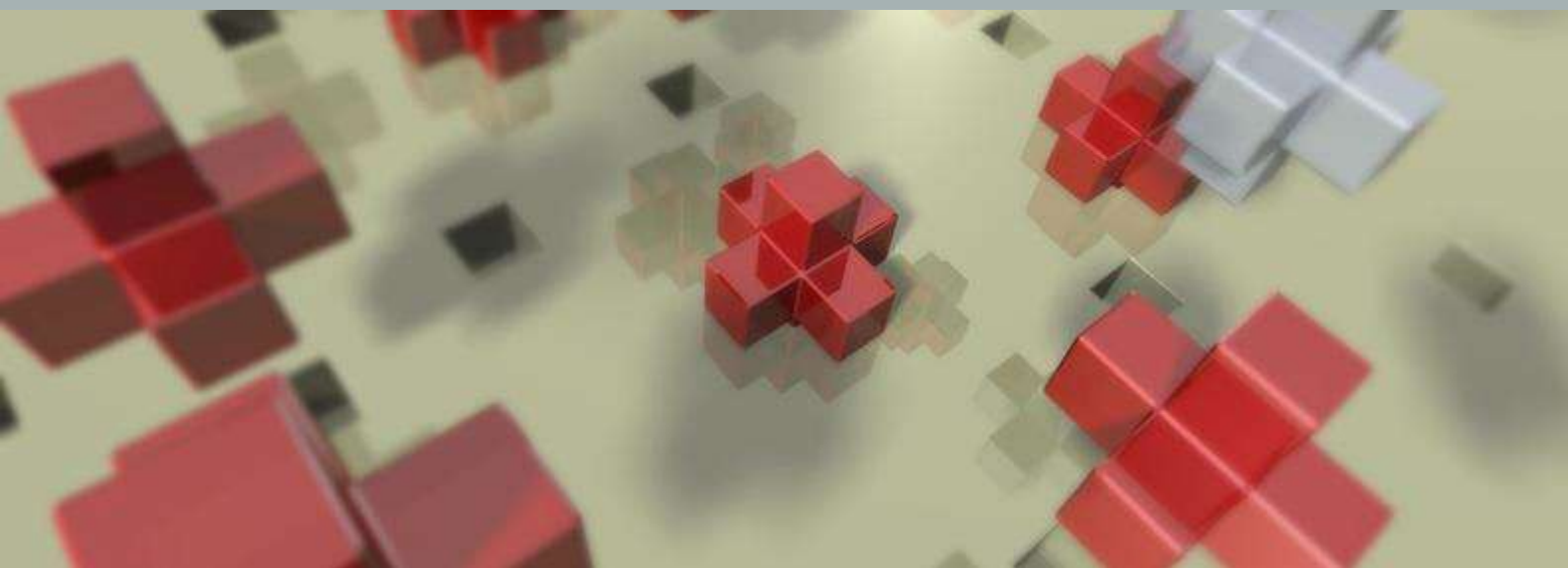


Bestemmingsplan Kom Varsseveld, supermarkt Boterstraat

Gemeente Oude IJsselstreek

Vastgesteld



Bestemmingsplan Kom Varsseveld, supermarkt Boterstraat

Gemeente Oude IJsselstreek

Vastgesteld

Rapportnummer:	P00688_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1509.BP000164-VA01
Datum:	30 juni 2022
Opdrachtgever:	Varsseveld Boterstraat BV
Projectteam BRO:	RMa, RFe, TAU
Concept:	maart 2019
Voorontwerp:	juli 2020
Ontwerp:	augustus 2021, december 2021
Vaststelling:	30 juni 2022
Bron foto kaft:	BRO 17

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
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
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toelichting op het bouwplan	7
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	14
3.2.2 Geconsolideerde Omgevingsverordening	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.3.1 Achterhoekvisie 2030	16
3.3.2 Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek (2017)	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek	18
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek	19
3.4.3 Gebiedsvisie centrum Varsseveld	20
3.4.4 Ontwikkelingskader detailhandel Oude-IJsselstreek 2020-2023	22
3.4.5 Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw	23
4. OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 MER	25
4.1.1 Doorwerking plangebied	25
4.1.2 Conclusie	26
4.2 Bodem	26
4.2.1 Toetsingskader	26
4.2.2 Onderzoek	26
4.2.3 Conclusie	27
4.3 Geluid	27
4.3.1 Onderzoek	28
4.3.2 Conclusie	28
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.4.1 Toetsingskader	28
4.4.2 Onderzoek	29

4.4.3 Conclusie	29
4.5 Verkeer en parkeren	30
4.5.1 Toetsingskader	30
4.5.2 Onderzoek	30
4.5.3 Conclusie	33
4.6 Luchtkwaliteit	34
4.6.1 Toetsingskader	34
4.6.2 Onderzoek	34
4.6.3 Conclusie	35
4.7 Stikstofdepositie	36
4.7.1 Onderzoek	36
4.7.2 Conclusie	36
4.8 Externe veiligheid	36
4.8.1 Toetsingskader	36
4.8.2 Onderzoek	38
4.8.3 Conclusie	39
4.9 Water	39
4.9.1 Toetsingskader	39
4.9.2 Onderzoek	40
4.9.2 Conclusie	41
4.10 Archeologie	41
4.10.1 Toetsingskader	41
4.10.2 Onderzoek	42
4.10.3 Conclusie	42
4.11 Flora en fauna	42
4.11.1 Toetsingskader	42
4.11.2 Onderzoek	42
4.11.3 Conclusie	44
4.12 Molenbiotoop	44
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 46
5.1 Inleiding	46
5.2 Plansystematiek	46
5.3 Bestemmingen	48
 6. UITVOERBAARHEID	 50
6.1 Economische uitvoerbaarheid	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.2.1 Omgevingsdialoog	51
6.2.2 Vooroverleg	51
6.2.3 Terinzagelegging	51

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Historisch bodemonderzoek
- Bijlage 2: Verkennend en nader bodemonderzoek, saneringsplan en evaluatieverslag sanering
- Bijlage 3: Verkeersonderzoek
- Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5: Quickscan Flora en fauna
- Bijlage 6: Vervolgonderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen
- Bijlage 7: Behoeftemonderzoek supermarktontwikkeling zuivelfabriek Varsseveld
- Bijlage 8: AERIUS-berekeningen aanlegfase en gebruiksfase
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 10: Quickscan externe veiligheid
- Bijlage 11: Molenbiotooponderzoek
- Bijlage 12: Watertoets
- Bijlage 13: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en ontwikkeling

Het voornemen bestaat om nabij het centrum van Varsseveld (gemeente Oude IJsselstreek) een supermarkt van ca. 1.800 m² bvo (waarvan ca. 1.300 wvo) te realiseren met bijbehorende parkeerplaats. De supermarkt betreft een full-service supermarkt van een landelijk dekkende formule. Op de beoogde locatie stond voorheen een zuivelfabriek, welke reeds gesloopt is. Het beoogde plan valt niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling van de supermarkt mogelijk te maken moet de bestemming 'bedrijf' welke op de grond rust omgezet worden naar 'detailhandel'. Vandaar dat er voor dit initiatief een separaat bestemmingsplan wordt opgesteld, dat de beoogde ontwikkeling planologisch – juridisch mogelijk moet maken.

Voorwaarde voor deze ontwikkeling is dat de detailhandelsbestemming aan de Oranjestraat – de zogenaamde Helminklocatie- komt te vervallen. De mogelijkheden in de Boterstraat worden daarmee afhankelijk gesteld van de mogelijkheden in de Oranjestraat. Ter plaatse van de Oranjestraat moet op termijn woningbouw ontwikkeld worden.

Op hetzelfde terrein, ten westen van de beoogde supermarkt, zijn tevens woningen voorzien. Deze ontwikkeling kan middels een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende plan mogelijk gemaakt worden. Voor dit plan is daarom een separaat wijzigingsplan opgesteld, welke op 22 december 2020 is vastgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich direct ten noorden van het centrumgebied van Varsseveld in de gemeente Oude IJsselstreek. Het dorp Varsseveld is gelegen ten oosten van Doetinchem en ten westen van Winterswijk, centraal in de Regio Achterhoek. Het dorp wordt ontsloten door de A18 en de spoorlijn van traject Arnhem- Winterswijk.

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 Volharding. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Varsseveld, sectie I en perceelnummer 2533.

In figuur 1.1 zijn luchtfoto's met de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



