



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Hoofdstraat 3 Varselder-Veldhunten en Westelijke Oude Aaltenseweg 5 Varsse- veld

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: 11 oktober 2023

Projectnummer: 210417

ID: NL.IMRO.1509.BP000188-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleid en regelgeving	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.4	Conclusie	29
4	Milieu- en omgevingsaspecten	30
4.1	Milieueffectrapportage	30
4.2	Bodem	30
4.3	Geluid	32
4.4	Verkeer en parkeren	33
4.5	Luchtkwaliteit	34
4.6	Bedrijven en milieuzonering	36
4.7	Externe veiligheid	38
4.8	Water	40
4.9	Natuur	46
4.10	Stikstof	49
4.11	Geur	50
4.12	Archeologie	51
4.13	Cultuurhistorie	52
5	Wijze van bestemmen	53
5.1	Algemeen	53
5.2	Bestemmingsplan	54
6	Uitvoerbaarheid	56
6.1	Economische uitvoerbaarheid	56
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat 3

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Westelijke Oude Aaltenseweg 5

Bijlage 3: Quick scan bedrijven en milieuzonering Westelijke Oude Aaltenseweg 5

Bijlage 4: Quick scan natuur (Beide locaties)

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek Hoofdstraat 3

Bijlage 6: Quick scan geur Hoofdstraat 3

Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (beide locaties)

Bijlage 8: Nader onderzoek Wet natuurbescherming

Bijlage 9: Stikstofonderzoek

Bijlage 10: Inpassingsplan Hoofdstraat 3

Bijlage 11: Inpassingsplan Westelijke Oude Aaltenseweg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de kleine kernen van de gemeente Oude IJsselstreek is behoefte aan woningen voor starters om de kleine kernen leefbaar te houden in de toekomst. In het kader van de Kleine Kernen Aanpak is een woonwensenonderzoek uitgevoerd.

Rijnlandhaven Makelaardij B.V. is voornemens om de bestaande horeca locatie aan de Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten om te zetten naar een woonbestemming. De bestaande bebouwing wordt omgezet naar een woning en op de bestaande parkeergelegenheid zullen vier woningen in de vorm van een vier-aaneengebouwde woning gerealiseerd worden. Tevens zal aan de Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld een bedrijfsbestemming omgezet worden, de bestaande bebouwing zal gesloopt worden en er zal één vrijstaande woning gerealiseerd worden.

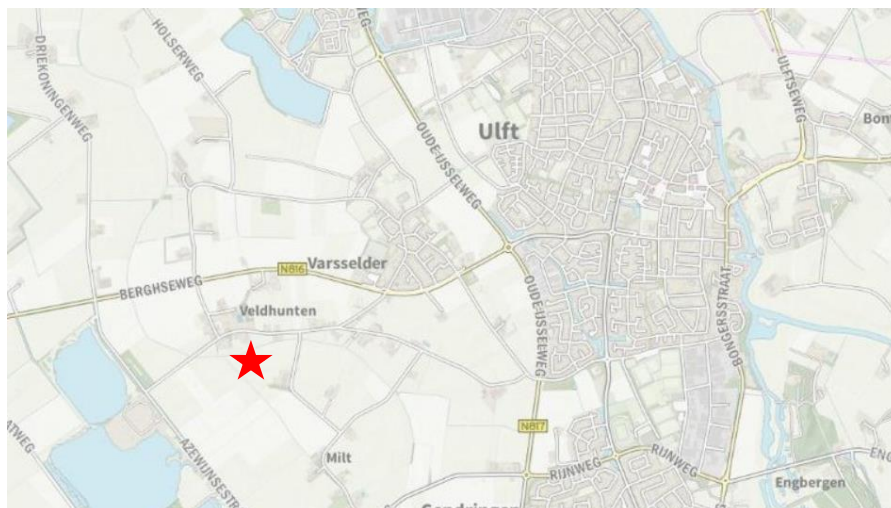
Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' zijn de gronden aan de Hoofdstraat voorzien van een horeca bestemming. De locatie aan de Westelijke Oude Aaltenseweg is voorzien van een bedrijfsbestemming. Om ter plaatse de gewenste woonkavels mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd waarbij de enkelbestemming 'Wonen' wordt toegevoegd voor beide locaties.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

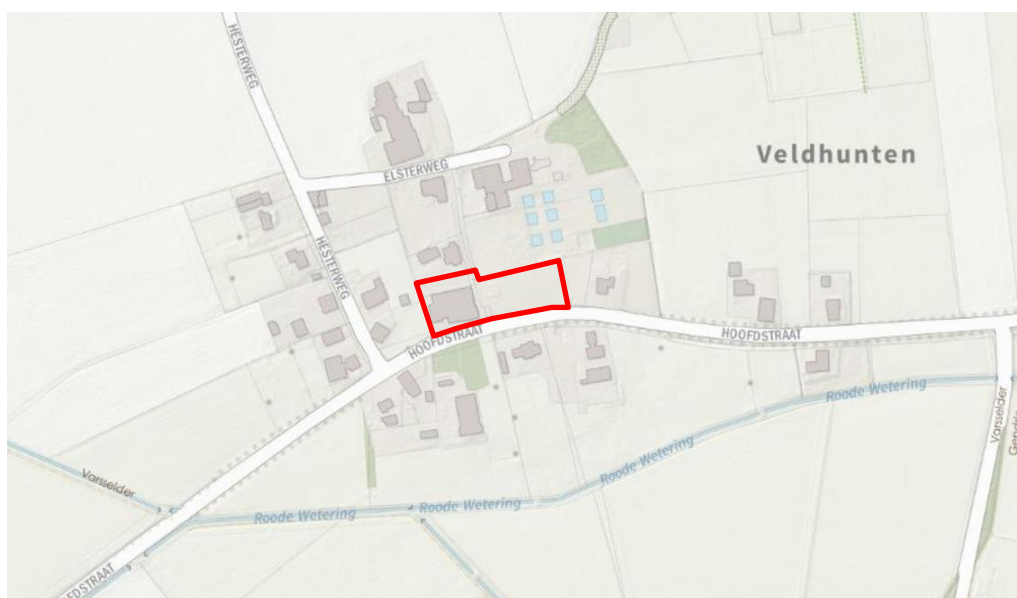
Het plangebied bestaat uit twee locaties in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek. Het betreft de locatie Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten en de locatie Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld.

Hoofdstraat 3, Varsselder-Veldhunten

De planlocatie aan de Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Gendringen, sectie L, nummers 2146, 2147, 2148, 2338, 2535 en 3537. De totale oppervlakte bedraagt 3.960 m². Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in ten opzichte van de omliggende kernen en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



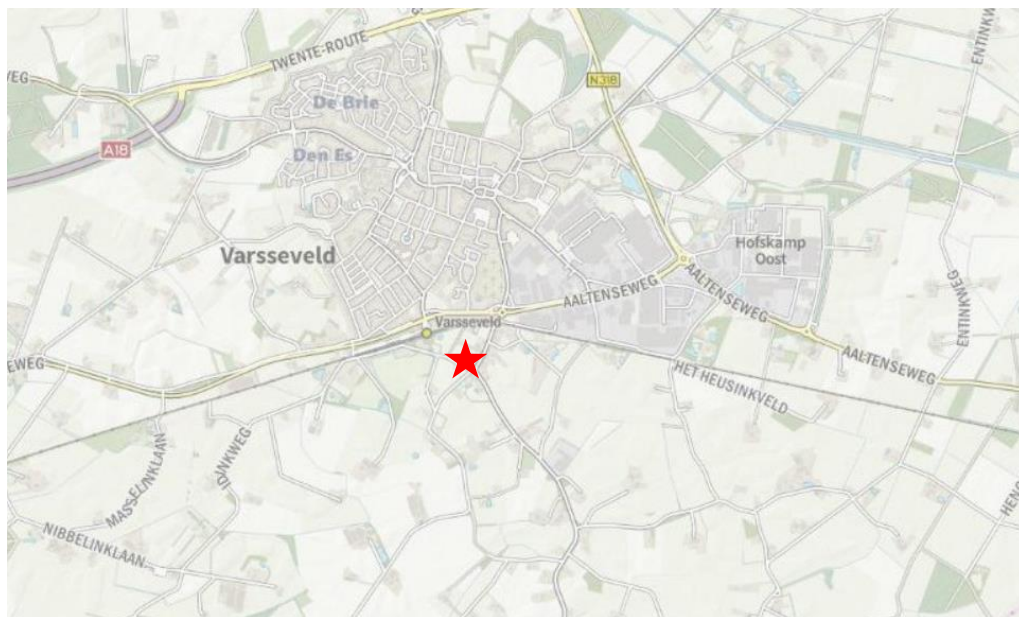
Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (rode ster in relatie tot de omliggende kernen (bron: pdok.nl)



Afbeelding 2: Globale begrenzing plangebied (rood kader) bron: pdok.nl

Westelijke Oude Aaltenseweg 5, Varsseveld

De planlocatie Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld is kadastraal bekend als gemeente Varsseveld, sectie D, nummer 3234. De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in ten opzichte van de omliggende kernen en de globale begrenzing van het plangebied weer-gegeven.



