



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

De Tuit

Gemeente Oude IJsselstreek

Datum: 10 november 2023

Projectnummer: 210451

ID: NL.IMRO.1509.BP000242-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid en regelgeving	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Milieueffectrapportage	26
4.2	Bodem	28
4.3	Geluid	31
4.4	Luchtkwaliteit	37
4.5	Bedrijven en milieuzonering	39
4.6	Externe veiligheid	41
4.7	Water	44
4.8	Natuur	48
4.9	Stikstof	53
4.10	Archeologie	54
4.11	Cultuurhistorie	57
4.12	Verkeer en parkeren	58
4.13	Explosieven	65
4.14	Klimaatadaptatie	67
5	Juridische planopzet	76
5.1	Algemeen	76
5.2	Wijze van bestemmen	77
6	Uitvoerbaarheid	80
6.1	Economische uitvoerbaarheid	80
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	81

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Grondwatermonitoring Oude Doetinchemseweg 21
- Bijlage 5: Historisch vooronderzoek Oude Doetinchemseweg 21
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Vooradvies milieuzonering
- Bijlage 8: Risicoberekening transport wegvervoer
- Bijlage 9: Advies externe veiligheid veiligheidsregio 30-7-2021
- Bijlage 10: Advies externe veiligheid veiligheidsregio 5-10-2023
- Bijlage 11: Watertoets
- Bijlage 12: Quick scan natuur
- Bijlage 13: Nader onderzoek natuur
- Bijlage 14: Stikstofonderzoek
- Bijlage 15: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 16: Beoordeling Archeologisch onderzoek
- Bijlage 17: Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 18: Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 19: Programma van Eisen Nader onderzoek
- Bijlage 20: Verkeersonderzoek
- Bijlage 21: Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten
- Bijlage 22: Proces-verbaal onderzoek ontplofbare oorlogsresten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanwege de hoge druk op de woningmarkt zijn in het raadsbesluit van 22 april 2021 vijf uitleglocaties met een capaciteit van 1.400 tot 1.850 woningen voor de komende 10 jaar (tot 2030) aangewezen. Deze vijf locaties liggen verspreid over de grootste kernen. Om te komen tot de shortlist van vijf uitleglocaties, is een multicriteria-analyse van vijftien potentiële locaties uitgevoerd. De belangrijkste criteria waarop de locaties zijn beoordeeld waren capaciteit, eigendomssituatie, faseerbaarheid/risico, beleving/onderscheidend woonmilieu en draagvlak. Uitbreidingslocatie De Tuit scoorde hoog en kwam daarmee op de shortlist. De raad wees De Tuit aan als eerste locatie om de planvorming voor op te pakken.

Het voornemen is om de agrarische gronden in het plangebied en de bedrijfspanden aan de Oude Doetinchemseweg 21 te transformeren naar woningbouw. Het gebied gaat plaats maken voor maximaal 566 woningen. De uitbreidingslocatie De Tuit gaat bestaan uit vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en appartementen. De opzet van de nieuwbouw houdt rekening met de landschappelijke structuur van het gebied.

Het nieuwe initiatief past niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is ervoor gekozen om middels een bestemmingsplanwijziging de vigerende bestemmingen te wijzigen.

1.2 Ligging plangebied

De uitbreidingslocatie De Tuit is ten noorden en noordwesten omsloten door de Twenteroute en de A18. Ten oosten wordt aangesloten bij de bestaande wijken De Brie en Den Es. Ten zuiden vormt de Tuitstraat de grens en ten zuidwesten de Buulsdijk. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Uitbreidingslocatie De Tuit (bron: Pdok-viewer)



Lucht foto uitbreidingslocatie De Tuit weergegeven ten opzichte van de kern Varsseveld (bron: Pdok-viewer)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