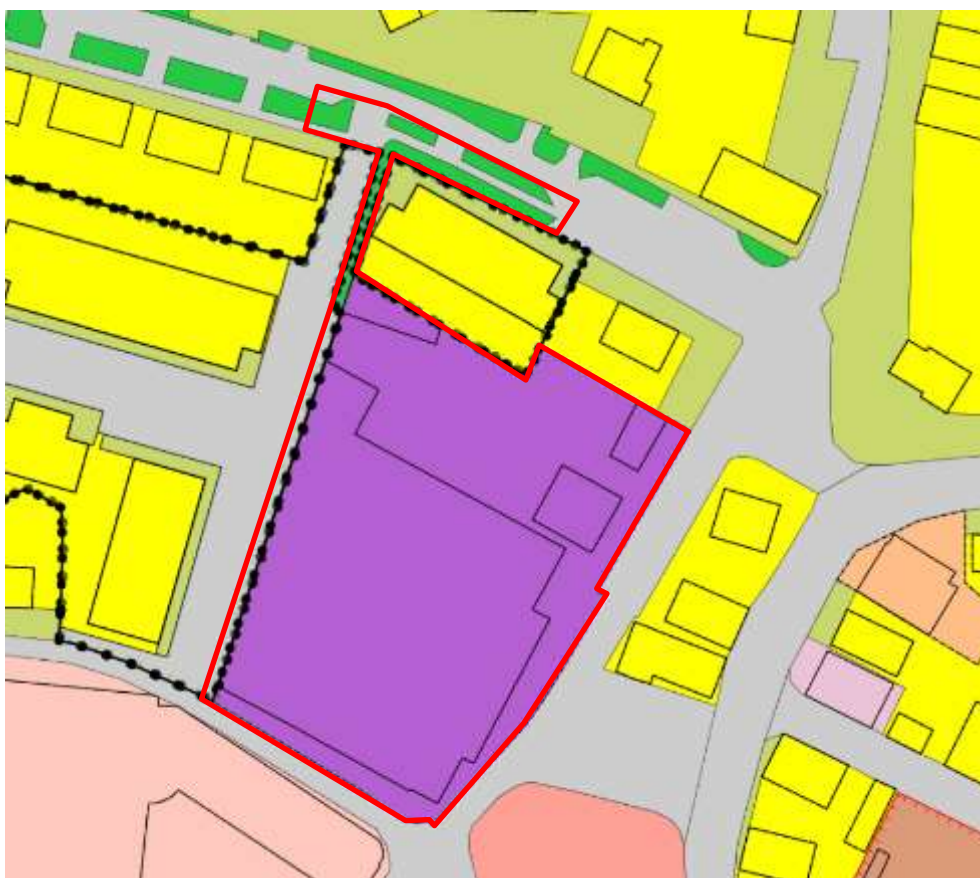
Figuur 1.1 Ligging projectgebied, rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is momenteel het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' vigerend, welke is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek op 23 juni 2011. Op het merendeel van de locatie rust de bestemming 'Bedrijf' en de gebiedsaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – zuivelfabriek'. Ter plaatse van de ontsluitingsweg en de aansluiting op de Eikenlaan gelden de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Op het hele plangebied is tevens de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone- molenbiotoop' van toepassing.

Ter plaatse van een smalle strook aan de westzijde vigeert het wijzigingsplan 'Plan van wijziging Kom Varsseveld, woningbouw zuivelfabriek' (d.d. 22 december 2020). Ter plaatse van de overlap is de bestemming 'Verkeer' opgenomen.

Het voorgenomen initiatief om op het terrein detailhandel mogelijk te maken en de ruimte ter plaatse van de gebiedsontsluiting aan de Eikenlaan herin te richten past niet binnen dit bestemmingsplan. Daarom dient er een nieuwe (postzegel)bestemmingsplan opgesteld te worden.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie ligt op het terrein van een voormalige zuivelfabriek. De diverse fabriekspanden zijn reeds gesloopt (zie onderstaande figuren).

De afbeelding illustreert het huidige situatie van het projectgebied. Het gebied is ingedeeld in verschillende zones, die zijn aangegeven met verschillende kleuren en symbolen. De afbeelding is een luchtfoto van het projectgebied, met de zones die zijn aangegeven met verschillende kleuren en symbolen.

Figuur 2.1 Zicht projectgebied vanuit noorden

De afbeelding illustreert het huidige situatie van het projectgebied. Het gebied is ingedeeld in verschillende zones, die zijn aangegeven met verschillende kleuren en symbolen. De afbeelding is een luchtfoto van het projectgebied, met de zones die zijn aangegeven met verschillende kleuren en symbolen.

Figuur 2.2 Zicht projectgebied vanuit oosten

2.2 Toelichting op het bouwplan

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de voormalige zuivelfabriek een supermarkt mogelijk te maken met bijbehorende parkeervoorziening.

De supermarkt wordt gesitueerd aan de Boterstraat, één van de toegangswegen naar het centrum van Varsseveld. De supermarkt wordt aan de noordzijde van de kavel gesitueerd zodat tussen de supermarkt en de Zuivelstraat ruimte ontstaat ten behoeve van de benodigde parkeerplaatsen. Dit zorgt voor een overzichtelijke indeling en een royaal straatprofiel. De supermarkt wordt uitgevoerd met een plat dak, met aan de voorzijde een hoogteaccent.

De gewenste supermarkt krijgt circa 1.800 m² bruto vloeroppervlak (bvo), waarvan ca. 1.300 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Een schets van de toekomstige inrichting van het terrein is weergegeven in figuur 2.6. Het volume van de supermarkt wordt aan de Boterstraat gepositioneerd. Er blijft een smalle groenstrook over waarin enkele bomen zijn gesitueerd. In de gevels van de supermarkt worden de hoekpunten geaccentueerd. Het betreft de hoek van het gebouw aan de Boterstraat die een visuele verbinding legt met het Kerkplein, conform de gebiedsvisie (zie paragraaf 3.4.2), en de entree van de supermarkt die centraal op het parkeerterrein komt te liggen. Het beoogde pand bevat diverse elementen die naar het industriële verleden van de locatie. Dit zijn de hoge ramen, de gevelpanelen, het bakstenen metselwerk en de beoogde 'toren'. De verhogingen staan iets voor de gevel waardoor de gewenste parcelering in het gevelvlak ontstaat.

De supermarkt wordt ontsloten vanaf zowel de Zuivelstraat als de Volharding. De entree van de supermarkt is gericht op het zuiden. In totaal worden 87 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeervraag van de supermarkt (92 voertuigen) kan niet volledig worden bediend door het parkeerterrein bij de supermarkt. Op de 20 voorziene parkeerplaatsen tegenover de supermarkt en de 4 voorziene parkeerplaatsen in de Eikenlaan is echter (naast de parkeervraag van 11 voertuigen vanuit de woningen), capaciteit beschikbaar om de overloop van de supermarkt (5 voertuigen) op te vangen. Via de Volharding kunnen vrachtwagens het terrein verlaten richting de Eikenlaan en de Zuivelstraat. In figuur 2.3, 2.4 en 2.5 zijn zij aanzichten van het gewenste supermarktpand weergegeven. In figuur 2.6 is het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Figuur 2.3 Gevelaanzicht vanaf parkeerplaats/ entree/ zuidzijde



Figuur 2.4 Gevelaanzicht vanaf parkeerplaats/ westzijde



Figuur 2.5 Gevelaanzicht vanaf Boterstraat/ oostzijde

Voorwaarde voor deze ontwikkeling is dat het oppervlakte detailhandel dat momenteel is toegestaan aan de Oranjestraat – de zogenaamde Helminklocatie- verplaatst wordt naar onderhavig bestemmingsplan, waarmee de detailhandelsfunctie aan de Oranjestraat komen te vervallen. De mogelijkheden in de Boterstraat worden daarmee afhankelijk gesteld van de mogelijkheden in de Oranjestraat. Ter plaatse van de Oranjestraat moet op termijn woningbouw ontwikkeld worden. In de planregels van onderhavig bestemmingsplan is daarom een voorwaardelijke verplichting opgesteld om dit juridisch te borgen.



Figuur 2.6: Stedenbouwkundig plan (plangebied rood omkaderd)

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI-delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat door het Rijk is aangewezen als van nationaal belang. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit plan, behoudens de 'Ladder duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1.3).

3.1.3 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).

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief moet worden opgevat als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zodoende is een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wettelijk verplicht. BRO heeft een behoefteonderzoek uitgevoerd in het kader van supermarktontwikkeling ter plaatse van de voormalige zuivelfabriek te

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).

Varsseveld (zie bijlage 7). Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies uit deze analyse.

Kwalitatieve behoefte

Het planinitiatief voorziet primair in een kwalitatieve behoefte. Deze kwalitatieve behoefte kan op basis van de analyses met de volgende overwegingen worden onderbouwd:

- Met de komst van een moderne supermarkt in omvang, bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, wordt de consumentenverzorging voor inwoners in Varsseveld aanzienlijk versterkt. De keuzemogelijkheden binnen de dagelijkse sector nemen aanzienlijk toe. Supermarkten en levensmiddelen liggen aan de basis van de leefbaarheid in dorpen zoals Varsseveld. Daarmee wordt ook het woon- en leefklimaat in Varsseveld versterkt. Zeker na het vertrek van Helmink is dit essentieel.
- Meer keuzemogelijkheden en een sterker 'eigen' supermarktaanbod zal er voor zorgen dat inwoners van Varsseveld meer besteden in de eigen kern. Dit betekent meer koopkrachtbinding en minder koopkrachtafvoer. Doordat inwoners meer op de eigen kern zijn georiënteerd kunnen ook bestaande andere winkels profiteren van deze toenemende oriëntatie.
- In de "*Gebiedsvisie centrum Varsseveld*" (BRO, januari 2019) is het realiseren van een publieksaantrekkende functie op de locatie van de oude zuivelfabriek, direct aangrenzend aan het centrum, als belangrijke ruimtelijke en functionele kans beschreven. Specifiek wordt hierin zelfs een moderne supermarkt genoemd. Het beoogde initiatief speelt in belangrijke mate in op de visie en kansen, zoals benoemd in de gebiedsvisie:
 - Voorzieningen kunnen profiteren van de aanwezigheid van de nieuwe supermarkt, vanwege het combinatiebezoek.
 - Het past ook in het trendbeeld dat de consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere boodschappencentra, een geconcentreerd winkelaanbod, meerdere en moderne supermarkten en ruime en voldoende parkeervoorziening.
 - Hoewel de zuivelfabriek-locatie beleidsmatig niet gelegen is binnen het aanloopgebied, heeft de straat in werkelijkheid wel een belangrijke aantrekkende functie (vestiging Berden, Welkoop, Sensire, bronpunt parkeren, ontsluitingsweg en route naar sporthal/zwembad), waardoor een supermarkt hier, mits goed ingepast, wel een goede aanvulling op het centrum kan zijn.
 - De ontwikkeling lost via transformatie één van de beeldbepalende, leegstaande 'rotte kiezen' binnen de kern op. Transformatie van het zuivelfabriek-complex naar een andere (publieksverzorgende) functie is in algemene zin ook in overeenstemming met de strategie van de gemeente om in te zetten op de revitalisering van centrumgebieden en aanloopstraten in de grote kernen.
- De ontwikkeling ligt tegen het centrumgebied aan, waardoor sprake is van concentratie van voorzieningen met een nieuw bronpunt. Doordat de supermarkt(entree) en het voorliggende parkeerterrein direct aan de Boterstraat gesitueerd is, is er een zichtrelatie met het Kerkplein en is de afstand beperkt (< 100 meter tussen parkeerterrein supermarkt en Kerkplein). Combinatiebezoek zal aan de orde zijn waardoor ook voorzieningen in met name het noordelijk deel van het centrum kunnen profiteren van de extra aantrekkingskracht. Per saldo is sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur.
- De aangetoonde behoefte wordt gerealiseerd door herontwikkeling van een bestaande leegstaand pand. Daarmee is sprake van duurzaam ruimtegebruik en sluit de ontwikkeling aan bij het gedachtegoed van de Ladder. Bovendien wordt als onderdeel van de ontwikkeling concreet juridische mogelijkheden voor detailhandel op de Helmink-locatie gesaneerd. Ook dit speelt in op

het principe van duurzaam ruimtegebruik en het terugdringen van kwalitatief slechte harde plancapaciteit.