Afbeelding 3: Globale ligging plangebied (rode ster in relatie tot de omliggende kernen (bron: pdok.nl)



Afbeelding 4: Globale begrenzing plangebied (rood kader) bron: pdok.nl

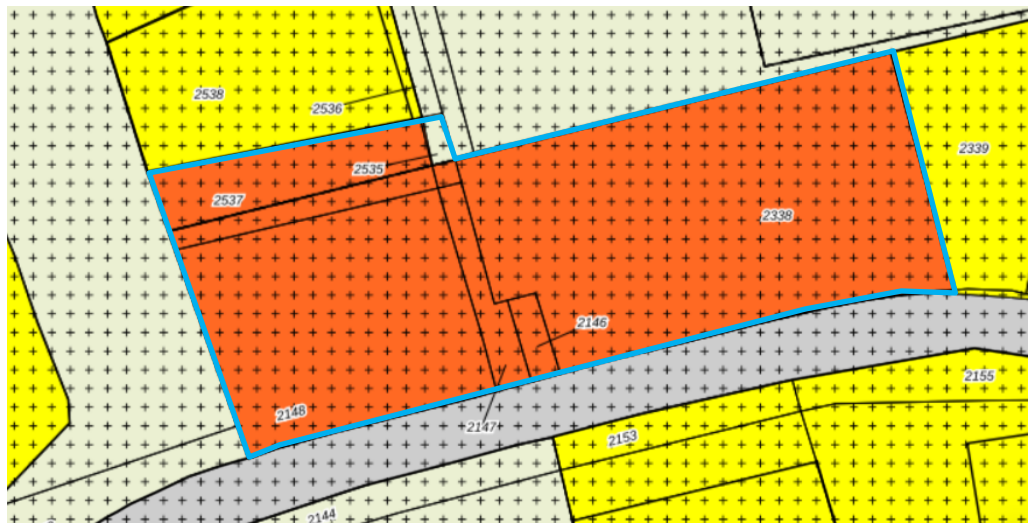
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Oude IJsselstreek op 28 juni 2018.

Hoofdstraat 3, Varsselder-Veldhunten

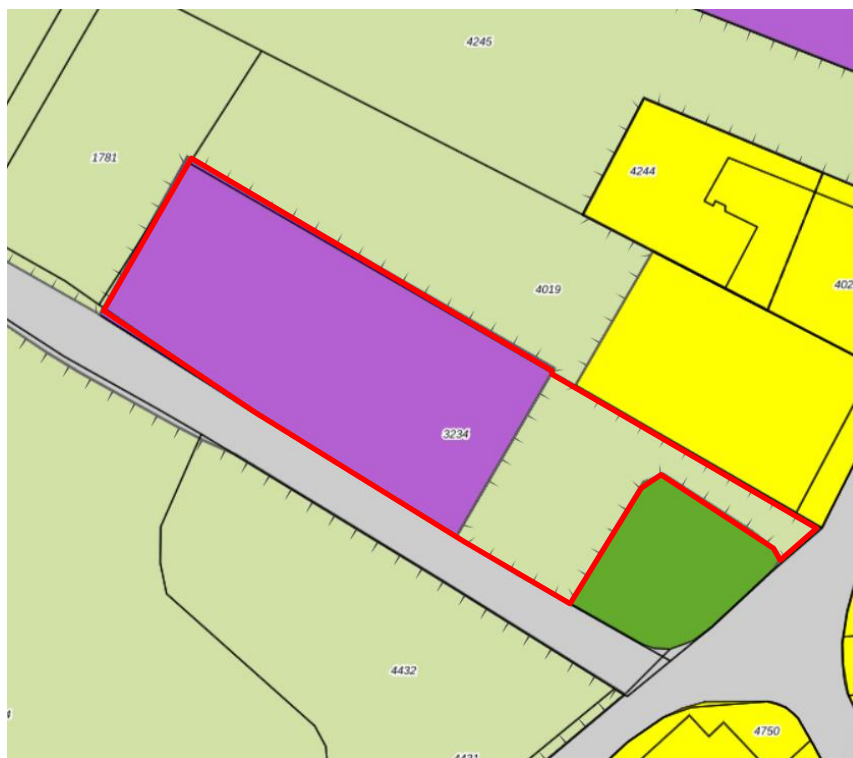
Het plangebied aan de Hoofdstraat te Varsselder-Veldhunten heeft de enkelbestemming 'Horeca' en een klein gedeelte 'Agrarisch', tevens heeft het de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'. Het is gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak, van de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'horeca tot en met categorie

4', daarnaast is het gedeeltelijk voorzien van de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak: 825 m²' en 'maximum bouwhoogte: 8 m en goothoogte: 4,5 m'.



Afbeelding 5: Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan, plangebied aan de Hoofdstraat te Varselder-Veldhunten is blauw omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)
Westelijke Oude Aaltenseweg 5, Varsseveld

Het plangebied aan de Westelijke Oude Aaltenseweg heeft de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden'. De bestemming 'Agrarisch met waarden' is tevens voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – Reliëf'. De bestemming 'Bedrijf' is voorzien van een bouwvlak en de maatvoeringen 'maximum bebouwd oppervlak 130 m²' en 'maximum bouwhoogte: 8 m en goothoogte: 5 m'.



Afbeelding 6: Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan, plangebied aan de Westelijke Oude Aaltenseweg te Varsseveld is rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische doeleinden;
- een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- een niet grondgebonden agrarisch bedrijf,

alsmede voor:

- aan huis verbonden beroepen;
- paardenbakken;
- productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit;
- extensief (dag)recreatief medegebruik, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast waaronder een kleinschalig speelterrein met bijbehorend parkeerterrein;
- kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening;
- water en voorzieningen voor de waterhuishouding

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- één bedrijf per bestemmingsvlak voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- kantoor;
- productiegebonden detailhandel;
- buitenopslag;
- aan huis verbonden beroep;
- kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening, met dien verstande dat voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringsstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de bladworpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + 1/3 wieklengte;

met de daarbij behorende bouwwerken, (toegangs)paden, wegen, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een horecabedrijf in de horecacategorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 4';
- het wonen in een bedrijfswoning met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 - 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- aan huis verbonden beroep;

- kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening, met dien verstande dat voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringsstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de bladworpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + 1/3 wieklengte;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen.

Waarde – Archeologische Verwachting 1

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 250 m² en de grondbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit twee verschillende locaties. Het betreft de locatie aan de Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten waar een horeca gelegenheid met parkeer-voorziening gevestigd is. De tweede locatie is gelegen aan de Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld waar een bedrijfsbestemming aan het perceel is toegekend.

Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten

De locatie aan de Hoofdstraat 3 is gelegen in het buurtschap Veldhunten. Veldhunten maakt als buurtschap onderdeel uit van de kern Varsselder. De Varsselder en Veldhunten zijn gelegen in het westen van de gemeente Oude IJsselstreek en zijn omringt door agrarische gronden.



Afbeelding 7: Zicht vanaf de Hoofdstraat op de planlocatie (bron: google.maps)



Afbeelding 8: Zicht vanaf de Hoofdstraat op de planlocatie (bron: google.maps)

Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

De locatie aan de Westelijke Oude Aaltenseweg 5 is gelegen ten zuiden van de kern Varsseveld. De planlocatie ligt aan de dorpsrand en in de directe omgeving zijn verschillende woonbestemmingen in de vorm van lijnbebouwing gelegen. De overige gronden zijn voornamelijk agrarisch in gebruik. De Westelijke Oude Aaltenseweg is een smalle weg welke enkel gebruikt wordt door bestemmingsverkeer.



Afbeelding 9: Zicht vanaf de Westelijke Oude Aaltenseweg op de planlocatie (bron: google.maps)



Afbeelding 10: Zicht vanaf de Westelijke Oude Aaltenseweg op de planlocatie (bron: google.maps)

2.2 Toekomstige situatie

Beide locaties zullen omgevormd worden tot woningbouwlocaties. De huidige horeca bestemming aan de Hoofdstraat te Varsseveld en de bedrijfsbestemming aan de Westelijke Oude Aaltenseweg te Varsseveld zullen verdwijnen en de beide locaties krijgen de bestemming 'Wonen'. Op de locatie Hoofdstraat liggen 825 m² aan bouwmogelijkheden, het college heeft er mee ingestemd dat met de bouw van 4 woningen slechts een deel van deze 825 m² wordt ingevuld. Het resterende deel wordt ingezet ten behoeve van de transformatie van de Westelijke Oude Aaltenseweg, daarnaast komt op die locatie 130 m² aan bedrijfsbebouwing te vervallen. Met het resterende deel van de Hoofdstraat en de 130 m² op de eigen locatie wordt één woning gerealiseerd aan de Westelijke Oude Aaltenseweg. Naast de directe bouwmo-

Het parkeren wordt achter de voorgevellijn gerealiseerd, uit het zicht. De overige parkeerplaatsen komen achter de bestaande woning in een parkeercoffer te liggen en worden uitgevoerd in grasbetonsteen om verharding te minimaliseren. Op deze manier liggen de parkeerplaatsen het meest uit het zicht en is uitbreiding van het parkeren mogelijk, mocht dit in de toekomst gewenst zijn. Om de landelijke en dorpse uitstraling te versterken worden opritten en paden naar de woning in halfverharding uitgevoerd en anders in klinkers. Het hekwerk met klimop wordt behouden. De klimop is dermate oud dat deze bloeit en hierdoor veel bijdraagt aan de biodiversiteit.

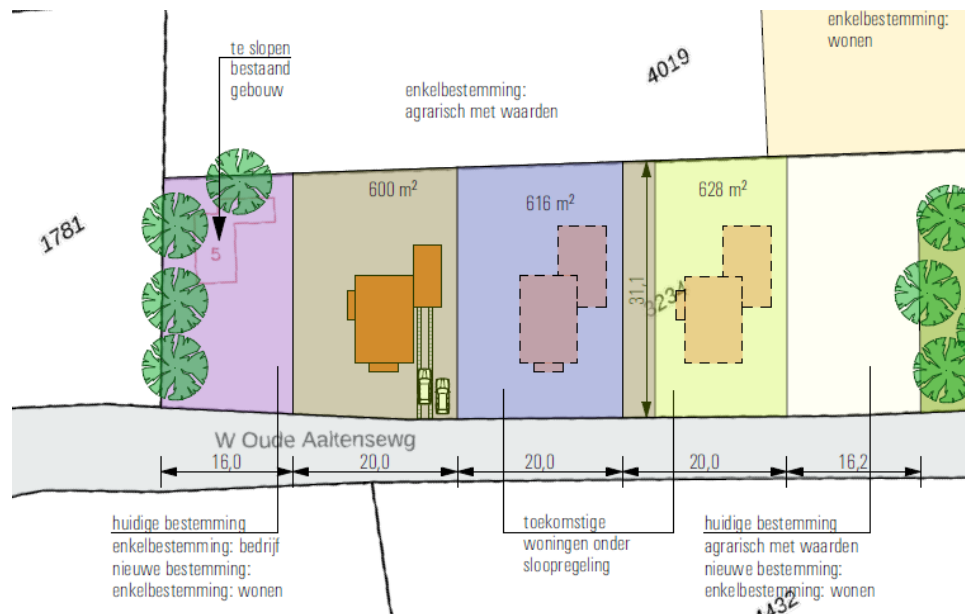


Landschappelijk inpassingsplan voor Hoofdstraat 3



Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

De bedrijvigheid op de locatie wordt beëindigd. Het bestaande gebouw wordt gesloopt. De planlocatie wordt omgevormd ten behoeve van een woning. De kavel zal ongeveer 600 m² groot zijn en parkeergelegenheid wordt op de eigen kavel gerealiseerd. Het hele plangebied krijgt de bestemming 'Wonen', maar het bouwvlak behelst maar circa een vierde van de totale oppervlakte. Navolgende afbeelding geeft de gewenste inrichting weer. Op navolgende afbeelding zijn naast de eerste woning ook de twee woningen (met stippellijn) weergegeven welke door middel van de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden toegevoegd.