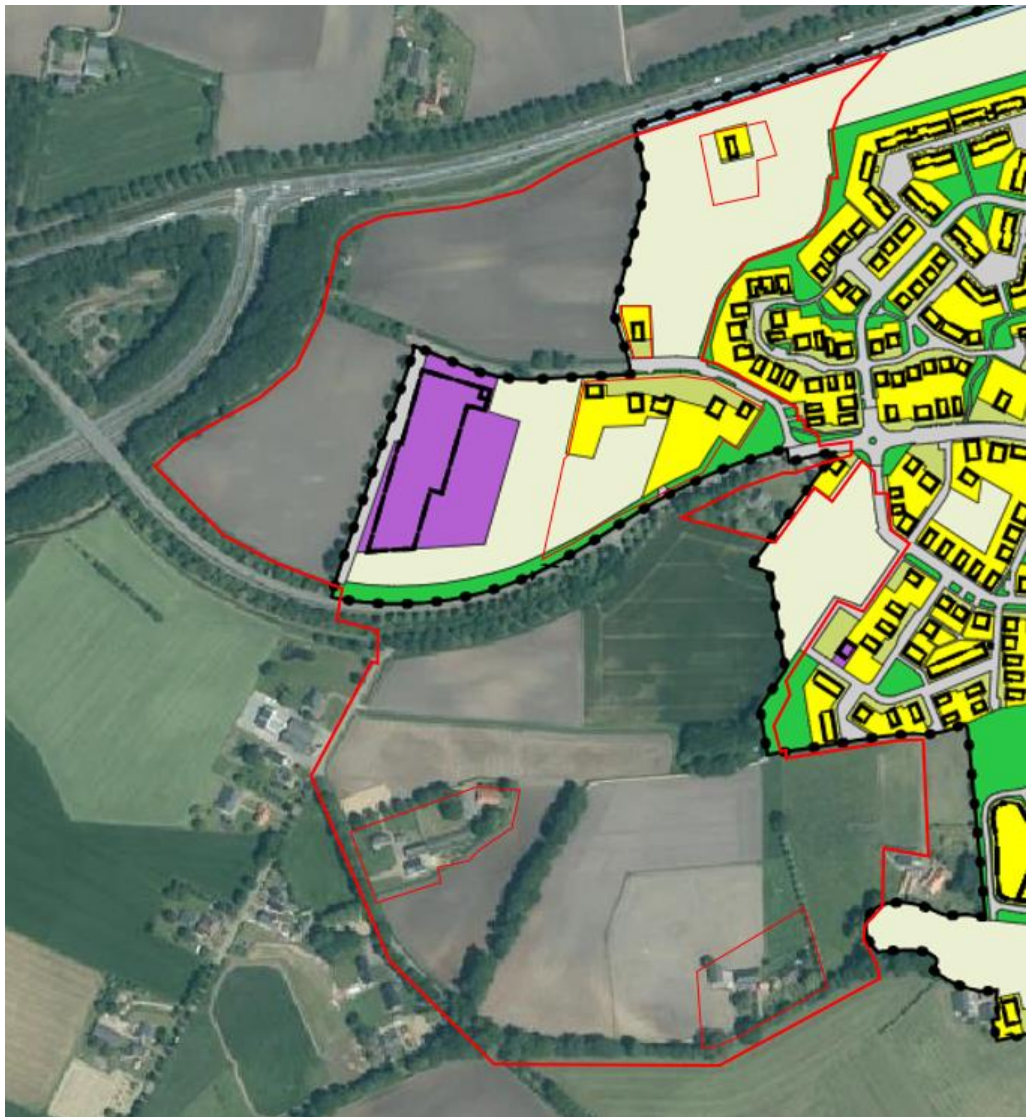
In het voorliggende plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Kom Varsseveld 2010.
- Buitengebied Oude IJsselstreek 2017.

1.3.1 Kom Varsseveld 2010

Het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' is op 23 juni 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek. Binnen onderhavig plangebied heeft het grootste gedeelte de enkelbestemming 'Agrarisch', daarnaast is er een gedeelte voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf' wat gedeeltelijk is voorzien van een bouwvlak en een aanduiding dat aangeeft dat een bedrijf tot en met categorie b is toegestaan. Verder zijn er twee woonbestemmingen met tuin in het plangebied aanwezig, twee stroken 'Verkeer – Verblijfsgebied' en een strook met de enkelbestemming 'Groen'.

In navolgende afbeelding is met de rode lijn het onderhavig plangebied weergegeven en de enkelbestemmingen vanuit het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010'.