- Het initiatief voorziet in de provinciale, regionale en gemeentelijke ambities (beleid), omdat wordt bijgedragen aan een vitale en leefbare dorpskern, een versterking van een bestaand winkelgebied, concentratie van detailhandel en transformatie van leegstand.
- Daarbij komen op de Helmink-locatie 6 à 7 woningen terug en is middels een wijzigingsplan is op het aangrenzende terrein woningbouw mogelijk gemaakt, waardoor alle drie (met elkaar verknoopte) projecten ook sterk van belang zijn voor het realiseren van de gemeentelijke woningbouwambitie voor Varsseveld en het oplossen van het woningbouwtekort van 100 woningen.

Kwantitatieve behoefte en aanvaardbaarheid ruimtelijk-functionele effecten

- Op basis van distributief planologisch onderzoek is de kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied voor dagelijkse artikelen berekend. Hieruit blijkt dat er tot 2030 circa 900 tot 1.550 m² wvo distributieve uitbreidingsruimte ontstaat. Deze ruimte ontstaat vanwege de (op basis van historische trenddata) verwachte stijging van de dagelijkse bestedingen en de optimalisatie van de koopstromen als gevolg van het initiatief. De bovenkant van de bandbreedte kan worden bereikt als een deel van de gemeentelijke woningbouw ambitie wordt gehaald. In dat geval is geen sprake van bevolkingskrimp, maar bevolkingsgroei.
- Met de verplaatsing van 900-1.00 m² wvo van de Helminklocatie naar de Boterstraat en een minimale toevoeging van extra metrages tot in totaal 1.300 m² wvo voor een supermarkt in Varsseveld voorziet het initiatief daardoor binnen het verzorgingsgebied deels in een kwantitatieve behoefte. Om te borgen dat de supermarktmeters ter plaatse van de Helmink-locatie komen te vervallen, is dit middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geregeld.
- Negatieve omzetteffecten zijn echter op basis van kwantitatieve berekeningen niet volledig uit te sluiten. De mate van deze effecten zijn sterk afhankelijk van de daadwerkelijke bevolkingsontwikkeling tot 2030. Desalniettemin wordt op basis van de berekeningen in het meest negatieve scenario de kans op verdringing van bestaand dagelijks aanbod en daarmee leegstand als gevolg van het initiatief klein geacht. Indien er toch leegstand zou ontstaan is deze vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in het kader van de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat per saldo aanvaardbaar. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag:
 - De consumentenverzorging blijft hoe dan ook op peil, omdat er ook een moderne supermarkt bijkomt. Per saldo is de kans bovendien groter dat er sprake is van een verbetering, omdat het een modern initiatief is tegen het centrum.
 - De detailhandelsstructuur ondervindt per saldo geen onaanvaardbare effecten. Met de beoogde ontwikkeling wordt het centrum versterkt met een moderne en grote trekker. Indien er zaken onverhoopt zouden verdwijnen buiten het centrumgebied, is dit vanuit de gedachte van concentratie ruimtelijk aanvaardbaar. Indien een zaak uit het centrum zou verdwijnen, blijven voldoende trekkers (inclusief de te realiseren supermarkt) over om een vitaal centrum te behouden.

Eventuele leegstand is op zich zelf in Varsseveld niet onaanvaardbaar, omdat panden niet van dien aard zijn dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is. Bovendien hebben locaties binnen het centrum veelal een brede bestemming, wat de mogelijkheden tot herinvulling vergroot.

3.2 Provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen in de gemeente Oude IJsselstreek in de provincie Gelderland. Hieronder wordt ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland.

3.2.1 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. Hierom is het van belang de kwaliteit van de leefomgeving op peil te houden. De provincie vindt het daarom van belang te voorzien in goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur.

Tevens wil de provincie investeren in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt er nagedacht over uitbreiden aan de randen van steden of dorpen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig project betreft een supermarktontwikkeling binnen verstedelijkt gebied. Hiermee voorziet het project in het versterken van het lokale voorzieningenniveau en daarmee in het vitaal houden van het platteland. Omdat de ontwikkeling binnenstedelijk plaatsvindt, zal het niet ten koste gaan van natuur. Hiermee sluit het plan aan op de ambities als beschreven in de Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het plan wordt getoetst.

3.2.2 Geconsolideerde Omgevingsverordening

Op 31 maart 2021 hebben de Provinciale Staten de geconsolideerde Omgevingsverordening vastgesteld. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

De omgevingsverordening bestaat uit een tiental thematische kaarten. Hieronder worden de kaarten toegelicht die relevant zijn in het kader van onderhavige supermarktontwikkeling:

Regels Natuur (kaart 4)

Op ca. 435 meter ten noorden van het plangebied ligt een gebied dat is aangeduid als 'Gelders natuurnetwerk' en tevens als 'Verkenninggebied voorwaarden windturbines'. Voor ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn in de verordening nadere regels opgenomen. Voor ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden gelden deze regels niet. De nabijheid van deze gebieden belemmert onderhavig project daarom niet.

Regels Water en Milieu (kaart 6)

Op ca. 435 meter ten noorden van het plangebied ligt een gebied dat is aangeduid als 'Waterbeschermingsgebied'. Voor ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn in de verordening nadere regels opgenomen. Voor ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden gelden deze regels niet. De nabijheid van deze gebieden belemmert onderhavig project daarom niet.

Regels Erfgoed (kaart 7)

In de kaart 'erfgoed' is een aantal molenbiotopen opgenomen. In de verordening zijn instructieregels opgenomen waaraan bestemmingsplannen binnen de reikwijdte van een molenbiotoop aan moeten voldoen. Zo mag een bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk maken als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. Nadere bepalingen hierover zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010'. Het plangebied ligt binnen een molenbiotoop. Zoals in paragraaf 4.11 van deze onderbouwing wordt vermeld, voldoet onderhavig project aan deze bepalingen.

Instructieregels bestemmingsplan detailhandel

De provincie heeft inmiddels het 8^e Actualisatieplan voor de Omgevingsverordening in procedure gebracht. Het ontwerp heeft reeds ter inzage gelegen en voorziet in aanpassingen ten opzichte van de geldende Omgevingsverordening. De instructieregel voor specifieke detailhandel op een perifere locatie wijzigt daarbij niet, enkel de nummering zal wijzigen.

In de provinciale verordening (d.d. 31 maart 2021) zijn in artikel 2.13 en 2.14 tevens instructieregels opgenomen voor bestemmingsplannen die detailhandel en specifiek ook supermarkten mogelijk maken op een perifere locatie:

“Een bestemmingsplan maakt de vestiging van een supermarkt alleen mogelijk binnen of aansluitend aan een winkelcentrum, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden vestiging op zo'n locatie niet mogelijk is”

De projectlocatie van de beoogde supermarkt ligt strak tegen het centrum van Varsseveld aan en maakt daar dusdanig ook deel van uit (zie ook paragraaf 3.4.2). Ook ligt de locatie in bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' tegen de bestemming 'Centrum' aan. De provinciale instructieregels zijn van toepassing op perifere locaties en daarmee niet op het plangebied.

Conclusie

De Omgevingsverordening Gelderland zorgt daarom niet voor beperkingen voor onderhavig plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Achterhoekvisie 2030

Sinds september 2018 trekken ondernemers, maatschappelijke organisaties en de overheid in de Achterhoek intensief samen op. Het eerste product van de nieuwe samenwerking is de Achterhoek Visie 2030 die op 14 mei 2019 is vastgesteld.

De visie is opgesteld door de zes Thematafels en de Achterhoek Board. Naast de Achterhoek Raad hebben zo'n 150 bestuurders van Achterhoekse bedrijven, onderwijsinstellingen, gemeenten, zorgorganisaties, ziekenhuizen, woningcorporaties, waterschappen, belangen-organisaties en vele anderen hiervoor hun inbreng geleverd. De Visie 2030 geeft aan waar de Thematafels, Achterhoek Board en Achterhoek Raad de komende jaren samen hun energie op richten.

De visie is een voorwaarde voor een flexibele agenda waarmee de Achterhoek wil inspelen op ontwikkelingen buiten en binnen de Achterhoek. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor samenwerkingskansen met andere regio's in Nederland en over de Duitse grens.

De Achterhoek staat voor flinke opgaven komende jaren. De beroepsbevolking neemt sneller af dan elders (-12% tot 2030), de huidige woningvoorraad voldoet niet aan de toekomstige vraag, de lichte huishoudensgroei die nu nog aan de orde is, zal over tien jaar omslaan in een daling, de bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen is matig tot slecht. Tevens is de verwachting dat circa 40% van de agrariërs in de Achterhoek in 2030 is gestopt met hun bedrijf.

In de visie zijn daarom zes streefbeelden geformuleerd waar de regio Achterhoek zich komende jaren op gaat richten:

1. De productieve regio

Richt zich op de regio als open innovatiesysteem, waarbij het gaat om economische én sociale innovatie.