Afbeelding 12: Inrichtingstekening voor de beoogde situatie (bron: ERS Architecten)

Voor deze locatie is eveneens een landschappelijk inpassingsplan² opgesteld. De landschappelijke inpassing is tweeledig. Er is een inpassingstekening gemaakt waarbij enkel de eerste woning is weergegeven en er is een inpassingstekening opgesteld waarbij gebruik gemaakt is van de wijzigingsbevoegdheid zodat er nog twee extra woningen worden gerealiseerd. Vooralsnog wordt er één woning gerealiseerd in het plangebied. Het belangrijkste uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning is dat het gebied een landschappelijke, groene uitstraling krijgt, passend in de landschappelijke omgeving van Varsseveld.

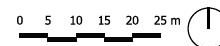
Verschillende landschapselementen dragen daar aan bij:

- Solitaire bomen.
- Hagen rondom de woning.
- Hoogstam boomgaard.
- Vogelbosje op het perceel.
- Mantel- zoomvegetatie bij het bos.
- Kruidenrijkgrasland.

² SAB. Landschappelijk inpassingsplan Westelijke Oude Aaltenseweg. 21 februari 2023



Landschappelijk inpassingsplan voor Westelijke Oude Aaltenseweg



Wanneer gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid om nog twee extra woningen toe te voegen worden deze gerealiseerd ter hoogte waar in de eerste inpassingstekening kruidenrijkgrasland is ingetekend. Het kruidenrijkgrasland heeft plaats gemaakt voor de nieuwe bebouwing. De bomen kunnen blijven staan doordat hier in de eerste schets rekening mee is gehouden. De nieuwe woningen kijken tussen de bomen door uit op het landschap. De wal met bomen is nu volledig verdwenen en heeft plaats gemaakt voor nieuwe eiken.



Landschappelijk inpassingsplan voor Westelijke Oude Aaltenseweg



3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.

Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

In de NOVI zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen Oude IJsselstreek. Door deze locatie te kiezen wordt duurzaam gebruik gemaakt van de ruimte en is het plan in lijn met het gestelde in de NOVI.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling³. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen plan ruimte biedt aan vijf nieuwbouwwoningen en één bedrijfswoning dat door functiewijziging omgezet wordt naar reguliere woning, is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.1.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet strijdig met het rijksbeleid.

³ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

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

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in de regionale woonagenda. In paragraaf 3.2.2 is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de regionale woonagenda.

3.2.2 Regionale structuurvisie Achterhoek

In de regionale structuurvisie voor de Achterhoek zijn twee doelstellingen met elkaar vervlochten, namelijk:

- een grotere dynamiek in de regio (door onder andere versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod);
- het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten (zoals rust, ruimte en groen en kleinschaligheid).
- de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden;

De spanning die tussen beide bovengenoemde doelstellingen bestaat, maakt dat een zekere mate van concentratie en sturing van de stedelijke ontwikkelingen noodzakelijk is om bestaande kwaliteiten (zoals beleving van 'rust en ruimte') te behouden en ongewenste effecten (bijvoorbeeld verkeershinder en onveiligheid, afkalving voorzieningenniveau) te voorkomen. Dit is gevat in het gelaagd principe van concentratie. Hiervoor is onderscheid gemaakt in drie lagen, namelijk het landelijk gebied, het dorpenlandschap en de dragerzone. Het gelaagd principe heeft meerdere doelen, zoals:

- de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek behouden;
- de leefbaarheid in dorpen en kleine kernen verbeteren.

Het nederzettingenpatroon van de Achterhoek wordt gezien als een dorpenlandschap, waarbij vitale dorpen de basis vormen voor de regionale werkgelegenheid, het voorzieningenaanbod en de leefbaarheid op het platteland. In de dorpen wordt ruimte geboden voor een toename van de woningvoorraad en voor het wijzigen van de woningvoorraad om deze beter op de vraag toe te snijden. In zijn algemeenheid geldt dat de groei van de woningvoorraad de ontwikkeling van de plaatselijke bevolkingsgroei zal volgen, rekening houdend met een eventuele verdergaande afname van de gemiddelde woningbezetting. Locaties voor de toevoeging van bebouwing voor wonen, werken, voorzieningen of recreatie en toerisme dienen in eerste instantie binnen de bestaande kernen te worden gezocht (inbreiden). De inbreiding mag echter niet zover gaan dat de voor dorpen karakteristieke groene gebiedjes uit het dorp verdwijnen.

De demografische ontwikkeling in de Achterhoek en de mismatch op de woningmarkt maakt dat er komende jaren vraag is naar nieuwe woningen in de regio. Uit het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) 2017 blijkt dat de vraag naar woningen en aanbod in de regio niet op elkaar aansluiten. Deze mismatch wordt als volgende onderbouwd "Delen van de bestaande woningvoorraad spelen onvoldoende in op de nieuwe vragers. Met name eenvoudige rijwoningen voorzien beperkt in de nieuwe vraag. Dit vraagt toevoegingen van nieuwe woningen met modern kwaliteitsniveau. Nieuwbouw is nodig voor rijwoningen en koopappartementen".

Met name jongeren hebben moeite om een woning te vinden op de woningmarkt, zowel huur- als koopwoningen. Senioren vinden moeilijk een beter alternatief voor hun huidige woning waardoor doorstroming uitblijft.

3.2.3 Regionale woonagenda 2015-2025

De regionale woonagenda 2015-2025 is begin 2015 tot stand is gekomen in samenspraak tussen beleidsmedewerkers, bestuurders, burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden, alsmede door de besturen van de woningcorporaties en GS van de provincie, vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen. Samen met organisaties, ondernemers en bewonersorganisaties willen de gemeenten, woningcorporaties en provincie in partnerschap aan de slag met het realiseren van de ambities, doelen en kansen uit deze agenda.

Deze woonagenda richt zich primair op het ontwikkelen van een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad en secundair op het voorkomen en aanpakken van leegstand in maatschappelijk vastgoed en op wonen en zorg. Daarnaast willen we de Achterhoek vitaal houden en dat betekent onder meer inzetten op wonen en zorg, basisonderwijs, sport en op bottom-up initiatieven.

De kernboodschap voor de komende jaren luidt:

1. We hebben (bijna) voldoende woningen⁴ (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Op basis van de huidige inzichten is het noodzakelijk om de ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen. Vooralsnog wordt een verlaging van 10% afgesproken. Aan de hand van de Woningmarktmonitor 2016 vindt in het vierde kwartaal van 2016 een evaluatie plaats m.b.t. de gerealiseerde toevoegingen, de aanwezige plancapaciteit en de verwachte woningbehoefte. Aan de hand van deze evaluatie wordt vastgesteld of verdere verlaging van de toe te voegen woningen plaats moet vinden.
2. Om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief) is een integrale aanpak nodig, waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isoleren, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Ook sloop/nieuwbouw kan een optie zijn.
3. Voor het leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn.
4. Wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze ontwikkelingen.

⁴ Met woningen wordt bedoeld de woonadressen (= verblijfsobjecten met een woonfunctie)

Toetsing

De gebruikte oppervlakte van 825 m² aan nieuw te bouwen woningen was al een bestaand recht. Er is zodoende geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwingsmeters. Hiermee staat de ontwikkeling de doelstellingen van bovenstaand beleid niet in de weg.

3.2.4 Regionale woondeal 2022-2030 Achterhoek

Voor de regio Achterhoek is de Regionale woondeal 2022-2030 opgesteld. De colleges van burgemeester en wethouders, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten ter uitvoering van de afspraken in deze regionale woondeal.

In de regionale woondeal is een doorvertaling naar gemeenten gemaakt van deze afspraken tussen Rijk en provincie. Het gaat in de Achterhoek om de realisatie van in totaal 8.390 huizen in de periode tot en met 2030 als bijdrage aan de provinciale en nationale opgave, waarvan minimaal 60% betaalbaar en inclusief minimaal 28% sociale huurwoningen.

Regionaal aandeel in de provinciale en nationale opgave

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Bruto plancapaciteit</i>	Betaalbaarheid				<i>Woningen door corporaties</i>
			<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaarheid totaal</i>	
Aalten	750	934	219	50	251	520	140
Berkelland	875	1.220	291	39	400	730	256
Bronckhorst	1.000	1.150	305	45	310	660	306
Doetinchem	2.470	2.470	674	183	865	1.722	674
Oost Gelre	895	1.265	299	14	301	614	209
Oude IJsselstreek	1.500	2.250	452	75	484	1.011	452
Winterswijk	900	1.180	318	66	226	610	294
	8.390	10.469 125%	2.558 30%	472 6%	2.837 34%	5.867 70%	2.331 28%

De belangrijkste locaties per gemeente zorgen voor de volgende sleutelprojecten:

	<i>Gemeente</i>	<i>Aantal woningen</i>
1.	Aalten	536
2.	Berkelland	455
3.	Bronckhorst	730
4.	Doetinchem	1750
5.	Oost Gelre	400
6.	Oude IJsselstreek	1500
7.	Winterswijk	575

De regio zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 5.867 woningen in het betaalbare segment, dat is 70% van de regionale woningbouwopgave.