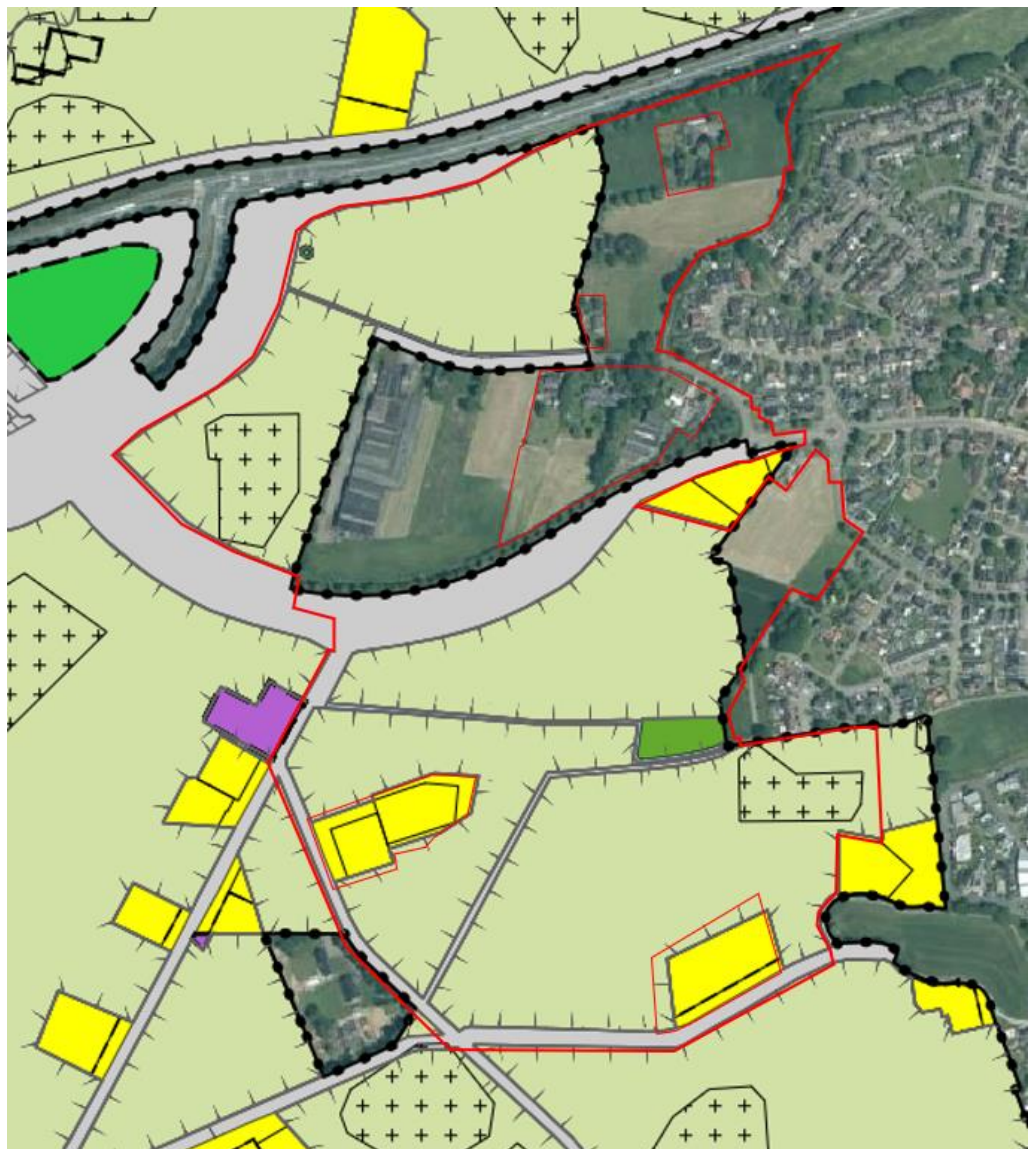
Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' met het plangebied weergegeven in de rode lijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Buitengebied Oude IJsselstreek 2017

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' is op 28 juni 2018 vastgesteld door de raad van gemeente Oude IJsselstreek. Binnen onderhavig plangebied heeft het grootste gedeelte de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', daarnaast is er een klein gedeelte bestemd als 'Bos', 'Verkeer' en 'Water'. Binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' zijn drie gebiedsaanduidingen opgenomen, namelijk de gebiedsaanduidingen 'overige zone - Houtwal', 'overige zone - Reliëf' en 'overige zone - Zandwegen'.

Naast de enkelbestemmingen heeft het plangebied voor een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'.