2. De gekwalificeerde regio

Richt zich op de beschikbaarheid van de juiste kwaliteiten op de arbeidsmarkt (onderwijs) en het benutten van talenten. Hieronder valt ook de inclusieve arbeidsmarkt, met als uitgangspunt dat iedereen in de Achterhoek mee kan doen.

3. De bereikbare regio

Richt zich op duurzame en slimme mobiliteitsoplossingen voor alle vervoersmodaliteiten, en het op een innovatieve wijze verbinden en integreren hiervan.

4. De schone regio

Gaat over de energietransitie, verduurzaming en grootschalige energieopwekking, kringlooplandbouw, circulair ondernemen en circulair vastgoed.

5. De leefbare regio

Gaat over duurzame en passende woningen en de ontwikkeling van dorpen. Bij die leefbaarheid hoort ook aandacht voor vastgoed, voorzieningen, groen en sociale cohesie.

6. De gezonde regio

Werkt aan het langer gezond blijven van mensen door preventie en zorginnovatie.

Doorwerking plangebied

Het voorliggend plan vindt vooral aansluiting bij de leefbare regio. Hier wordt daarom nader op ingegaan.

Om de aantrekkelijkheid van de Achterhoek te waarborgen liggen er uitdagingen in de centra van steden en dorpen en het buitengebied. Denk aan het verkleinen van kernwinkelgebieden om leegstand te voorkomen, nieuwe bestemmingen voor of sloop van vrijkomende agrarische bebouwing en de noodzaak van grootschalige asbestsanering. Ook gaat de regio een transformatie- en sloopstrategie voor leegstaand en leegkomend vastgoed ontwikkelen en uitvoeren (agrarische bebouwing, kantoren, detailhandel, maatschappelijk vastgoed).

Onderhavig project betreft een supermarktontwikkeling binnen verstedelijkt gebied. Hiermee voorziet het project in het versterken van het lokale voorzieningenniveau en daarmee in het vitaal houden van het platteland en het creëren van een 'leefbare regio'. Omdat de ontwikkeling binnenstedelijk plaatsvindt, zal het niet ten koste gaan van natuur. Hiermee sluit het plan aan op de ambities als beschreven in de Achterhoekvisie 2030.

3.3.2 Afsprakenkader detailhandel regio Achterhoek (2017)

Op regionaal niveau is door de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk een aantal basisbeleidsafspraken vastgelegd in dit afsprakenkader. Doel is behoud van een zo aantrekkelijk mogelijke winkelstructuur voor inwoners van en bezoekers aan de Achterhoek. De focus ligt hierbij op behoud van vitale centra, groot en klein. Centra zijn het visitekaartje van een kern en zijn hierdoor zeer belangrijk voor het woon- en leefklimaat. De regionale afspraken vormen de basis voor lokaal beleid en (toetsing van) lokale ontwikkelingen. De toekomstig haalbare gewenste winkelstructuur is als volgt:

- Regionaal centrum: Doetinchem en Winterswijk.
- Lokaal centrum (kern en omliggende kleine kernen): Aalten, Borculo, Didam, Dinxperlo, Eibergen, Gaanderen, Gendringen, Groenlo, 's-Heerenberg, Hengelo, Lichtenvoorde, Neede, Ruurlo, Steenderen, Terborg, Ulft, Varsseveld, Vorden, Wehl en Zelhem.
- Het centrum van Silvolde heeft in de regionale detailhandelsstructuur eenzelfde positie als niet-hoofdkernen in de regio.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft bij de vaststelling van het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel het voorbehoud gemaakt van instandhouding van de ontwikkelruimte voor lopende initiatieven in Varsseveld en Gendringen, voor zover dit op grond van de uitkomsten van nadere verkenningen bestuurlijk wordt gewenst. Tijdens de besluitvorming van het afsprakenkader was onderhavig plan al bij de gemeente bekend en valt daarom onder de noemer 'lopend initiatief'.

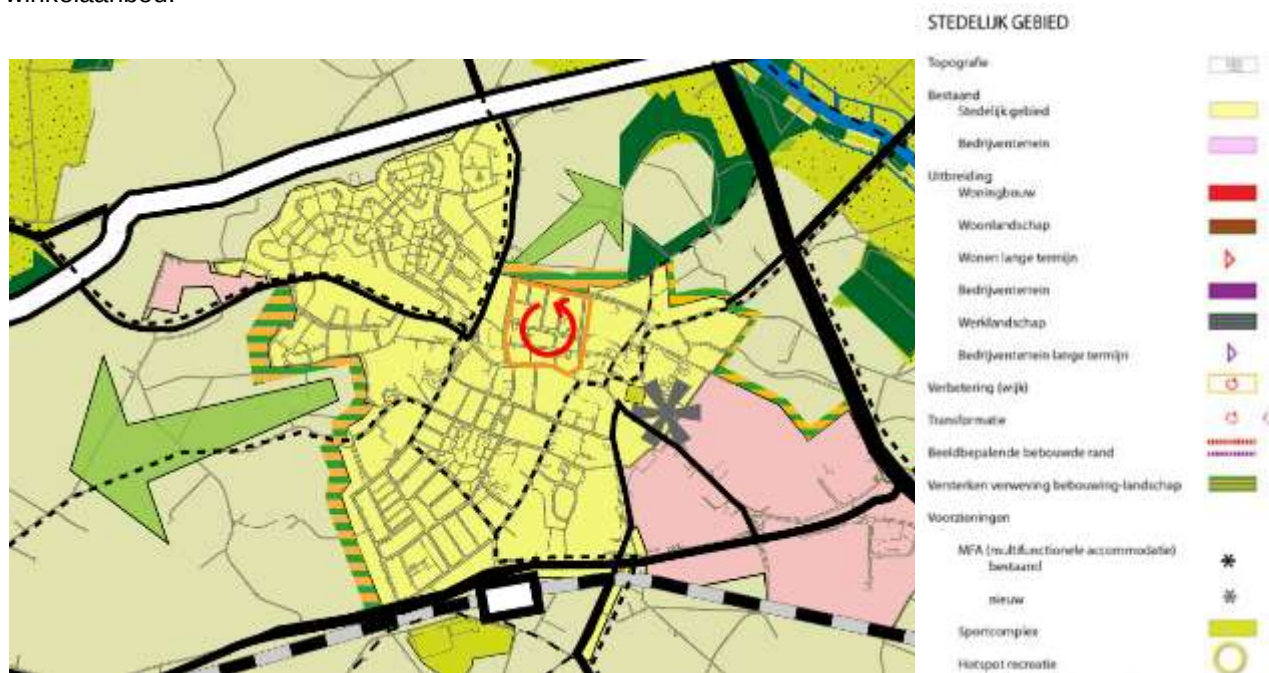
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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.

Ten aanzien van winkelcentra stelt de gemeente zich voorwaardenscheppend op, waarbij de ontwikkelingen moeten passen bij de karakteristieke eigenschappen van de kernen. Voor de grote kernen Varsseveld, Uft en Terborg (centra met een bovenlokale functie) stelt de gemeente een centrumvisie op. Nieuwe detailhandel wordt geconcentreerd in de centrumgebieden.

De centrumvisies worden als instrument ingezet om de centra ook voor de toekomst aantrekkelijk te houden voor de bewoners, het winkelend publiek en de mensen die er werken, zet de gemeente in op centrumplannen voor deze kernen. De centrumplannen zullen moeten leiden tot een versterking van de detailhandelsfunctie, in combinatie met het verhogen van de levendigheid van de centra. Dit wordt onder meer bereikt door het realiseren van meer vierkante meter vloeroppervlakte voor commerciële doeleinden, appartementen, parkeervoorzieningen, horeca en werk. In de centrumplannen wordt een winkelconcentratiegebied aangewezen, waarbinnen de detailhandelsfunctie voorop komt te staan. Door het realiseren van de centrumplannen en het kiezen voor een centrumwinkelgebied daarbinnen, worden positieve effecten verwacht voor de detailhandel in de grotere woonkernen. Meer koopkracht door een toenemende klandizie is de opmaat naar een sterker en een meer gedifferentieerd winkelaanbod.



Figuur 3.2 Uitsnede kaart structuurvisie (Bron: gemeente Oude IJsselstreek)

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 bestemmingsplan sluit naadloos aan op deze gemeentelijke ontwikkelingsambitie, gezien het een impuls geeft aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De uitstraling van het pand zal tevens aansluiting bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien. Deze opgaven en nog meer staan beschreven in de ontwerp-toekomstvisie met de titel 'Maak toekomst in Oude IJsselstreek'. De toekomstvisie is een document geworden in de vorm van een magazine en heeft van 25 november 2020 tot 6 januari 2021 ter inzage gelegen.

Met de zeven opgaven geeft Oude IJsselstreek antwoord op maatschappelijke opgaven en kan als gemeente en gemeenschap verder groeien:

- 1) Benut de stroom van de Oude IJssel
- 2) Florerende Smart Industry
- 3) Vitaal platteland
- 4) De allernieuwste energie
- 5) Groene parels
- 6) Gezond oud worden én gezond jong zijn
- 7) Het witte vel

Doorwerking plangebied

In de toekomstvisie worden geen thema's behandeld die relevant zijn voor de beoogde supermarktontwikkeling die in onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. De toekomstvisie zorgt daarmee niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3.4.3 Gebiedsvisie centrum Varsseveld

In opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek heeft BRO in januari 2019 een gebiedsvisie opgesteld voor het centrum van Varsseveld. In onderstaande figuur wordt aangegeven welk gebied in deze visie tot het centrumgebied gerekend wordt.



Figuur 3.3 Centrumgebied Varsseveld in de gebiedsvisie centrum Varsseveld (Bron: gemeente Oude IJsselstreek)

De projectlocatie ter plaatse van de zuivelfabriek valt hier ook onder.

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, is 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.