Onder het betaalbare segment vallen:

- sociale huurwoningen tot de sociale huurgrens van nu circa 763 euro per maand
- middenhuur vanaf de sociale huurgrens tot maximaal 1.000 euro per maand
- betaalbare koopwoningen met een aankoop prijs tot 355.000 euro

Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van 472 middenhuurwoningen en 2.837 betaalbare koopwoningen. Dit is 40% van de regionale opgave.

In het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat via de regionale woningbouwprogrammering de nieuwbouw van sociale huurwoningen zo wordt gepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad, met een streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Dit betekent dat de gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad moeten bijdragen aan dit streven door in de programmering een hoger percentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben. Zo wordt regionaal gekomen tot een betere balans in de woningvoorraad. Hierbij kan de provincie rekening houden met specifieke situaties in gemeenten of in de regio, waarbij het toegroeien naar 30% sociale huur evident niet logisch of haalbaar is.

Toetsing

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bedrijfswoning omgezet naar reguliere woning, vier aaneengesloten woningen gerealiseerd bestaande uit twee levensloopbestendig en twee starterswoningen en een vrijstaande woning gerealiseerd. De vier aaneengesloten woningen vallen in het betaalbare segment, zodoende wordt aan dat percentage voldaan conform de woondeal. Het percentage sociale huur wordt echter niet behaald, maar binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt het percentage van 30% behaald met andere projecten.

3.2.5 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het provinciaal en regionaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De gemeente 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. Een van die zeven opgaven betreft goed wonen. Het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (2017) geeft een helder advies over de bouwopgave: blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen. Dit wordt verder versterkt door de herontdekking van het platteland door mensen uit het westen, positieve migratiestroom en de banengroei. De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek stellen voorwaarden aan nieuwe initiatieven voor woningbouw. De lokale

kwaliteitscriteria is hieraan toegevoegd. Hiermee wordt ruimte gegeven aan woningbouwinitiatieven.

Toetsing

Met de realisatie van 1 nieuwe woning aan de Westelijke Oude Aaltenseweg in Varsseveld en 4 nieuwe woningen en het omzetten van een horeca locatie naar een woning aan de Hoofdstraat in Varsselder sluit de ontwikkeling aan bij de Toekomstvisie. In Varsselder worden starterswoningen gebouwd vanuit het inwonersinitiatief Kleine Kernen aanpak. In Varsseveld wordt aan de rand van de kern een vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning zal levensbestendig worden gebouwd.

3.3.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek2025

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

De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

Toetsing

Met de realisatie van 1 nieuwe woning aan de Westelijke Oude Aaltenseweg in Varsseveld ter vervanging van een bedrijfsbestemming en het transformeren van een leegstaande horecabestemming naar 4 nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een regulierewoning aan de Hoofdstraat in Varsselder-Veldhunten sluit de ontwikkeling aan bij de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.

3.3.3 Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek 2018 en Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek

Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2018 een woonvisie vastgesteld. De woonvisie is in vijf grote onderdelen gesplitst:

- flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen
- visie op sociale huurvoorraad
- visie op woonzorg
- visie op verduurzaming
- visie op woningvoorraad en waarde behoud

De gemeente Oude IJsselstreek heeft met een krimp van de bevolking te maken. Er zal altijd nieuwbouw nodig blijven, maar daar zal sloop tegenover moeten staan om contingent te 'kweken', want:

- de bevolkingssamenstelling verschuift, dus de vraag ook; hier is niet altijd een passend aanbod voor beschikbaar;
- door deze verschuiving wordt een deel van het aanbod/de voorraad incourant en zal uit de markt vallen (of eruit genomen moeten worden);
- deze transitie gaat gepaard met de verduurzamingsoperatie van de voorraad, alleen woningen met een goede energieprestatie hebben toekomstwaarde.

De vraag is hoe snel de transitie zich gaat voltrekken. Binnen 10 jaar wordt echter volgens de prognoses de krimp voelbaar: prijsdaling van leeggekomen woningen en leegstand aan de onderkant van de woningmarkt.

Op 24 november 2016 heeft de gemeenteraad de Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek (hierna: WBP) vastgesteld. De WBP is de gemeentelijke vertaling van de woningbouwafspraken die binnen de regio in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 zijn gemaakt.

Toetsing

De onderdelen 'visie op verduurzaming' en 'visie op waarde behoud' zijn voor dit plan het meest van belang. Het doel is om in 2030 een energie-neutrale gemeente te krijgen. De maatregelen rondom isolatie, efficiënte energieverbruik en het stimuleren van individuele en collectieve energieopwekking zijn voor de komende jaren de prioriteiten.

Daarnaast is de gemeente met een integrale methode 'The Natural Step (TNS)' aan het experimenteren. Dit concept is bedoeld om een integrale benadering van circulaire economie te kunnen toetsen.

Voorliggend plan hecht belang aan duurzaamheid. De woningen zullen aan de bijna energie-neutrale gebouwen (BENG) en aan de milieuprestatie gebouwen (MPG) normen voldoen. Zonnepanelen en warmtepompen zullen geïmplementeerd worden. De toegangsweg zal half verhard zijn, zodat het water makkelijker de grond in kan gaan. Regenwater wordt opgevangen via een infiltratievoorziening.

Daarnaast wil de gemeente het kwaliteitsniveau en de waarde van de woningen borgen. De verschuiving van de woningvraag naar kleinere huishoudens moet niet ten koste gaan van verloedering van grotere woningen. De leegstand van bedrijfspanden moet echter ook voorkomen worden in het buitengebied, met het voorliggende initiatief zorgt dat de leegkomende bedrijfspanden herbruikt gaan worden en er worden nieuwe duurzame en levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

Tussen conclusie

Onderhavig plan past niet helemaal binnen de visie. Voorliggend plan sluit goed aan bij het duurzaamheidsbeleid. De vrijstaande woningen voldoen niet aan het kenmerk van kleinere woningen. Echter bestaat er ook een opgave om de kwaliteit van het buitengebied te behouden dan wel te verbeteren. Daar voldoet het plan aan. Een vergelijking van de huidige en de toekomstige situatie laat echter zien dat de voordelen van het plan op dit punt zwaarder wegen dan de nadelen. De beoogde ontwikkeling voorkomt leegstand en verloedering van de bestaande situatie.

Daarom kan er geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met de woonvisie en de beleidsnotitie.

3.3.4 Welstand

Inleiding

Het welstandsbeleid van de gemeente Oude IJsselstreek is omschreven in de Welstandsnota Gemeente Oude IJsselstreek. De nota is op 19 september 2013 vastgesteld. In de nota staan welstandscriteria die worden gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eisen van welstand.

Toetsing

Het plangebied ligt in deze nota binnen het gebied 'Buitengebied' voor het perceel Westelijke Oude Aaltenseweg en voor het perceel Hoofdstraat 3.

Hoofdstraat 3

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud van het rustige, groene en open karakter van Varsselder. De historische panden zijn door hun geringe aantal extra waardevol. Met hun karakteristieke verschijningsvorm dient dan ook zorgvuldig omgegaan te worden. Verdichting en schaalvergroting zijn af te raden. Het aanzicht van het dorp vanuit het buitengebied vraagt bijzondere aandacht, waarbij wordt gestreefd naar een ingetogen en evenwichtig bebouwingsbeeld.

Bij toekomstige veranderingen dient de aanwezigheid van een voortuin uitgangspunt te zijn. Het plangebied (functieverandering en nieuwbouw) valt binnen welstandsniveau 2. De welstandsbeoordeling richt zich voor dit niveau op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. De gebouwen zijn veelal samengestelde massa's, als solitair element geplaatst in de groene context. Voorliggend initiatief zorgt ervoor dat de rooilijn van de nieuwe woningen ongeveer gelijkgetrokken wordt met de naast gelegen woning ten westen. De toevoeging van begroeiing en een riante vijver bieden een kwaliteitssprong aan de directe omgeving. Rondom de bebouwing is de verharding minimaal, zodat de groenstructuur niet versnipperd.

Westelijke Oude Aaltenseweg

Het gemeentelijk beleid is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken binnen het buitengebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt zo veel mogelijk ingespeeld op de karakteristiek van het omliggende gebied. Het plangebied (functieverandering en nieuwbouw) valt binnen welstandsniveau 3. De welstandsbeoordeling richt zich voor dit niveau op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. De gebouwen zijn veelal samengestelde massa's, als solitair element geplaatst in de groene context. Rondom de bebouwing is de verharding minimaal, zodat de groenstructuur niet versnipperd.

Voorliggend initiatief zorgt ervoor dat de rooilijn van de nieuwe woning ongeveer gelijkgetrokken wordt met de naast gelegen woning ten westen. Daarnaast sluiten de bouwmassa en de vorm aan bij die van de omgeving. De toevoeging van begroeiing en het slopen van het bedrijfspand verminderen de 'horizonverstopping' en bieden een kwaliteitssprong aan de directe omgeving. De gebouwen zijn veelal samengestel-

de massa's, als solitair element geplaatst in de groene context. Rondom de bebouwing is de verharding minimaal, zodat de groenstructuur niet versnipperd.

3.3.5 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' is een aanvulling op het beleidsdocument 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' voor het toetsen van woningbouwplannen. Het beleidsdocument is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 februari 2020 (geactualiseerd in april 2021) en dient als een instrument om te kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Dit betekent de bouw van de 'juiste' woningen, van voldoende kwaliteit, in de juiste hoeveelheden en op de juiste locaties. De woningbehoefte binnen de gemeente bestaat voornamelijk uit levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen voor de startersdoelgroep. Vier typen woningbouwplannen zijn te onderscheiden waarvoor de lokale kwaliteitscriteria een kader biedt:

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

De ruimtelijke kwaliteitswinst bij functieverandering en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) bestaat uit het slopen van de buiten gebruik geraakte agrarische bedrijfsbebouwing. Het toestaan van woningbouw in de plaats van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing vormt een (economische) impuls op deze 'op te ruimen'.