In navolgende afbeelding is met de rode lijn het onderhavig plangebied weergegeven en de bestemmingen vanuit bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' met het plangebied weergegeven in de rode lijn (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.3 *Strijdigheid met de geldende bestemmingsplannen*

De voorgenomen ontwikkeling is op diverse punten strijdig met het geldende juridisch-planologisch kader, zowel in functionele als ruimtelijke zin. Het voert te ver om alle strijdigheden in deze paragraaf tot in detail te benoemen. Om de beoogde woningbouwontwikkeling in het gebied juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het wenselijk en nodig het gehele gebied te voorzien van een eenduidig, actueel en flexibel juridisch-planologisch kader.

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

Varsseveld ligt tussen de Twenteroute aan de noordzijde en de Oostelijke Rondweg en de spoorlijn Arnhem-Winterswijk aan de zuidzijde.

Varsseveld is als agrarische nederzetting ontstaan te midden van het karakteristieke besloten kampenlandschap. Varsseveld is een typisch esdorp. De kern is ontstaan rondom een open plek – een kerk midden op een brink – met daaromheen de es waar akkerbouw bedreven werd. De brink vormde het beginpunt van een uitwaaiend patroon van wegen die de kern met het ommeland verbonden. Rondom het Kerkplein en langs de uitvalswegen ontstond de eerste bebouwing die bestaat uit boerderijen, herenhuizen en arbeiderswoningen. Dit kleinschalig besloten karakter van het historische dorpsgebied is tot op heden herkenbaar.

2.1.1 Ruimtelijk

De ontwikkellocatie De Tuit is in twee delen gesplitst: het noordelijke deel en het zuidelijke deel. Het noordelijk deel van de woningbouwlocatie ligt in de oksel van de A18 en de Twenteroute. Het zuidelijke deel wordt aan de noordzijde begrensd door de Doetinchemseweg, aan de zuidzijde vormt de Tuitstraat de grens en aan de westzijde vormt de Buulsdijk de grens. De ontwikkellocatie bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom en krijgt een landelijk-dorps woonmilieu waarmee het een uitbreiding wordt van de kern.

De Doetinchemseweg is een belangrijke ader in de verkeersstructuur van het dorp Varsseveld. Deze weg doorkruist de kern Varsseveld van oost naar west en is ook de verbindingsweg naar Westendorp. De Buulsdijk is een verbindingsweg naar de zuidzijde van Varsseveld en Terborg.



Noordelijk deel van de uitbreidingslocatie (bron: google streetview)



Zuidelijk deel van de uitbreidingslocatie (bron: google streetview)

2.1.2 Gemengd gebied

Binnen het ontwikkelgebied zijn naast bestaande woningen ook bedrijfspanden aanwezig, die zijn gevestigd aan de Oude Doetinchemseweg. In de huidige situatie worden de panden door verschillende bedrijven gebruikt. In de directe omgeving zijn woningen gelegen, maar ook agrarische bedrijven en een motor- en caravanhandel (buiten het plangebied).