In deze visie zijn ruimtelijke kaders en functionele kansen benoemd die toekomstige ontwikkelingen kunnen sturen op een kwalitatieve invulling en inpassing. Ook zijn er kaders gegeven voor enkele concrete projectlocaties binnen het centrumgebied. Voor de locatie zuivelfabriek en omgeving (Boterstraat) is het volgende opgenomen:

- Functionele kansen: Het realiseren van een publieksaantrekkende functie op de locatie van de oude zuivelfabriek, direct aangrenzend aan het centrum. Specifiek zou dat het terugbrengen van een derde supermarkt van moderne omvang kunnen zijn. Andere mogelijke invullingen zijn (grootschaliger) maatschappelijke voorzieningen, zoals zorg (medisch centrum, kinderopvang), onderwijs, sport en/of cultuur. Hoe dan ook zou een ontwikkeling hier één van de beeldbepalende, leegstaande 'rotte appels' binnen de kern oplossen. Transformatie van het zuivelfabriek-complex naar een andere (publieksverzorgende) functie is in algemene zin ook in overeenstemming met de strategie van de gemeente om in te zetten op de revitalisering van centrumgebieden en aanloopstraten in de grote kernen.
 - *Supermarkt:* Specifiek zou het toevoegen van een extra supermarkt van moderne omvang in het centrum van Varsseveld de verzorgingsfunctie van de kern in grote mate versterken en daarmee aansluiten bij de gemeentelijke beleidswens. Andere winkels en voorzieningen kunnen immers profiteren van de aanwezigheid van de nieuwe supermarkt, vanwege het combinatiebezoek. Het past ook in het trendbeeld dat de consument kiest voor gemak en comfort en zodoende voor de grotere boodschappencentra, een geconcentreerd winkelaanbod, meerdere en moderne supermarkten en ruime en voldoende parkeervoorziening. Hoewel de zuivelfabriek-locatie beleidsmatig niet gelegen is binnen het aanloopgebied, heeft de straat in werkelijkheid wel een belangrijke aantrekkende functie (vestiging Berden, Welkoop, Sensire, bronpunt parkeren, ontsluitingsweg en route naar sporthal/zwembad), waardoor een supermarkt hier, mits goed ingepast, wel een goede aanvulling op het centrum kan zijn.
 - *Wonen:* De locatie 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 woondoeleinden.
- Ruimtelijke kansen: Ontwikkeling van het terrein van de zuivelfabriek brengt een aantal kansen met zich mee om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het gaat onder meer om het versterken van zichtlijnen, toevoegen van groen en uitstraling openbare ruimte, verbeteren van de gevelwand (blinde gevels) aan de Boterstraat en verbeteren van de relatie tussen het centrum en de Van Pallandt-spoorhal.

Doorwerking plangebied

In de visie wordt concreet gesteld dat het realiseren van een publieksaantrekkende functie op de locatie van de oude zuivelfabriek een kans biedt. Specifiek zou dat het terugbrengen van een derde supermarkt van moderne omvang kunnen zijn. Hoe dan ook zou een ontwikkeling hier één van de beeldbepalende, leegstaande 'rotte kiezels' binnen de kern oplossen. Transformatie van het zuivelfabriek-complex naar een (publieksverzorgende) functie is in algemene zin ook in overeenstemming met de strategie van de gemeente om in te zetten op de revitalisering van centrumgebieden en aanloopstraten in de grote kernen.

Functioneel gezien zou het toevoegen van een extra supermarkt van moderne omvang in het centrum van Varsseveld de verzorgingsfunctie van de kern in grote mate versterken en daarmee aansluiten bij de gemeentelijke beleidswens. Ruimtelijk gezien worden kansen benut, door een kwaliteitsimpuls te

realiseren ter plaatse van het momenteel verpauperde terrein. De te realiseren supermarkt wordt gerealiseerd aan de Boterstraat met aan de zuidoostzijde een geaccentueerd hoekpunt. Door zijn zichtrelatie met het Kerkplein kan de supermarkt, conform de gebiedsvisie, onderdeel gaan vormen van het centrumgebied. Hierbij zal aandacht zijn voor het versterken van de groenstructuur langs de Boterstraat, waardoor er een nieuwe groene as zal ontstaan. De gewenste bebouwing aan de zijde van de Boterstraat, die aansluit op het dorpse en kleinschalige karakter, zal de begeleiding van de groene as daarbij ondersteunen.

Specifiek wordt vanuit gemeentelijk beleid voor het centrum van Varsseveld ingezet op een winkelconcentratiegebied, waarbij het centrum waar mogelijk compacter wordt vormgegeven. In onderhavige ontwikkeling wordt hierop geanticipeerd door de Helminklocatie aan de Oranjestraat aan te kopen en de vierkante meters hier uit de markt te nemen en te verplaatsen naar de locatie aan de Boterstraat. Daarmee wordt een perifere locatie verplaatst naar een nieuwe detailhandelslocatie, direct grenzend aan het centrum, hetgeen het centrum compacter maakt.

Beoordeling Commissie Omgevingskwaliteit

Op 14 januari 2021 heeft de Commissie Omgevingskwaliteit een advies uitgebracht waarin wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van het plan. In dit advies is de Gebiedsvisie centrum Varsseveld als toetsingskader gehanteerd. Naar aanleiding van dit advies is het bouwplan op diverse onderdelen versterkt en aangepast, welke op 25 februari door de Commissie zijn goedgekeurd.

3.4.4 Ontwikkelingskader detailhandel Oude-IJsselstreek 2020-2023

Op 26 november 2020 is het Ontwikkelingskader detailhandel Oude-IJsselstreek 2020-2023 door de gemeenteraad vastgesteld.

De detailhandel is aan snelle veranderingen onderhevig en daarom zijn er op regionaal niveau afspraken gemaakt die lokaal om uitvoering vragen. De veranderingen in de detailhandel hebben immers zichtbaar (negatief) effect op de winkelcentra in de gemeente Oude IJsselstreek. De gemeente wil, hoewel er al veel gedaan is, blijven inzetten op versterking van de lokale detailhandelsstructuur. Daarmee worden economische ontwikkelingen versterkt, blijven clusters en kernen vitaal en leefbaar en worden leegstand en verloedering tegengegaan. Hier hoort een multidisciplinaire aanpak op verschillende schaalniveaus met verschillende partners en belanghebbenden bij. Bovendien wordt hiermee uitvoering gegeven aan het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel, de beleidsopgave om tot lokale afspraken over ondernemerschap te komen en de Retaildeal.

Voor het detailhandelsbeleid in Oude IJsselstreek zijn er vier hoofdlijnen. Dat zijn:

1. Inzet op vergroening en beleving

Veel inwoners en bezoekers geven aan dat vergroening van belang is. Het nodigt uit, zorgt voor extra beleving, kan hittestress tegengaan en heeft links met toerisme. Dergelijke elementen worden steeds belangrijker om winkelcentra vitaal, sociaal en toekomstbestendig te houden en dragen bij aan maatschappelijke opgaven.

2. Tegengaan van leegstand en inzet op transformatie

Een compacter winkelcentrum is het belangrijkste ruimtelijke element om op in te zetten. Dit vloeit voort uit de regionale afspraken en wordt door vrijwel alle experts aangeraden. Het sluit bovendien

aan op hoofdlijn 1 en kan een oplossing bieden als er geen opvolging is. Dat betekent er actief ingezet moet worden op transformatie in aanloopstraten, er zo min mogelijk nieuwe winkels buiten het compacte winkelcentrum bij moeten komen en dat er voor locaties buiten het compacte winkelcentrum nagedacht moet worden over transformatie. Inwoners van de Achterhoek zien dit ook als prioriteit.

3. Ondernemerschap stimuleren

De gemeente is in veel gevallen faciliterend, want het zijn de ondernemers die zorgen voor de lokale economische activiteiten. Zij geven daarmee voor een belangrijk deel invulling aan het gebied. Omdat de wereld inclusief het consumentengedrag snel verandert, vraagt dat ook actie van de ondernemers. De consument vraagt om service en beleving. Daarnaast is organiserend vermogen bij ondernemer belangrijk om voor beleving te zorgen. De gemeente kan faciliteren, onder andere door de positieve grondhouding vanuit de rode loperaanpak.

4. Inzet van maatwerk op basis van een clusterbenadering

De uitgangspositie, kansen en opgaven verschillen per kern. Dat geldt ook voor het lokale organiserend vermogen. Het benutten van de unieke elementen van een kern zorgt voor meer draagvlak en een grotere kans van slagen. Uiteindelijk gaat het om het aanvullen van de identiteit van de kern op een duurzame manier. Dit vraagt om maatwerk en biedt kansen voor nichemarkten. Wel moet hier aandacht zijn voor de positie van de specifieke kern in het grote gemeentelijke geheel. Want juist de inzet op aanvullend aanbod versterkt het totaal. De clusterbenadering met drie hoofdkernen versterkt dit. Concurrentie tussen kernen zorgt voor het tegenovergestelde effect. De maatwerkaanpak gaat uit van bovenstaande drie hoofdlijnen die zich vertalen in ruimtelijk-economisch en een sociaaleconomische aspecten. Dit alles vanuit een rode loperaanpak.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied voorziet in de transformatie van het zuivelfabriek-complex aan de Boterstraat naar een (publieksverzorgende) functie aan een belangrijke aanloopstraat van het centrum van Varsseveld. Door zijn zichtrelatie met het Kerkplein kan de supermarkt, conform de gebiedsvisie (zie paragraaf 3.4.3), onderdeel gaan vormen van het centrumgebied. De ontwikkeling is daarmee in lijn met hoofdlijn 2 van het Ontwikkelingskader detailhandel.

3.4.5 Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw

De gemeente heeft recent het beleid Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw aangepast (d.d. 22 april 2021). In dit nieuwe kader is nu ook ruimte opgenomen voor het bouwen op uitleglocaties aan de rand van de grote kernen, waaronder Varsseveld. In principe blijft de voorkeur uitgaan naar woningbouw door transformatie van (leegstaand) vastgoed en bouwen op inbreidingslocaties binnen de kernen. Toch is er, gezien de grote druk op de woningmarkt, ook noodzaak om tot 2030 op uitleglocaties aan de randen van de grote kernen te bouwen.