Toetsing

Hoofdstraat 3 Varsselder

Het college van de gemeente Oude IJsselstreek heeft een principemedewerking gegeven aan de ontwikkeling van 26 tot 28 woningen op zes locaties in Varsselder en Veldhunten. De plannen zijn tot stand gekomen via de Kleine Kernen Aanpak, waarbij inwoners zelf het initiatief nemen en behoeftes inventariseren. Voor het perceel Hoofdstraat 3 in Varsselder is het programma Kleine Kernen Aanpak aan de orde. De horeca locatie is gezien de momentele leegstand een belangrijke locatie om in te vullen zodat leegstand in de kern voorkomen wordt.

Westelijke Oude Aaltenseweg Varsseveld

Dit perceel is voor wat betreft de toekomstige ontwikkeling verbonden met het Hoofdstraat 3 in Varsselder. Het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' Varsselder geeft voor het perceel Hoofdstraat 3 in Varsselder een hoger aantal te bouwen vierkante meters aan dan dat er feitelijk is gebouwd. Dit restant mag nu worden ingezet voor de bouw van de eerste woning aan de Westelijke Oude Aaltenseweg in Varsseveld. Op het terrein komt 130 m² bedrijfsbebouwing te vervallen. Met het restant van de Hoofdstraat 3 in Varsselder kan de beoogde ontwikkeling gerealiseerd worden. Voor een tweede en derde woning op het perceel worden momenteel slooppeters gezocht. Om de bouw van de tweede woning mogelijk te maken moet 750 m² worden gesloopt en voor de derde woning 1000 m². Het slopen moet in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek plaats vinden. Zodra deze slooppeters zijn gevonden zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld om de twee woningen planologische mogelijk te maken, zodat op het perceel Westelijke Oude Aaltenseweg in Varsseveld in totaal drie woningen mogelijk zullen zijn.

3.3.6 Visie op landschap, natuur en groene kernen

Met de Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen geeft de gemeente richting aan de gewenste en noodzakelijke ontwikkeling van de groene (landschaps)structuren in zowel het buitengebied als in de kernen. Het behouden van de bestaande basiskwaliteit aan landschap en groen in de kernen staat daarbij voorop. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen binnen de gemeente voor de toekomst weer verder versterkt kunnen worden, in samenhang met de ontwikkelingen die de komen - de jaren op dit landschap afkomen. Eveneens gaat de visie in op de gewenste vergroening in de kernen en de wijze waarop groen een rol kan spelen in het vergroten van de leefbaarheid.

Toetsing

Hoofdstraat 3 Varsselder

Voor de locatie geldt dat er op het moment met het grote parkeerterrein veel verharding is en weinig groen. Vanwege de mogelijkheid om het terrein her te ontwikkelen wordt de kwaliteit aangepakt.

In de planontwikkeling is rekening gehouden met verbetering van de locatie, dit is reeds uitgewerkt in de landschappelijke inpassing welke behandeld is in hoofdstuk 2.

Westelijke Oude Aaltenseweg Varsseveld

Het terrein heeft een bedrijfsbestemming en dient momenteel voor opslag. Deze bedrijfslocatie is, op deze locatie in het buitengebied grenzend aan een zandweg en waar in de omgeving voornamelijk sprake is van woningen, niet gewenst. De functieverandering naar wonen zal een kwalitatieve winst zijn voor de omgeving. Het terrein wordt ingericht ten behoeve van het wonen. In het kampenlandschap waarbinnen het perceel ligt bestaat beplanting vooral uit houtwallen en houtsingels. Langs wegen staan bomenrijen en in het veld staan vaak solitaire bomen. Het terrein is omringt door bomen. Deze zullen in lijn met de visie zoveel als mogelijk behouden blijven, met een groene inrichting.

3.3.7 Boombeheerplan Oude IJsselstreek

Het boombeheerplan, dat is opgesteld in juli 2022, heeft betrekking op het beheer van alle bomen in eigendom van de gemeente Oude IJsselstreek. Hier vallen zowel binnen als buiten de kom alle laan- en straatbomen onder, inclusief de bomen in parken. De bomen in grotere groenobjecten en de bossen worden niet meegerekend omdat deze als bos een vlakeenheid worden beheerd. Het plan bespreekt de lange termijnvisie en de werkwijze op het gebied van snoeien, kappen en planten van bomen. Het boombeheerplan wordt elke tien jaar geëvalueerd en geactualiseerd.

In het proces van nieuwe ruimtelijke ontwikkeling spelen veel factoren een rol die van belang zijn voor de uiteindelijke inrichting. Binnen ruimtelijke ontwikkelingsprojecten spant de gemeente zich in om aanwezige gezonde bomen duurzaam in te passen. Bestaande, gezonde bomen zijn dus leidend. In geval dit niet mogelijk is, vindt compensatie plaats. Bij aanleg- en bouwwerkzaamheden gelden regels voor bescherming van de aanwezige bomen. Bij aanplant van bomen staat kwaliteit centraal; kwantiteit wordt bewaakt door het hanteren van kengetal van het minimaal aantal bomen/inwoner.

Toetsing

Hoofdstraat 3 Varsselder

Op deze locatie is sprake van een bestaande heg met enkele solitaire bomen. In het landschappelijk inpassingsplan is reeds naar voren gekomen dat de heg en de bomen behouden blijven. Ook worden zichtlijnen verbeterd door bomen en planten aan te brengen en worden enkele grote bomen aan de straatzijde aangeplant om de groenstructuur van het dorp door te zetten.

Westelijke Oude Aaltenseweg Varsseveld

Op de planlocatie van de Westelijke Oude Aaltenseweg Varsseveld zijn diverse bomen in de vorm van laanbeplanting langs de weg, bij elkaar staande berken en een bestaand bosje aanwezig. Deze blijven allemaal behouden en aan de straat kant wordt de bomenrij aangevuld met eiken. De achtertuin wordt op groene wijze ingericht. Hier past hogere beplanting dan in de voortuin, zodat de kavel een zekere geïmpressie krijgt. De inrichting van de achtertuin wordt door de toekomstige bewoners zelf gedaan. Solitaire bomen zullen al wel aangeplant worden om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen. Een kleine hoogstamboomgaard is toepasselijk in deze omgeving en wordt daarom op het meest westelijke perceel toegepast aan de straatzijde. Hiervoor worden hoogstam appelbomen aangeplant (6 stuks).

3.3.8 Woonwensenonderzoek

Dorpshuizen en kleine Kernen (DKK) heeft een WoonWensenOnderzoek gehouden in Varsselder-Veldhunten naar de woningbouwbehoefte in Varsselder en Veldhunten voor de komende jaren. Het gehele WoonWensenOnderzoek-project is een samenwerking met VDVV (Verenging Dorpsbelangen Varsselder Veldhunten), gemeente Oude IJsselstreek en de inwoners zelf. Na de inventarisatie-gesprekken is met behulp van de tips van diverse personen is onderzocht welke locaties in Varsselder en Veldhunten mogelijk zijn voor woningbouw. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende 5 punten:

- Er moet een duidelijke aantoonbare behoefte zijn
- Vervanging grote woning door kleinere nieuwe woningen
- Bestaande gebouwen verbouwen tot woningen
- Inbreiding voor uitbreiding
- Omwonenden goed betrekken bij de planvorming

Vier van de ingediende woningbouwplannen zijn opgenomen in het door DKK aangeboden 'Woonprogramma Varsselder-Veldhunten 2021-2025' (een procesdocument). Na een informatieavond over deze vier locaties, bleek dat de vraag naar woningen groter is, dan het aanbod. Daarom is in overleg met de VDVV opnieuw gelegenheid gegeven locaties en plannen te presenteren.

Toetsing

Hoofdstraat 3 Varsselder

Gezien de vraag groter is dan het aanbod laat zien dat er een behoefte is waar met onderhavig plan in wordt voorzien. Hoewel het nieuwbouw betreft en zodoende geen bestaande gebouwen worden verbouwd betreffen het wel kleinere woningen op een inbreidingslocatie. De omwonende zijn betrokken bij het plan en met het aangrenzend gelegen Vijverplantenland maakt zelfs gedeeltelijk onderdeel uit van het plan.

3.3.9 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

Het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In navolgend hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Doordat het twee verschillende locaties betreft zullen de locaties afzonderlijk van elkaar getoetst worden. Elk aspect wordt algemeen ingeleid, gevolgd door een toetsing per locatie en afgesloten met één conclusie.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

4.1.2 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varselder-Veldhunten

Op onderhavige locatie wordt een horeca bestemming omgezet naar één burgerwoningen en worden vier woningen gerealiseerd. In de gevraagde situatie worden de in de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r., genoemde drempelwaarden niet overschreden. Tevens komt de ontwikkeling niet voor in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Een passende MER-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

4.1.3 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Op onderhavige locatie wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming en wordt een woning gerealiseerd. In de gevraagde situatie worden de in de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r., genoemde drempelwaarden niet overschreden. Tevens komt de ontwikkeling niet voor in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Een passende MER-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

4.1.4 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. De ontwikkelingen zijn dermate beperkt dat deze niet gezien kunnen worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

4.2.1 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten

Voor de gronden van de Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten is een verkennend bodem- en asbestonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen of is zwak baksteenhoudend;
- ter plaatse van de parkeerplaats zijn in zowel de boven- als het ondergrondmengmonster analytisch geen verontreinigingen aangetoond;
- in de halverharding is in asbestmengmonster MMAP01 analytisch één asbestdeeltje (4-8 mm) aangetoond. De gewogen concentratie is 0,2 mg/kg d.s. In asbestmengmonster MMAP02 is analytisch geen asbest aangetroffen;
- plaatselijk is in de bovengrond (grondmengmonster MMBG01) van het overige terrein een verhoogd gehalte aan PAK (10 van VROM) aangetoond boven de achtergrondwaarde;
- in het overige grondmengmonster van de bovengrond (MMBG02) en in het ondergrondmengmonster MMOG03 zijn geen verontreinigingen aangetroffen;
- in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten boven de streefwaarde aangetroffen;

4.2.2 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Voor de gronden van de Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld is een verkennend bodem- en asbestonderzoek⁶ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Uit de resultaten van de grond- en grondwatermonster blijkt dat er enkele licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Deze resultaten geven geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. Er is separaat een monster genomen van de puinhoudende grond. In dit monster is geen asbest aangetroffen.