2.2 Toekomstige situatie

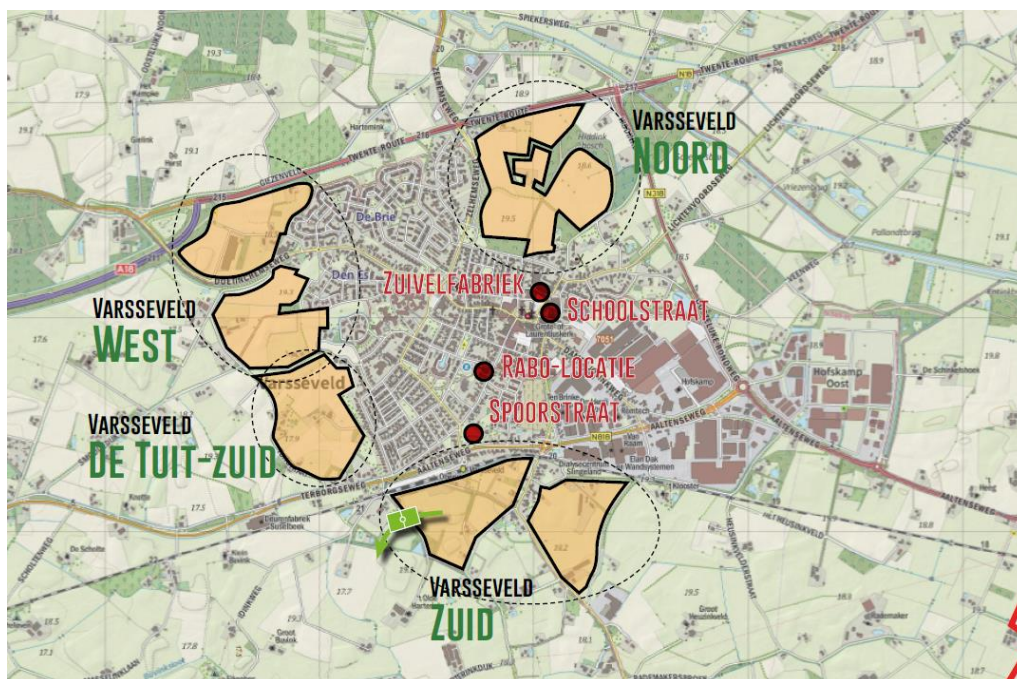
Op 16 februari 2023 is door de gemeenteraad de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 vastgesteld. Hierin is afgesproken dat de gemeente Oude IJsselstreek in de periode 2022 tot en met 2030 1.500 woningen realiseert. De totale ambitie van Oude IJsselstreek omvat de realisatie van 2.250 woningen. Die ambitie reikt in tijd verder dan 2030. Om deze ambitie waar te maken zal er naast de verschillende inbreidingslocaties ook gebruik gemaakt moeten worden van uitbreidingslocaties. De Tuit (voorheen Varsseveld West) is één van deze nieuwe uitbreidingslocaties aan de westzijde van de kern Varsseveld.

2.2.1 Locatiekeuze

In Varsseveld is sprake van (de grootste) urgentie voor nieuwbouwwoningen. Qua looptijd, maar ook op kwantitatief gebied. Er zijn de laatste jaren immers weinig woningen toegevoegd in Varsseveld. In Varsseveld zijn -naast de mogelijke inbreidingslocaties binnen de kern- de volgende potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw in beeld geweest:

- West (De Tuit)
- De Tuit Zuid
- Noord
- Zuid

In navolgende afbeelding weergegeven ten opzichte van de kern Varsseveld.



De vier uitbreidingslocaties van Varsseveld (bron: Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties, Oude IJsselstreek. Versie oktober 2023)

Voor de vier locaties zijn voor de criteria capaciteit, eigendom, inpasbaarheid binnen structuur kern, inpasbaarheid in landschappelijke structuur, bereikbaarheid, nabijheid bestaande voorzieningen, complexiteit milieuhindercontouren, faseerbaarheid / risico, veel kavels in te passen, burens met uitzicht op locatie, beleving / onderscheidend woonmilieu, draagvlak en versterking beleving dorpsrand een afwegingskader opgesteld. Dit afwegingskader is navolgend weergegeven.

OUDE IJSELSTREEK UITBREIDINGSLOCATIES

Ruimtelijk afwegingskader locatiekeuze

✗ 0 punten
 ✓ 1 punt
 ✓✓ 2 punten
 ✓✓✓ 3 punten

VARSSEVELD

NOORD

WEST

DE TUIT ZUID

ZUID

Capaciteit	Eigendom (ontwikkelbaarheid)	Inpasbaar binnen structuur kern	Inpasbaar in landschappelijke structuur	Bereikbaarheid (auto)	Nabijheid bestaande voorzieningen	Complexiteit milieuhindercontouren	Faseerbaarheid / Risico	Veel kavels in te passen?	Buren met uitzicht op locatie?	Beleving / onderscheidend woonmilieu	Draagvlak	Versterking beleving dorpsrand	SCORE
✓✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓✓	42
✓✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓✓	37
✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	✓	✓✓	✓✓	✓✓	29
✓✓✓	✗	✓	✓✓	✓	✗	✗	✓✓	✗	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓	26



Afwegingskader uitbreidingslocaties (bron: Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties, Oude IJsselstreek. Versie oktober 2023)

Zoals in voorgaand afwegingskader is te zien, komt West er goed uit. De voordelen voor West (De Tuit) zijn:

- Kansen voor kwalitatieve entree en landschappelijke dorpsrand Varsseveld (als overgang naar landschap);
- Hoogteverschil Varsseveldse Kopjes inzetten om onderscheidend woonmilieu te creëren;
- Landschappelijke structuren verbinden en versterken (landschappelijke kans, maar ook kans op het realiseren van kleinschalige woonmilieus);
- Weinig invloed van milieuhindercontouren;
- Goede ontsluiting richting N18.