Voor de kern van Varsseveld is het inbreidingspotentieel op ruim 100 woningen ingeschat. Daarnaast zijn er twee uitleglocaties aangewezen. Varsseveld-West met een indicatief aantal van tussen 400 en 540 woningen en Varsseveld-Noord met een indicatief aantal van tussen 350 en 475 woningen. Opgeteld betekent dit een bandbreedte voor Varsseveld van 850 tot 1.115 woningen tot 2030.

Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2 (nu 2,15 maar dalend) betekent dit bij een volledige invulling van het programma dat er sprake is van een toename van 1.700 tot 2.230 inwoners in Varsseveld. Opgemerkt moet worden dat het bovenstaande een ambitie is. Het is nog niet zeker of

dit aantal gehaald wordt. Indien wordt uitgegaan van een gematigd scenario dat circa de helft van de (bestuurlijke) ambitie) wordt gerealiseerd, gaat het om een toename van 500 woningen en circa 1.000 inwoners.

Indien uit wordt gegaan van de bovenstaande gematigde ambitie is sprake van groei. Dit heeft directe invloed op de kwantitatieve behoefte voor de supermarktontwikkeling. Deze scenario's zijn ook doorgerekend in het behoefteonderzoek (zie paragraaf 3.1.3).

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MER

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de functiewijziging van een deel van het perceel van de voormalige zuivelfabriek te Varsseveld mogelijk gemaakt. 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 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 een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

4.1.1 Doorwerking plangebied

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.

De beoogde realisatie van een supermarkt valt in het Besluit m.e.r. onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject van de D-lijst van het Besluit m.e.r. (categorie 11.2) en wordt niet als activiteit genoemd in de C-lijst. De drempelwaarde qua aantallen metrage voor categorie 11.2 wordt niet overschreden (drempelwaarde is een aaneengesloten gebied van 100 hectare of meer). Ook zijn significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden op voorhand uit te sluiten. Zie voor meer informatie hierover paragraaf 4.7. Een directe m.e.r.-plicht is daarom niet van toepassing.

In het besluit m.e.r. is geen grens voor een stedelijk ontwikkelingsproject qua aantal woningen opgenomen waarboven een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld moet worden. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is onder meer afhankelijk van de volgende factoren:

- aard, omvang en schaalgrootte van de ontwikkeling;
- of er sprake is van functiewijziging of behoud van bestaande functie(s), uitbreiding van een bestaand bouwwerk of een nieuw bouwwerk;
- ligging in stedelijk gebied of niet;
- stedenbouwkundige vormgeving en opzet t.o.v. het bestaande gebied.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een supermarkt en vindt plaats op een terrein dat gelegen is in stedelijk gebied, is bestemd voor bedrijfsdoeleinden en voorheen in gebruik was ten behoeve van een zuivelfabriek. Bovendien zal de verkeersaantrekkende werking geen onevenredig negatief effect hebben op de omgeving (zie paragraaf 4.5). De omvang van de bebouwing zal afnemen ten opzichte van momenteel in het bestemmingsplan mogelijk is. De nieuwe locatie ligt binnen de bestaande bebouwingsstructuur, in een gebied waar een dergelijke ontwikkeling passend is (zie paragraaf 3.4.3).

In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn de milieueffecten van het plan onderzocht. De resultaten daarvan zijn beschreven in de hierop volgende paragrafen 4. Daaruit kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect,

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Op basis van de voorgaande bevindingen wordt geconcludeerd, dat er van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r., gezien de aard en omvang van het project en de beschreven gevolgen, geen sprake is. Een m.e.r.-(beoordelings)plicht is daarom niet aan de orde. De gemeente hoeft hierover geen formeel besluit te nemen.

4.1.2 Conclusie

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

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). Ook wordt getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De nieuwe functie zal op grond van de regionale bodemkwaliteitskaart in de functieklassse Wonen moeten vallen en zal aan deze functieklassse moeten voldoen. Derhalve is een bodemonderzoek noodzakelijk. Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. In bijlage 1 is een historisch bodemonderzoek opgenomen en in bijlage 2 een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek en saneringsplan opgenomen. Op de laatstgenoemde wordt onderstaand ingegaan.

4.2.2 Onderzoek

Verkennd en nader bodem- en asbestonderzoek met saneringsplan

In november en december 2020, door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de onderzoeksresultaten uit de voorgaande bodemonderzoeken en de voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

Op basis van de onderzoeksresultaten is tevens een saneringsplan opgesteld, voor de sanering van de aangetoonde verontreinigingen.

Conclusies

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem lokaal sporen tot matige bijmengingen aan puin waargenomen. In de monsterpunten 52, 94 en 95 is een volledige puinhoudende bodemlaag aangetroffen vanaf 0,26 tot maximaal 1,0 m-mv. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen. Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de verdachte deellocaties, geen oliecomponenten waargenomen.

Op de volgende locaties zijn in de vaste bodem verhoogde gehalten aangetroffen:

- A. ter plaatse van de opslag grondstoffen is een sterke bodemverontreiniging met PAK aangetoond direct onder de betonvloer in de bodemlaag tot 0,6 m-mv. Het bodemvolume met sterk verhoogde gehalten bedraagt circa 400 m³;
- B. nabij de ketelruimte is een sterke bodemverontreiniging met lood en PAK aangetoond direct onder de betonvloer in de bodemlaag tot 1,0 m-mv. Het bodemvolume met sterk verhoogde gehalten bedraagt circa 250 m³;
- C. ten zuiden van de expeditieruimte is een sterke bodemverontreiniging met asbest aangetoond. Het bodemvolume met sterk verhoogde gehalten bedraagt circa 100 m³. Lokaal (< 25 m³) zijn sterke verhogingen aan zware metalen en/of PCB's aangetoond;
- D. ten zuiden van de expeditieruimte is puin(stort)houdend bodemmateriaal aangetroffen over een oppervlakte van circa 915 m². De omvang van het puin(stort)houdend materiaal bedraagt circa 550 m³.

De aangetoonde sterke verontreinigingen met lood, PAK en asbest in de vaste bodem zijn globaal ingekaderd en betreffen bestaande gevallen van ernstige bodemverontreiniging, welke naar verwachting zijn veroorzaakt voor 1987. De omvang van de verontreinigingen met lood, PAK en asbest in de vaste bodem met gehalten > I-waarden bedraagt > 25 m³. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag.

Er wordt geadviseerd de aangetoonde verontreinigingen onder milieukundige begeleiding te verwijderen. Op basis van een opgesteld saneringsplan is reeds een BUS - melding ingediend en goedgekeurd. De saneringswerkzaamheden zijn medio augustus 2021 uitgevoerd en is in nauw overleg met de ODRA en de gemeente uitgevoerd. Het evaluatieverslag van de saneringswerkzaamheden zijn tevens opgenomen in de bijlagen van bestemmingsplantoelichting (zie bijlage 2).

4.2.3 Conclusie

Met de sanering volgens de BUS-melding is de locatie geschikt gemaakt voor de functie Wonen.

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

Met dit initiatief wordt de realisatie van een supermarkt ter plaatse van de voormalige zuivelfabriek te Varsseveld mogelijk gemaakt. Een supermarkt kan niet gezien worden als een geluidsgevoelige functie op basis van de Wet geluidhinder. Om deze reden is wegverkeerslawaaï niet relevant voor dit initiatief. Het geluid naar de omgeving dat wordt gevormd door de gewenste supermarkt is behandeld in paragraaf 4.4 'Bedrijven en milieuzonering'.

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'². 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.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.4.2 Onderzoek

Omgevingstype

Het beoogde perceel wordt getransformeerd van 'bedrijf' naar 'detailhandel' en 'verkeer-verblijfsgebied'. Omdat er in de directe omgeving van het plangebied woningen, detailhandel en centrumbestemmingen gelegen zijn is er sprake van een gemengd gebied. In gemengd gebied bedraagt de richtafstand voor detailhandel 0 meter. 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 door Econsultancy alsnog een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 9. Hieronder wordt ingegaan op de resultaten van dit onderzoek.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Uit het akoestisch 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.

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. 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. De overschrijding kan daarom middels een maatwerkvoorschrift worden toegestaan.

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

De aspecten 'bedrijven en milieuzonering' en 'industrielawaai' zorgen niet voor belemmeringen, mits voor de woning ten noorden van de supermarkt een maatwerkvoorschrift wordt vastgelegd.

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.

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. 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. Beiden zijn opgenomen in bijlage 3 van onderhavig bestemmingsplan. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

Verkeersgeneratie supermarkt

De verkeersgeneratie van de supermarkt wordt gebaseerd op de kencijfers voor 'Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)', waarbij wordt uitgegaan van 1.800 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Daarnaast wordt op basis van het GVVP Oude IJsselstreek 2010-2020 uitgegaan van een stedelijkheid van 'weinig stedelijk', gebiedstype 'centrum' en het maximale kencijfer. Het bijbehorende kengetal bedraagt 105,1 motorvoertuigen per etmaal.

Bovenstaande kengetallen resulteren in de volgende gemiddelde verkeersgeneratie in motorvoertuigen per weekdag etmaal: $(105,1 * 18 =) 1.892$ mvt/ etmaal. Om de vermelde kencijfers om te rekenen naar gemiddelde verkeersgeneratie per werkdag etmaal, dienen deze met een factor 1,11 vermenigvuldigd te worden (bron: CROWpublicatie 317). Dit komt neer op: $1.892 * 1,11 = 2.100$ mvt/ etmaal.

Verdeling verkeer over omliggende wegennet

Het huidige en toekomstige verkeer van en naar de supermarkt verdeelt zich over het omliggende wegennet. Gezien de centrale ligging van de ontwikkeling, wordt aangenomen dat het

verkeer zich evenredig over de windrichtingen verdeelt over de Karel Doormanstraat, Boterstraat en Eikenlaan. Omdat de Zuivelstraat eenrichtingsverkeer wordt vanaf de Karel Doormanstraat richting de Boterstraat, wordt daarnaast aangenomen dat al het vertrekkende verkeer zich via de Boterstraat zal afwikkelen.