- Op de locatie is een puinverharding aanwezig. In de puinverharding zijn sterk verhoogde gehalten asbest aangetroffen in de fijne fractie. Zintuiglijk is geen asbest aangetroffen. De puinverharding strekt zich uit over circa 700 m². De dikte van de puinfundatie varieert van 20 tot 45 cm. Bij een gemiddelde dikte van 32 cm, betekent dit dat er circa 225 m³ puin is verontreinigd met asbest.

Omdat er sprake is van een weg (grond die bestemd is om door rij- of ander verkeer te worden gebruikt) waarin een gehalte asbest aanwezig is > 100 mg/kg d.s., is op basis van het Besluit asbestwegen sprake van een asbestweg. Sinds 1 januari 2000 is een asbesthoudende weg verboden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet de asbesthoudende weg gemeld worden aan de Inspectie Leefomgeving en Transport (IL&T). Voor het verwijderen/afdekken dient dan een plan van aanpak opgesteld en ingediend te worden bij de Inspectie Leefomgeving & Transport. Na het indienen van dit plan kan worden gestart met de werkzaamheden om te het asbest te saneren, zodat hiermee wordt voldaan aan het Besluit asbestwegen milieubeheer. Hierna is de locatie op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik.

⁵ De Klinker. Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek, Hoofdstraat 3. Rapportnummer: K221010131. Datum: 19 januari 2022.

⁶ De Klinker. Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek, Westelijke Oude Aaltenseweg 5. Rapportnummer: K221010141. Datum: 19 januari 2022.

4.2.3 Conclusie

Er zijn twee monsters die een gehalte asbest laten zien wat hoger is dan de interventiewaarde. Een nader onderzoek is niet uitgevoerd, aangezien IL&T kunnen stemmen met de sanering, zonder nader onderzoek. Na asbestsanering vormt het aspect bodem geen belemmering meer voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

4.3.1 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten

SAB heeft voor de ontwikkeling aan de Westelijke Oude Aaltenseweg 5 in Varsseveld en aan de Hoofdstraat in Varsselder onderzoek⁷ naar akoestiek verricht. We zijn uitgegaan van de maximale ontwikkeling om reeds de haalbaarheid te beoordelen.

Varsselder-Veldhunten

Ten gevolge van de gezoneerde weg Hoofdstraat grenzend aan de planlocatie in Varsselder-Veldhunten wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de hoogste geluidbelasting bedraagt 51 dB. Indien er wordt getoetst op het ontwerp wordt echter de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Er zijn maatregelen overwogen, maar deze zijn niet wenselijk of niet effectief gebleken. Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Deze dienen voor de vaststelling van het plan verkregen zijn.

De maximale geluidbelastingen ten gevolge van de gezoneerde Hesterweg zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde, er wordt voldaan aan de Wgh.

Varsseveld

Ten gevolge van de Westelijke Oude Aaltenseweg nabij de planlocatie in Varsseveld, wordt niet voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB in buitenstedelijk gebied, de hoogste geluidsbelasting bedraagt 57 dB. Indien er wordt getoetst op het ontwerp worden echter de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde beide niet overschreden. Er zijn maatregelen overwogen, maar deze zijn niet wense-

⁷ SAB. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa. 14 april 2023, 210417.

lijk of niet effectief gebleken. Voor het plan dienen hogere grenswaarden te worden aangevraagd. Deze dienen voor de vaststelling van het plan verkregen zijn. De maximale geluidbelastingen per gebouw ten gevolge van de Haterinkdijk, de Sinderenseweg, de N818 en de Sturriskolkweg nabij het plangebied in Varsseveld zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde, er wordt voldaan aan de Wgh.

Cumulatie en nadere maatregelen bij de ontvanger

Voor onderhavig plan is een hoogste gecumuleerde geluidbelasting op het ontwerp waarneembaar van 50 dB in Varsselder-Veldhunten en van 54 dB in Varsseveld, exclusief aftrek artikel 110g Wgh. Een bouwakoestisch onderzoek is noodzakelijk om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te waarborgen.

4.3.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Algemeen

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling en de benodigde parkeergelegenheid, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie en benodigde parkeerplaatsen. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt

4.4.2 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten

Verkeer

Op onderhavige locatie wordt een horeca bestemming omgezet naar één burgerwoningen en worden vier woningen gerealiseerd. Gelet op het feit dat het plangebied in een buurtschap is gelegen wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Oude IJsselstreek wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk'. Voor de ontwikkeling van één tussen- of hoekwoning volgt uit de kencijfers dat er maximaal 7,8 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Voor de vier woningen komt het neer op maximaal 31,2 verkeersbewegingen per etmaal. Het horecagebouw dat omgezet wordt naar burgerwoning zorgt volgens de kencijfers voor een 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Totaal zorgt de ontwikkeling voor afgerond 40 verkeersbewegingen per etmaal. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld.

Parkeren

Net als de verkeersgeneratie is de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021. Dit betekent dat een norm geldt van 2,4 per tussen- of hoekwoning, totaal zijn dat er afgerond 10. Aan de achterzijde van de vrijstaande wo-

⁸ CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021

ning is parkeergelegenheid voor de nieuwbouw woningen. Voor de vrijstaande woning geldt een norm van 2,7, deze worden eveneens op eigen terrein gerealiseerd.

4.4.3 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Op onderhavige locatie wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming en worden een woning gerealiseerd. Gelet op het feit dat het plangebied buiten de bebouwde kom van Varsseveld is gelegen wordt gesteld dat de kencijfers voor 'buitengebied' aangehouden kunnen worden. De gemeente Oude IJsselstreek wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk'. Voor de ontwikkeling van een vrijstaande woning volgt uit de kencijfers dat er maximaal 8,6 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld.

Parkeren

Net als de verkeersgeneratie is de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van CROW, ASVV 2021, d.d. oktober 2021. Dit betekent dat een norm geldt van 2,8 per vrijstaande woning, deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

4.4.4 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 tweemaal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebe-

schikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.5.1 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten

Op onderhavige locatie wordt een horeca bestemming omgezet naar één burgerwoningen en worden vier woningen gerealiseerd. Om de te bepalen of de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is de NIBM-tool gehanteerd. In paragraaf 4.4.2 zijn de verwachte verkeersbewegingen bepaald. Deze gegevens zijn overgenomen in de navolgende NIBM-tool.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 13: Worst-case berekening Varsselder Hoofdstraat 3:

Uit de NIBM-tool is op te maken dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

4.5.2 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 14: Worst-cast berekening Varsseveld Westelijke Oude Aaltenseweg 5

Op onderhavige locatie wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming en wordt een woning. Om de te bepalen of de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is de NIBM-tool gehanteerd. In paragraaf 4.4.3 zijn de verwachte verkeersbewegingen bepaald. Deze gegevens zijn overgenomen in de navolgende NIBM-tool.

Uit de NIBM-tool is op te maken dat de grens voor NIBM niet wordt overschreden. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering.

4.5.3 Conclusie

Hoewel de NIBM-tool per locatie is ingevuld is de gezamenlijke uitstoot nog steeds onder de grens van NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikke-

lingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.6.1 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunen

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het plangebied kent grotendeels uit agrarische gronden en woonbestemmingen waardoor het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' wordt getypeerd als een 'rustig buitengebied'. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstanden.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Waterplantenkwekerij	Elsterweg 3a	Tuinbouw	30 (geluid)	± 20

Afbeelding 15: richtafstanden bedrijven omgeving Hoofdstraat 3 Varsselder

Aan de Elsterweg 3a is een kweker van waterplanten gevestigd. Het bouwvlak is op 20 meter gelegen van de dichtstbijzijnde toekomstige woning. Zodoende wordt in principe niet voldaan aan de richtafstand voor geluid, echter vinden de enige bedrijfsactiviteiten welke geluid produceren op een ruime afstand van 75 meter plaats. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de beoogde woning en wordt de omliggende bedrijvigheid niet belemmerd in ontwikkelingsmogelijkheden.

4.6.2 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

SAB heeft door middel van een quick scan⁹ gekeken naar de invloed van de ontwikkeling en die van de omgeving op de beoogde ontwikkeling.

⁹ SAB. Memo bedrijven en milieuzonering Westelijke Oude Aaltenseweg 5.7 april 2022.

Hinder van plan op omgeving

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing van de woningen richting de omgeving noodzakelijk is.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd.