Daarnaast zijn er ook een aantal aandachtspunten:

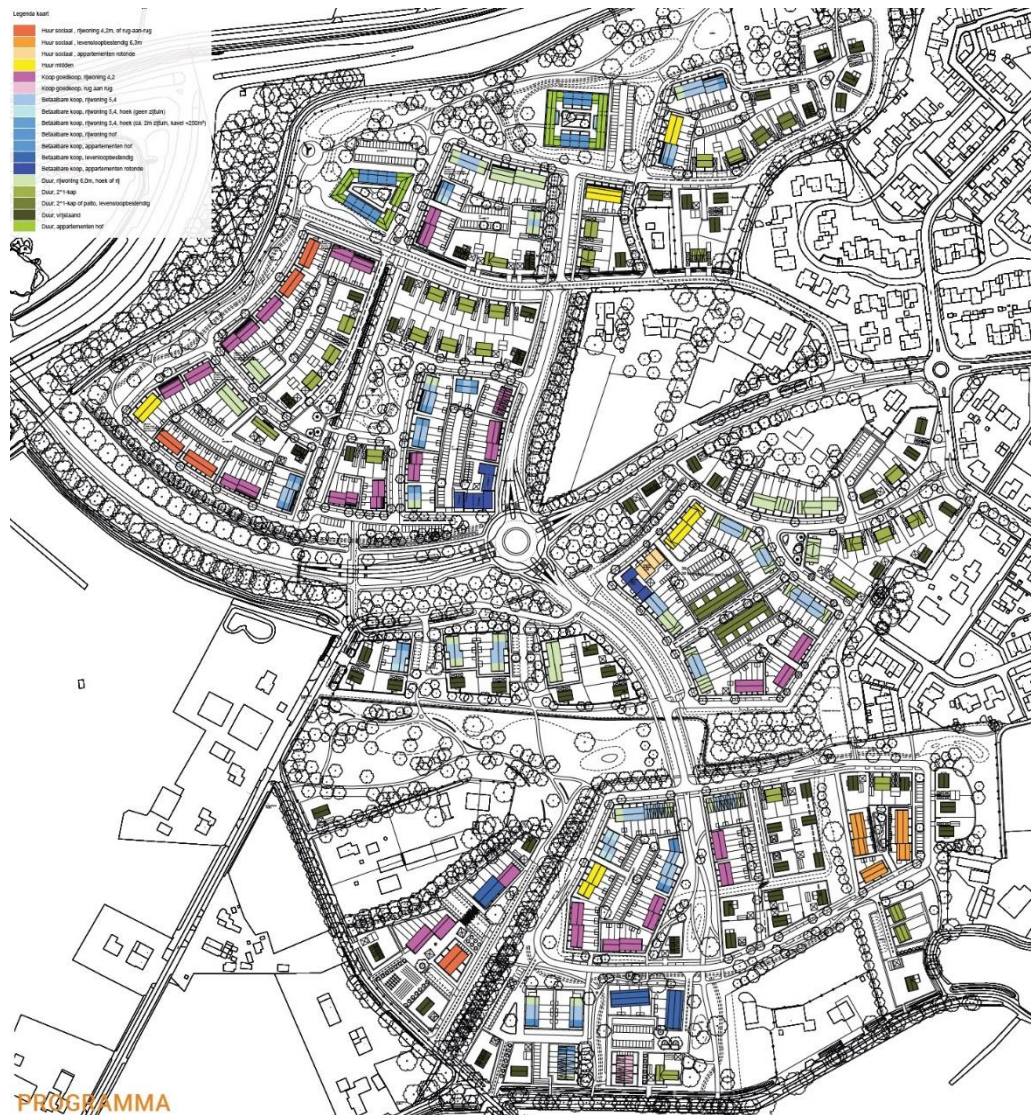
- Aandacht voor overgang naar omliggend (open)
- landschap;
- Ecologische waarden;
- Behoud groenstructuur;
- Waterberging dusdanig situeren op de nattere delen van de locatie. Waterafvoer zo mogelijk respecteren;
- Aansluiting op bestaande dorp;
- Geluidsoverlast A18, N18 en Doetinchemseweg;
- Bestaande bedrijfshallen en bijbehorende milieuhindercontour;
- Inpassen bestaande kavels.