De huidige verkeersintensiteiten per etmaal in motorvoertuigen op de wegen rondom de ontwikkeling zijn aangeleverd door de gemeente. Deze verkeersintensiteiten zijn gebaseerd op het verkeersmodel van de gemeente en betreffen het basisjaar 2012. Om deze intensiteiten door te rekenen naar 2019, is een groeifactor van 1% per jaar op de cijfers toegepast. Tabel 4.1 geeft de resultaten weer.

Straatnaam	Wegvak	Etmaalintensiteit
Zuivelstraat	Karel Doormanstraat - Boterstraat	--*
Kareldoormanstraat	Zuivelstraat - Eikenlaan	--*
Kareldoormanstraat	Zuivelstraat - Kerkplein	--*
Boterstraat	Zuivelstraat - Eikenlaan	1.072
Boterstraat	Zuivelstraat - Kerkplein	948
Eikenlaan	Karel Doormanstraat - Boterstraat	1.061

Tabel 4.1: Huidige verkeersintensiteiten zonder ontwikkeling. *De intensiteiten op deze wegvakken zijn volgens het verkeersmodel nihil

De verkeersgeneratie die de beoogde ontwikkeling genereert (zie onder 'verkeersgeneratie supermarkt' zijn volgens de beschreven verdeling toegedeeld en opgeteld bij de aangeleverde verkeersintensiteiten. Dit resulteert –gezamenlijk met naastgelegen woningbouwontwikkeling- in de volgende toekomstige intensiteiten, weergegeven in mvt:

Straatnaam	Wegvak	Etmaalintensiteit
Zuivelstraat	Karel Doormanstraat - Boterstraat	2.258
Kareldoormanstraat	Zuivelstraat - Eikenlaan	283
Kareldoormanstraat	Zuivelstraat - Kerkplein	283
Boterstraat	Zuivelstraat - Eikenlaan	1.920
Boterstraat	Zuivelstraat - Kerkplein	1.796
Eikenlaan	Karel Doormanstraat - Boterstraat	1.627

Tabel 4.2: Verkeersintensiteiten met ontwikkeling

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de intensiteiten vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid rondom de nieuw te bouwen supermarkt 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 supermarkt 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.

Laden en lossen

Per dag worden 6 vrachtwagens verwacht voor de bevoorrading van de supermarkt. Aan de noordwestzijde van het pand worden de vrachtwagens gelost in een dock. Daarnaast worden per dag nog 2 bestelwagens verwacht. Het laad- en losdock wordt door een hoge muur (5 meter hoogte) gescheiden van de woonpercelen aan de noordzijde hiervan. De gebruiker van het pand geeft aan dat zij zich houden aan de richtlijnen uit het Activiteitenbesluit. Dat houdt in dat de laad- en losactiviteiten uit worden gevoerd tussen 07.00 uur 's ochtends en 19.00 uur 's avonds.

Parkeerbehoefte

Voor het berekenen van de toekomstige parkeervraag wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als benoemd onder 'verkeersgeneratie supermarkt'. Het bijbehorende kengetal 5,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Volgens deze normen zouden er bij de toekomstige supermarkt ($5,1 * 18 =$) 92 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Bij de supermarkt zijn 87 parkeerplaatsen, tegenover de supermarkt 20 parkeerplaatsen en aan de Eikenlaan 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. In totaal zijn er daarmee 111 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien. De parkeervraag van de supermarkt (92 voertuigen) kan niet volledig worden bediend door het parkeerterrein bij de supermarkt. Op de 20 voorziene parkeerplaatsen tegenover de supermarkt en de 4 voorziene parkeerplaatsen in de Eikenlaan is echter (naast de parkeervraag van 11 voertuigen vanuit de woningen), capaciteit beschikbaar om de overloop van de supermarkt (5 voertuigen) op te vangen.

Lichthinder

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling zullen het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied toenemen. Als gevolg van de beoogde verkeersafwikkeling zullen daarom gedurende de avonduren ook auto's via de Volharding en de Eikenlaan het plangebied verlaten. Als gevolg hiervan is eventueel lichthinder ter plaatse van de woning aan de Eikenlaan 10 –tegenover de inrit van de Volharding gelegen- een punt van aandacht.

Over de lichtbundel van koplampen van auto's is geen wet- en regelgeving aanwezig. Wel gelden er normen voor de wijze waarop koplampen moeten worden afgesteld. Deze normen beogen de bestuurder zicht te geven op de weg en zorgen ervoor dat de auto voldoende zichtbaar is voor medeweggebruikers.

Over lichthinder in het algemeen is een richtlijn beschikbaar van de NSVV. Deze richtlijn is opgesteld ter voorkoming van lichthinder ter plaatse van onder andere woningen door straatverlichting, reclameverlichting, sportverlichting enz. Het gaat hierbij vooral om statische verlichtingsbronnen die continu aanwezig zijn en daardoor voor hinder kunnen zorgen. De richtlijn gaat niet in op hinder door de lichtbundel van koplampen van auto's.

Dit betekent echter niet dat er geen hinder ondervonden kan worden van de lichtbundel van koplampen. Op basis van onderzoek kan echter niet kwantitatief worden vastgesteld of er over het algemeen geen hinder van de lichtbundel van koplampen wordt ondervonden. Er is daarom een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd van de situatie.

De periode van 18.00 tot de uiterste sluitingstijd van de supermarkt (22.00 uur) is hierbij vooral van belang, omdat dit de periode is waar het donker kan zijn en gebruik gemaakt zal worden van de woonkamer. In de winterperiode zal dit nog iets langer zijn, omdat het vanaf circa 17.00 uur donker is. Voor de zomerperiode is dit korter, omdat de zon dan later onder zal gaan. Er kan hierbij er vanuit gegaan worden dat er alleen sprake kan zijn van hinder wanneer de verlichtingssterkte door de koplampen hoger zal zijn dan de verlichtingssterkte die ontstaat door daglicht. Dat is het geval in de periode van 18.00 tot en met 22.00 uur. In de zomerperiode is de periode iets korter, in de winterperiode iets langer.

De woning aan de Eikenlaan 10 is direct gelegen tegenover de uitrit van de Volharding. Voor deze woning gaat het dus om de auto's die in de richting van de woning het plangebied uitrijden. Op basis van het verkeersonderzoek (zie bijlage 3) kan geconcludeerd worden dat het aantal autobewegingen dat het plangebied in deze periode verlaat beperkt is. De supermarkt zorgt tussen 19:00 en 22:00 uur in totaal voor ca. 210 motorvoertuigbewegingen³. Dit betreft zowel arriverende als vertrekkende motorvoertuigen, dus 105 arriverende en 105 vertrekkende motorvoertuigbewegingen. Deze bewegingen zullen evenredig over de twee ontsluitingswegen (Eikenlaan en Boterstraat) het plangebied verlaten. Tussen 19:00 uur en 22:00 uur zullen daarom in een worst-case scenario ca. 53 auto's het plangebied via de Eikenlaan verlaten. Dat betekent dat er gemiddeld iedere 3,5 minuut een auto het plangebied uitrijdt. Gelet op deze beperkte frequentie zal de ondervonden overlast zeer beperkt zijn.

De betreffende woning staat op ca. 16 meter van de nieuwe ontsluitingsweg. Raadpleging van het betreffende bouwdoossier heeft uitgewezen, dat het hierbij gaat om een afstand tot het gedeelte van de woning waar zich een slaapkamer bevindt. De woonkamer zelf en overige ruimten in de woning waar personen zich overdag bevinden, liggen op een afstand van ca. 27 meter van de nieuwe ontsluitingsweg. Daarbij komt dat de woning grotendeels afgeschermd wordt door bestaande beplanting, welke het hele jaar voorzien is van blad. Gezien de afschermdende werking van de haag tussen de lichtbundel en de woning zal er in de zomer en herfst geen lichthinder ontstaan. Een deel van de winter en het voorjaar zal de haag in beperkte mate licht doorlaten. Hierdoor zal een deel van het licht van koplampen in de woning kunnen schijnen. Gelet op het beperkt aantal auto's dat het plangebied via de uitrit verlaat, kan geconcludeerd worden dat de beperkte instraling niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

De referentiesupermarkt die is gehanteerd in het verkeersonderzoek sluit om 21:00 uur. Uit de analyse blijkt dat in de 3 laatste openingsuren (dus tussen 18:00 en 21:00) ca. 210 motorvoertuigen zich van en naar de supermarkt bewegen. De veronderstelling is dat wanneer de beoogde supermarkt om 22:00 uur sluit, er in een worst-case scenario tussen 19:00 en 22:00 uur zich tevens ca. 210 motorvoertuigen van en naar de supermarkt zullen bewegen. Waarschijnlijk zal dit aantal lager zijn, gezien het naarmate het later wordt steeds rustiger wordt.

4.5.3 Conclusie

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

³ De referentiesupermarkt die is gehanteerd in het verkeersonderzoek sluit om 21:00 uur. Uit de analyse blijkt dat in de 3 laatste openingsuren (dus tussen 18:00 en 21:00) ca. 210 motorvoertuigen zich van en naar de supermarkt bewegen. De veronderstelling is dat wanneer de beoogde supermarkt om 22:00 uur sluit, er in een worst-case scenario tussen 19:00 en 22:00 uur zich tevens ca. 210 motorvoertuigen van en naar de supermarkt zullen bewegen. Waarschijnlijk zal dit aantal lager zijn, gezien het naarmate het later wordt steeds rustiger wordt.

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).