Daaruit blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden van alle omliggende functies: de sportvelden, het station, de omliggende bedrijven en de gronden voor maatschappelijke doeleinden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

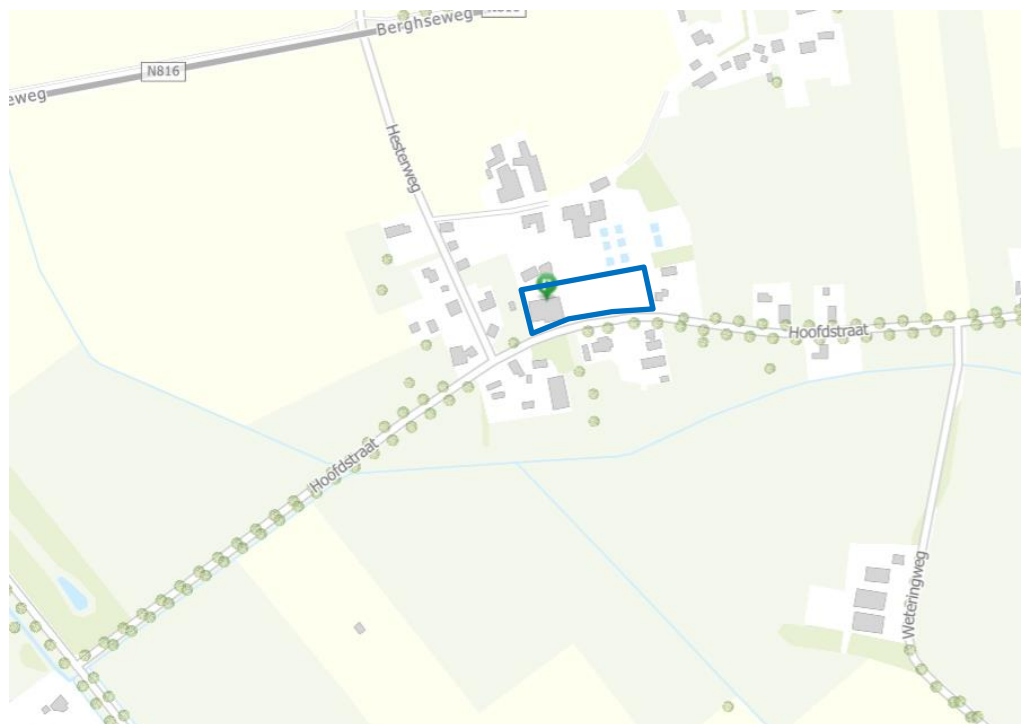
Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

4.7.1 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. De conclusies zijn navolgend weergegeven. De navolgende afbeelding bevat een

fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van het plangebied is aangege-
duid met het blauwe kader.

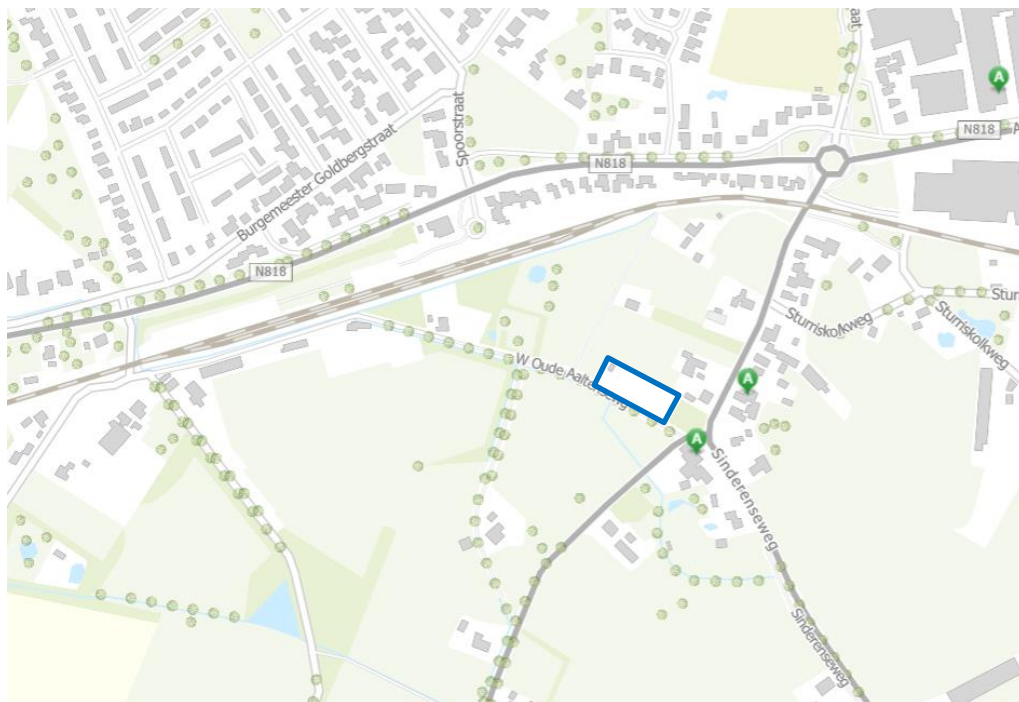


Afbeelding 16: Uitsnede risicokaart met de planlocatie weergegeven met het blauwe kader
(bron: Risciokaart.nl)

De planlocatie is niet in het invloedgebied gelegen van een risicobron.

4.7.2 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. De conclusies zijn navolgend weergegeven. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van het plangebied is aangege-
duid met het blauwe kader.



Afbeelding 17: Uitsnede risicokaart met de planlocatie weergegeven met het blauwe kader (bron: Risciokaart.nl)

De planlocatie is niet in het invloedgebied gelegen van een risicobron.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

4.8.1 Beleid

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel

Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap (WPB) Rijn en IJssel vastgesteld en vervangt het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022 – 2027 op welke wijze gezorgd wordt voor: een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater

Het waterbeheerprogramma zoekt verbinding met het werk van de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders. Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Naar een betere balans tussen nat en droog en gebiedsgerichte aanpak: klimaat robuust gebied;
- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water;
- Afstemming van functies op de draagkracht van het systeem en een gezond watersysteem: gezonde leefomgeving;
- Afvalvermindering, wendbare keten: Circulaire economie en energietransitie.

Het programma is, naast in deze thema's, ook in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De kenmerken, de ontwikkelingen en de opgaven die gebiedsspecifiek zijn worden achter elkaar weergegeven.

Het beleid is verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap, zoals de verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Watervisie 2030

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen.

Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in

geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringsstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Keur

Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten Keur. Dat is de traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, watergangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het oppompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een plan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een plan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

4.8.2 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten

Raadpleging van het Actueel Hoogtebestand Nederland wijst uit dat het maaiveld omstreeks NAP +18 meter ligt. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven. In of aangrenzend aan het plangebied zijn geen watergangen die in het beheer zijn bij het waterschap of waterkeringen aanwezig.



Afbeelding 18: Uitsnede legger, met globale aanduiding plangebied (rood) (Bron: Waterschap Rijn & IJssel).

De bodemsamenstelling van het plangebied bestaat uit 'Vorstvaaggronden; grof zand (Zb30)' en 'Poldervaaggronden; lichte zavel (KRn1)' welke het kenmerk heeft van Grof

zand en of grind beginnend tussen 0.4 en 1.2 m-mv. en tenminste 0.4 m dik. De gemeten gemiddeld hoogste grondwaterstand op rond het plangebied bedraagt 70 cm – maaiveld¹⁰.

Met onderhavig initiatief wordt een toename van verharding tussen 500 m² en 1.500 m² mogelijk gemaakt. Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Het uitgangspunt is dat het plan minimaal hydrologisch neutraal is, of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

De toename van verharding moet gecompenseerd worden door een waterbergende voorziening aan te leggen. Hierin wordt het hemelwater verzameld en geïnfiltreerd in de ondergrond of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het volume van de waterbergende voorziening moet zodanig groot zijn dat een bui T100+10% kan worden geborgen, zonder dat schade aan gebouwen ontstaat. Het benodigde volume kan berekend worden door het oppervlak aan nieuw verhard gebied (m²) te vermenigvuldigen met 80 mm.

Vanwege de laaggelegen grondwaterstand en de goede doorlatendheid van de bodem is de infiltratievoorziening op de planlocatie goed te realiseren.

4.8.3 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Raadpleging van het Actueel Hoogtebestand Nederland wijst uit dat het maaiveld omstreeks NAP +16 meter ligt. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven. In of aangrenzend aan het plangebied zijn geen watergangen die in het beheer zijn bij het waterschap of waterkeringen aanwezig.

De bodemsamenstelling van het plangebied bestaat uit 'Gooreerdgronden; lemig fijn zand (pZn23)'. De gemeten gemiddeld hoogste grondwaterstand op rond het plangebied bedraagt 100 cm – maaiveld¹¹.

¹⁰ DINOloket grondwaterstand, geraadpleegd op 10-12-2021

¹¹ DINOloket grondwaterstand, geraadpleegd op 14-12-2021



Afbeelding 19: Uitsnede legger, met globale aanduiding plangebied (rood) (Bron: Waterschap Rijn & IJssel).

Met onderhavig initiatief wordt een toename van verharding tussen 500 m² en 1.500 m² mogelijk gemaakt. Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Het uitgangspunt is dat het plan minimaal hydrologisch neutraal is, of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

De toename van verharding moet gecompenseerd worden door een waterbergende voorziening aan te leggen. Hierin wordt het hemelwater verzameld en geïnfiltreerd in de ondergrond of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het volume van de waterbergende voorziening moet zodanig groot zijn dat een bui T100+10% kan worden geborgen, zonder dat schade aan gebouwen ontstaat. Het benodigde volume kan berekend worden door het oppervlak aan nieuw verhard gebied (m²) te vermenigvuldigen met 80 mm.

Vanwege de laaggelegen grondwaterstand en de goede doorlatendheid van de bodem is de infiltratievoorziening op de planlocatie goed te realiseren.

4.8.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Voor beide locaties heeft SAB een onderzoek¹² naar ecologie uitgevoerd.

4.9.1 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten

Quickscan Natuur

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat het natura 2000 – gebied Korenburgerveen op 14 kilometer afstand ligt. Door de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkelingen niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

In het plangebied zijn essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

¹² SAB.Quickscan natuur.210417.23 mei 2022.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze deelgebieden.

Conclusie

- Houd rekening met de zorgplicht;
- Houd rekening met broedende vogels;
- Werk alleen buiten de broedperiode van de roek (broedperiode loopt van 1 februari tot en met 31 juli).