In het stedenbouwkundig plan zijn de voordelen benut en zijn de aandachtspunten meegenomen.

2.2.2 Programma

Voor het gehele plan De Tuit worden maximaal 566 woningen gerealiseerd en is het volgende woningbouwprogramma beoogd:

Overzicht woningbouwprogramma									
NOORD									
Categorie	% gevraagd	woningtype	P-norm	hoogte	beukmaat/kavelbreedte (m)	diepte kavel (m)	oppervlak kavel (m ²) (normaal / minimaal)	bvo app (m ²)	aantal V&12 % V&12
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,5	2 lagen + kap	4,2	20	84	21	7,7%
		Rijwoning	1,5	2 lagen + kap	5,1	20	102	0	0,0%
		Rijwoning levensloopbestendig	1,5	1 laag + kap	6,3	20	126	0	0,0%
		Appartement	1,5	1 laag				0	0,0%
Huur midden	5%	Rijwoning	1,8	2 lagen + kap	5,4	25	135	13	4,8%
		Appartement	1,8	1 laag				8	0,0%
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,5	2 lagen	5,1	25	127,5	0	0,0%
		Rijwoning	1,5	2 lagen + kap	4,2	25	105	70	25,0%
		Rijwoning-wooning	1,5	1 laag + kap	6,6	10,5	69,3	9	0,0%
		Rijwoning	1,5	2 lagen + kap	5,4	25	135	22	8,2%
Betaalbare koop	33%	Rijwoning	1,8	2 lagen + kap	5,8	25	145	1	0,4%
		Rijwoning hoek (geen zijruimte)	1,8	2 lagen + kap	7,2	11,5	90	14	5,2%
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijruimte, kavel < 50m ²)	1,8	2 lagen + kap	7,8	25	< 250	11	4,1%
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijruimte, kavel < 50m ²)	1,8	1 laag				17	6,3%
		Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	1,8	2 lagen + kap	20	25	> 250	11	7,8%
		2+1-kap	2,1	2 lagen + kap	11	25	275	34	12,6%
Deur	40%	2+1-kap / patio, levensloopbestendig	1,8	1 laag + kap	11	25	275	4	1,5%
		Rijwoning	2,1	2 lagen + kap	15	25	350-500	21	7,8%
		Appartement	1,8	1 laag				20	7,4%
		Appartement	2,1	2 lagen + kap	20	25	500-1000	0	0,0%
TOTAAL	100%							299	100,0%
NB Bouwkavels max # 5-10 stuks									
ZUID									
Categorie	% gevraagd	woningtype	P-norm	hoogte	beukmaat/kavelbreedte (m)	diepte kavel (m)	oppervlak kavel (m ²) (normaal / minimaal)	bvo app (m ²)	aantal V&12 % V&12
Huur Sociaal	10%	Rijwoning	1,5	2 lagen + kap	4,2	20	84	6	2,0%
		Rijwoning	1,5	2 lagen + kap	5,1	20	102	0	0,0%
		Rijwoning levensloopbestendig	1,5	1 laag + kap	6,3	20	126	14	4,7%
		Appartement	1,5	1 laag				12	4,0%
Huur midden	5%	Rijwoning	1,8	2 lagen + kap	5,4	25	135	12	4,0%
		Appartement	1,8	1 laag				0	0,0%
Koop goedkoop	22%	Rijwoning	1,5	2 lagen	5,1	25	127,5	0	0,0%
		Rijwoning	1,5	2 lagen + kap	4,2	25	105	57	19,2%
		Rijwoning-wooning	1,5	1 laag + kap	6,6	10,5	69,3	6	2,0%
		Rijwoning	1,5	2 lagen + kap	5,4	25	135	46	15,5%
Betaalbare koop	33%	Rijwoning	1,8	2 lagen + kap	5,8	25	145	3	1,0%
		Rijwoning hoek (geen zijruimte)	1,8	2 lagen + kap	7,2	11,5	90	6	2,0%
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijruimte, kavel < 50m ²)	1,8	2 lagen + kap	7,8	25	< 250	11	3,7%
		Rijwoning hoek (ca. 2 meter zijruimte, kavel < 50m ²)	1,8	1 laag				13	4,4%
		Rijwoning tussen/hoek (beuk 6,0m)	1,8	2 lagen + kap	20	25	> 250	42	13,8%
		2+1-kap	2,1	2 lagen + kap	11	25	275	20	6,7%
Deur	40%	2+1-kap / patio, levensloopbestendig	2,1	1 laag + kap	11	25	275	8	2,7%
		Rijwoning	2,1	2 lagen + kap	15	25	350-500	42	14,3%
		Appartement	2,1	2 lagen + kap	20	25	500-1000	0	0,0%
		Appartement	2,1	2 lagen + kap	20	25	500-1000	0	0,0%
TOTAAL	100%							297	100,0%
NB Bouwkavels max # 5-10 stuks									
TOTAAL NOORD en ZUID									566
Wonen Noord									21
Wonen Zuid									31
Totaal Wonen									52