4.6.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets

Om te bepalen wat de invloed is van het initiatief op de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM toets. De verkeersgegevens die zijn bepaald in het verkeersonderzoek⁴ (paragraaf 4.5.2) zijn hiervoor gebruikt. De supermarkt genereert per werkdagemaal 2100 motorvoertuigen. Er vanuit gaande dat de supermarkt 4x per dag bevoorradt wordt (dus 8 verkeersbewegingen) is het aandeel vrachtverkeer 0,4%⁵. Hieronder zijn de resultaten van de tool weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2100
Aandeel vrachtverkeer	0,4%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,76
PM ₁₀ in µg/m ³	0,31
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Tabel 4.3: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

⁴ Verkeerskundig onderzoek supermarkt en woningbouw Boterstraat Varsseveld, 16 juli 2019, Mobycon

⁵ 8 verkeersbewegingen = 0,38% van het totaal aantal verkeersbewegingen (2100)

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2020 (worst case scenario):

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) mogelijk in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 1,76 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,31 µg/m³ bijdragen. Het nader onderzoek is onderstaand beschreven.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2019

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2019. De beschouwde rekenpunten zijn 15573717, 15573719 en 15573721 en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 16,3 µg/m³ en voor PM₁₀ 17,3 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 10,5 µg/m³.

	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
Rekenpunt	15573717	16.3	17.3	6.1	10.5	2020
Rekenpunt	15573719	16.2	17.3	6.1	10.5	2020
Rekenpunt	15573721	16.1	17.2	6.1	10.5	2020
Norm		40	40	35	25	

Tabel 4.4: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 18,1 µg/m³ en 17,6 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

4.6.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van het plan draagt mogelijk in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daardoor is nader onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Stikstofdepositie

4.7.1 Onderzoek

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd (zie bijlage 8). Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de activiteiten die het initiatief mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming.

Het plangebied is gelegen op circa 12,8 kilometer van Natura 2000-gebied 'Korenburgerveen'. Hierdoor wordt de uitstoot van het wegverkeer niet meegenomen in de berekening. Voor het berekenen van het wegverkeer wordt gerekend met OPS, waarbij de berekening wordt 'afgekapt' op 5 kilometer afstand van het plangebied. Hierdoor zijn eventuele effecten op grotere afstand niet te herleiden.

Om aan te tonen dat het plan geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden op een afstand > 5 kilometer van het plangebied, zijn voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase berekeningen uitgevoerd met aanvullende puntbronnen, welke zijn ingevoerd op een afstand op minder dan 5 kilometer van het meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Daarnaast zijn voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase berekeningen uitgevoerd met aanvullende rekenpunten, welke zijn ingevoerd op circa 5 kilometer afstand van het plangebied ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. In bijlage 8 is de door AERIUS gegenereerde rapportage voor de aanleg- en gebruiksfase opgenomen en wordt de rekenwijze nader toegelicht.

4.7.2 Conclusie

Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 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. Hieronder worden beide begrippen verder uitgelegd.

Plaatsgebonden risico

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 richtwaarde. Voor de definitie van de begrippen kwetsbare, en beperkt kwetsbare objecten wordt verwezen naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Groepsrisico

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.

Verantwoordingsplicht

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.

Activiteitenbesluit milieubeheer

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

Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations

De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.

Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/of objecten uitgesloten.

4.8.2 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 bijlage 10. 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 gezamenlijk met het naastgelegen woongebied (Plan van wijziging Kom Varsseveld, woningbouw zuivelfabriek) 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.

4.8.3 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.

4.9 Water

4.9.1 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.

4.9.2 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 bijlage 12.

Het planvoornemen voorziet in de herbestemming van de desbetreffende gronden ten behoeve van de realisatie van een supermarkt 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. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 478 m3. Binnen de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig om de wateropgave te kunnen bergen.

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.

4.9.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.10 Archeologie

4.10.1 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 2019 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.

4.10.2 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 bijlage 4.

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 bodemversturende 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 het plangebied vrij te geven.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

4.11 Flora en fauna

4.11.1 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).

4.11.2 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 bijlage 5.

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Korenburgerveen", bevindt zich op circa 12 kilometer afstand ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Uit paragraaf 4.7 is reeds geconstateert dat uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Gelderland bestaat het NNN uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO). Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het GNN/GO. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 350 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN/GO niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN/GO wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing soortenbescherming

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, een aantal zaken in acht wordt genomen.

Huismus, gierzwaluw, vleermuizen, steenmarter

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 6).

Uit het uitgevoerde vervolgonderzoek 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.

Als mitigerende maatregel is gekozen voor een alternatieve verblijfplaats in de vorm van het plaatsen van een faunatoren. De faunatoren is inmiddels geplaatst. Deze toren wordt met de specifieke functieaanduiding “faunatoren” in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

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.

4.11.3 Conclusie

Als mitigerende maatregel is gekozen voor een alternatieve verblijfplaats in de vorm van het plaatsen van een faunatoren. De faunatoren is inmiddels geplaatst. Deze toren wordt met de specifieke functieaanduiding “faunatoren” in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Er wordt hiermee voldaan aan de Wet natuurbescherming. Verder zal er voldaan moeten worden aan de voorwaarden zoals gesteld in de provinciale ontheffing. Er kan worden gesteld dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

4.12 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 2010’. 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 bijlage 11 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 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 opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van overschrijding van de bouwgrenzen en ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende enkelbestemmingen.

Bedrijf

- De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een nutsvoorziening. Conform gemeentelijke standaard is de locatie van de nutsvoorziening aangeduid met een specifieke aanduiding en bouwvlak.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter en is eveneens aangeduid op de verbeelding.
- Voor het overige zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan mits voldaan wordt aan de maatvoeringseisen.

Detailhandel

- De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor een detailhandel ten behoeve van dagelijkse goederen, wegen en paden, water en overige voorzieningen zoals parkeer- en nutsvoorzieningen.
- De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, wat is aangegeven op de verbeelding. Op één plek wordt voorzien in een faunatoren gelegen buiten het bouwvlak. Voor deze voorziening is een aanduiding opgenomen waarbinnen het bouwwerk is toegestaan, alsmede de bouwhoogte aangeduid.
- De goot- en nokhoogte mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- Bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 3 meter bedragen, erf- en terreinafscheidingen zijn maximaal 2 meter. In het verlengde van de laad- en losplaats komt een erfafscheiding. In afwijking van de hierboven genoemde regeling is ter plaatse van de aanduiding een erf- en terreinafscheiding van maximaal 5 meter toegestaan.
- Bij de algemene bouwregels wordt aangegeven dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en in stand gehouden dienen te worden.
- Er is tevens een voorwaardelijke verplichting dat het gebruik van detailhandel slechts is toegestaan indien de gronden in de Oranjestraat niet ten behoeve van detailhandel worden gebruikt. Het betreft de gronden kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie I, nummers 968 en 970.

Wonen

- Een deel van de gronden krijgen de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming behoren bij de woonpercelen gelegen aan de Eikenlaan 3 en 5.
- De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor onder andere wonen met de bijbehorende tuinen en erven.
- Hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.
- Voor de regeling van bijbehorende gebouwen is aansluiting gevonden op het vigerende bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010. Dit betekent dat het bouwperceel inclusief de percelen Eikenlaan 3 en 5 worden bedoeld.

Verkeer – Verblijfsgebied

- De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor verblijfsgebieden, wegen en pleinen, parkeervoorzieningen, water en overige voorzieningen zoals voor openbaar vervoer en groen.
- De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 50 m² bedragen, met een maximale hoogte van 3 meter.

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 12 meter hoog zijn, masten 10 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter borging van de molenbiotoop is een regeling opgenomen middels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels: binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 5 m.

Binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van een formule zoals opgenomen in de regels.

Overige zone – groen

Ten behoeve van een groene inpassing van het buitenterrein is een regeling opgenomen dat een minimum percentage van de aanduiding groen moeten worden ingericht conform de inrichtingsprincipes zoals opgenomen in de bijlage van de regels.

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 eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

In beginsel is de raad 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 en gemeente zijn een anterieure overeenkomst overeengekomen, waarbij vastgelegd is, dat de ontwikkel- en plankosten evenals planschadeclaims ten laste zijn van initiatiefnemer. De initiatiefnemer is namelijk 100% eigenaar van zijn grond en hij zal hier geheel voor eigen kosten de supermarkt en bijbehorende infrastructuur 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 omgevingsvergunningsaanvraag, uitritvergunning en aansluiting op de riolering.

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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak (er zijn nog geen afspraken gemaakt of er een inspraakronde gehouden wordt);
- Vaststellingsprocedure (zienswijzen en vaststelling).

6.2.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de buurt geïnformeerd over de toekomstige realisatie van de supermarkt. De direct aanwonenden aan de Eikenlaan 3 en 5, alsmede de 2 woningen aan de Boterstraat/Schoolstraat zijn geïnformeerd over de supermarkt en zij zijn positief. In verband met corona wordt er ten behoeve van het ontwerp geen inloopavond gehouden.

6.2.2 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg heeft er afstemming plaatsgevonden met de Provincie, het Waterschap en de Gasunie:

Reactie Provincie d.d. 29.07.2021, zaaknr.: 2021-009710

De in geding zijnde provinciale belangen (specifieke detailhandel op perifere locaties en de molenbiotoop) zijn voldoende in het plan meegewogen.

Reactie Waterschap d.d. 10.08.2021:

In de watertoets zijn de relevante waterthema's voldoende uitgewerkt.

Reactie Gasunie d.d. 10.08.2021:

Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen gasleiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

6.2.3 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Varsseveld, supermarkt Boterstraat" heeft van 3 februari 2022 tot en met 16 maart 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzagelegging is bekendgemaakt in

- het Gemeenteblad van 2 februari 2022, nr. 42138;
- de rubriek Gemeentenieuws van "de Gelderse Post" van 2 februari 2022 alsmede
- vanaf 2 februari 2022 op de gemeentelijke website.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In de bijlage 'Nota van zienswijzen' wordt puntsgewijs ingegaan op de zienswijzen (zie bijlagen). Deze zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om tot een wijziging van de verbeelding of de planregels te komen.