4.9.2 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Quickscan Natuur

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat het natura 2000 – gebied Korenburgerveen op 13 kilometer afstand ligt. Door de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkelingen niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

In de directe omgeving zijn daarnaast minimaal acht roekennesten aanwezig. Om verstoring van deze nesten te voorkomen, mogen de ontwikkelingen alleen buiten de broedperiode van de roek worden uitgevoerd. De broedperiode van de roek loopt van 1 februari tot 31 juli. Indien dit niet werkbaar is, moet in overleg bekeken worden of andere oplossingen mogelijk zijn.

Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen of leefgebied van steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel aanwezig. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen of leefgebied aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze deelgebieden.

Conclusie

- Houd rekening met de zorgplicht;
- Houd rekening met broedende vogels;
- Laat nader onderzoek uitvoeren naar steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel voordat het plangebied verstoord wordt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

Nader onderzoek Wet natuurbescherming

Ontheffing Wet natuurbescherming nodig?

In het plangebied is onderzoek¹³ verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel. Uit het onderzoek blijkt dat essentiële elementen niet aanwezig zijn binnen het plangebied. Om de werkzaamheden door te laten gaan is dan ook geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht. Daarnaast blijkt uit de quick scan (SAB, 2022) dat er roeken aanwezig zijn net buiten het plangebied. Om verstoring van deze soorten te voorkomen dient er buiten de broedperiode van de roek te werk te gaan. Deze loopt van 1 februari tot 31 juli.

Broedperiode en zorgplicht

De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten.

Broedende vogels, vanaf het bouwen van het nest tot het uitvliegen van de jongen, zijn strikt beschermd. De broedende vogels en hun jongen mogen niet verstoord, verwond en gedood worden. Daarnaast mogen in gebruik zijnde nesten ook niet beschadigd en vernield worden. Zonder maatregelen kan dit bij ruimtelijke ingrepen wel gebeuren. Er is echter voor ruimtelijke ontwikkelingen geen vrijstelling hiervoor te verkrijgen in het kader van de Wet natuurbescherming. Wij adviseren daarom om de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten, zodat er vanwege de dan aanwezige verstoring geen vogels in de buurt gaan broeden. De werkzaamheden kunnen dan vervolgens wel in de broedperiode doorlopen.

¹³ SAB. Nader onderzoek Wet natuurbescherming. 210417. 4 januari 2023

Vervolgstappen

- Werk alleen buiten de broedperiode van de roek (broedperiode loopt van 1 februari tot en met 31 juli);
- Houd rekening met broedende vogels;
- Houd rekening met de zorgplicht.

4.9.3 Conclusie

Met inachtneming van de vervolgstappen ten tijde van de vergunning verlening zijn er voor het aspect natuur geen beperkingen voor wat betreft de ontwikkeling.

4.10 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor “significante negatieve effecten” hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

Toetsing

In het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk de mogelijke stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk te maken. Dit is inzichtelijk gemaakt in een onderzoek stikstofdepositie¹⁴ waarvan de conclusies navolgend gegeven zijn.

Aanlegfase

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Met de gehanteerde parameters blijkt dat uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstof-

¹⁴ SAB. Onderzoek stikstofdepositie, Varsselder-Veldhunten en Varsseveld, 14 april 2023

gevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

4.11 Geur

4.11.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.11.2 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunen

De locatie is gelegen in de gemeente Oude IJsselstreek. Deze gemeente valt in een concentratiegebied (conform de Meststoffenwet). Verder ligt de locatie in het buitengebied waar veehouderijen aanwezig kunnen zijn. Er is derhalve een quickscan geur onderzoek¹⁵ uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de dichtbij gelegen veehouderij 319 m verwijderd is van het plangebied. De veehouderij bestaat uit va-dieren. Er is géén sprake van veehouderijen met ou-dieren binnen een straal van 500 meter. Gezien onderhavig plangebied in het buitengebied ligt, en eveneens in een concentratiegebied, geldt een richtafstand van 50 meter voor va-dieren. Hieraan wordt voldaan voor alle in de omgeving gelegen veehouderijen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur, afkomstig van veehouderijen, geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.11.3 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

In de directe omgeving van de Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld zijn geen bedrijven gelegen welke dieren houden met een vastgestelde geuremissie. Ook zijn er nabij het plangebied geen bedrijven gelegen met dieren waarvoor een vaste afstand geldt en waarbij de ontwikkeling binnen deze vaste afstand plaats vindt. Een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geur is zodoende gewaarborgd.

¹⁵ SAB. Quick scan geur.14 april 2023.

4.11.4 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.12 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.12.1 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten

Ter plaatse van de Hoofdstraat 3 te Varsselder-Veldhunten is er een dubbelbestemming 'Waarde Archeologische verwachting 1'. Dit betekent dat bij ingrepen met een omvang van meer dan 250 m² waarbij de bodem dieper dan 30 cm onder maaiveld wordt verstoord een rapport moet worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld.

Een archeologisch onderzoek werd derhalve uitgevoerd¹⁶. Het wijst uit dat in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn gerelateerd aan alle archeologische complextypen van het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Op basis van historische bronnen en kaarten en ligging in de bebouwde kom van Veldhunten geldt de voornaamste verwachting voor bewoning in de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. De kans dat archeologische resten worden verstoord bij de voorgenomen werkzaamheden wordt echter als klein ingeschat. Vanuit de Omgevingsdienst Achterhoek is geadviseerd om het plangebied vrij te geven tot een diepte van 80 cm. In de dit bestemmingsplan is zodoende een dubbelbestemming opgenomen waarbij de onderzoeksplicht begrenst is op grondbewerkingen dieper dan 80 cm vanaf het maaiveld.

4.12.2 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Ter plaatse van de Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld is er een lage archeologische verwachtingswaarde vastgesteld, waarvoor binnen de gemeente Oude IJsselstreek geen onderzoeksplicht geldt. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit ervoor gezorgd dat er geen dubbelbestemming met betrekking tot archeologie is opgenomen. Er bestaat zodoende geen onderzoeksplicht en er hoeft geen archeologisch rapport overlegt te worden voor de ontwikkeling.

¹⁶ Bureau voor Archeologie (2022) Hoofdstraat 3, Varsselder, gemeente Oude IJsselstreek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase, Rapportnummer 1148 4 februari 2022.

4.12.3 Conclusies

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.13.1 Toetsing Hoofdstraat 3 te Varselder-Veldhunten

Voorliggend plan gaat uit van een landschappelijke inpassing zodat de vier toekomstige woningen op een zorgvuldige wijze ingepast worden. De woningen worden eveneens ingepast in de aanwezige stedenbouwkundige structuren. Verder bevinden zich in of direct rondom het plangebied geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten. De ontwikkeling van het onderhavige plangebied leidt dan ook niet tot (in)directe schade aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de omgeving.

4.13.2 Toetsing Westelijke Oude Aaltenseweg 5 te Varsseveld

Voorliggend plan gaat uit van een landschappelijke inpassing zodat de drie toekomstige woningen op een zorgvuldige wijze ingepast worden. De woning wordt eveneens ingepast in de aanwezige stedenbouwkundige structuren. Verder bevinden zich in of direct rondom het plangebied geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten. De ontwikkeling van het onderhavige plangebied leidt dan ook niet tot (in)directe schade aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de omgeving.

4.13.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bestemmingen in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel en fietspaden, geluidwerende voorzieningen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De beide locaties binnen het plangebied worden voorzien van de enkelbestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen, een bed en breakfast, hobbymatige agrarisch gebruik, paardenbakken, bestaande opslag en kleinschalige windturbines en zonnepanelen. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Er geldt een maximale inhoud per woning van 750 m³ en ter plaatse van Hoofdstraat 3 een maximale bouwhoogte van 7,5 m en een maximale goothoogte van 3,5 m en ter plaatse van de Westelijke Oude Aaltenseweg 5 een maximale bouwhoogte van 9,5 m en een maximale goothoogte van 6,5 m. Bijbehorende bouwwerken mogen een maximale oppervlakte hebben van 150 m² met een maximale bouwhoogte van 6 m en een maximale goothoogte van 3 m. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter (erf- en terreinafscheidingen), dan wel 1 meter (erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn) of 3 meter (overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Binnen de bestemming wonen is ten slotte nog een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te kunnen garanderen dat de asbestweg voor het gebruik gesaneerd wordt.

Waarde – Archeologische verwachting 2

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze dubbelbestemmingen geldt bij bepaalde bodemingrepen een vergunningstelsel voor het bouwen en voor uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de betrokken instanties.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Op 23 mei 2023 is een omgevingsdialoog gehouden waarbij alle aanliggende/omwonende voor de locatie Hoofdstraat 3 uitgenodigd waren en waar bijna alle omwonende aanwezig waren. Het plan is uitgelegd waarbij is aangegeven dat de zaal en toiletruimtes van de disco worden gesloopt, de woning in oude staat wordt hersteld en de horeca bestemming wordt omgezet naar woonbestemming. Daarnaast worden dan vier woningen gerealiseerd bestaande uit twee middenwoningen ten behoeve van starters en twee levensloopbestendige hoekwoningen. Het meest rechtergedeelte van

de huidige parkeerplaats wordt parkeerplaats voor het achtergelegen Vijverplantenland. Op deze avond zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- De nieuwe bewoners moeten geen bezwaar gaan maken tegen dierenoverlast.
- Er mag niet op straat geparkeerd worden.
- Wat gebeurt er met het hekwerk/haag achter de disco?
- Hoe wordt parkeren geregeld?
- Geen verkeersdrempel op de weg.
- Graag een trottoir voor de woningen.
- De bouwstijl van de woningen mag wel wat spannender.

Hierop volgend is uitgelegd dat er een parkeervoorziening achter de huidige bebouwing wordt gerealiseerd. Het hekwerk aan de achterzijde blijft behouden. Een trottoir en een wat spannendere stijl is een goed idee wat in de vervolgfase mee wordt genomen. Wat betreft het geen bezwaar maken van dierenoverlast en een eventuele verkeersdrempel heeft de initiatiefnemer geen invloed op maar zal opgenomen worden met de gemeente. Over de parkeerplaats van Vijverplantenland zijn geen opmerkingen gekomen.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal te zijner tijd voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.