2.2.3 Stedenbouwkundig plan

In navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan weergegeven voor de locatie.



Stedenbouwkundig plan (bron: SAB – juli 2023)

Binnen het stedenbouwkundig plan is duidelijk te zien dat er veel groen is opgenomen. Vanwege de aanwezige (beschermde)soorten flora en fauna binnen het plangebied is hier veel aandacht naar uitgegaan. Dit is verder toegelicht in paragraaf 4.8. Door de aanwezigheid van de diverse plant- en diersoorten is het stedenbouwkundig plan ontworpen aan de hand van een groen raamwerk. Dit raamwerk is eveneens vertaald in de verbeelding waar de enkelbestemming 'Groen' is opgenomen om het juridisch en planologisch te kunnen verankeren. In navolgende afbeelding is het groene raamwerk weergegeven.



Groen raamwerk (bron: Locatiepaspoort De Tuit, juni 2022, SAB)

2.2.4 Beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan, wat onderdeel is van de regels, zijn de ambities voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het ontwerp van de woningen beschreven en vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee het toetsingskader voor de uitwerking van het ontwerp van zowel de openbare ruimte als van de woningen. Het document behandelt eerst het stedenbouwkundig plan waarna achtereenvolgens de sferen van de verschillende woonmilieus worden omschreven met bijhorende beeldkwaliteitsregels voor de openbare ruimte en de architectuur voor de bebouwing.

Dit document vormt tevens het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de buurten door een initiatiefnemer. Hoe de plannen worden getoetst wordt nog bepaald. Dat kan door enkel de welstand, waarbij een supervisor de plannen vooraf bij kan sturen of door de introductie van een Kwaliteitsteam, waar een supervisor en welstand, aangevuld met een afgevaardigde van de gemeente, zitting in hebben, de plannen beoordeelt.

De ambitie voor De Tuit is om een bijzonder en typisch Achterhoeks woonmilieu te realiseren die vooruitstrevend is op het gebied van gezondheid, diversiteit en natuurinclusiviteit. De Tuit staat daarom voor de volgende vier kernwaarden:

Het landschap als basis

De Tuit wordt een woonwijk die past bij de identiteit van de Achterhoek. De aanwezige landschappelijke structuren en elementen in het gebied vormen hiervoor de belangrijke dragers. In De Tuit worden deze structuren en elementen zo veel mogelijk behouden en juist versterkt om het karakter van het landschap in de woonwijk beleefbaar te maken. Hiermee wordt De Tuit geen traditionele woonwijk, maar wordt het een gevarieerd woonlandschap met een bijzondere woonkwaliteit en unieke landschapsbeleving.

Wonen voor iedereen

De Tuit wordt een woonwijk waar iedereen zich thuis kan voelen. Er wordt een grote variatie in woningtypologieën gebouwd, zodat iedere doelgroep bediend kan worden. Er komen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen, maar ook levensloopbestendige woningen, rug-aan-rug woningen en appartementen. Hierdoor ontstaat er een gezonde mix aan woningen in zowel het koop als het huur segment. Naast de variatie in woningtypologieën, wordt er in De Tuit ook ingezet op verschillende woonmilieus met eigen ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten, zoals een dorps woonmilieu, een landelijk woonmilieu en boerenerven. Door deze verschillende woonmilieus ontstaat er variatie in woonkwaliteiten, zoals rustig in het groen tot levendig rond een dorpspleintje. Kortom, wonen voor iedereen!

Een gezonde leefomgeving

De Tuit wordt een woonwijk waar jong en oud zich gelukkig en gezond kan voelen. In de wijk is veel aandacht voor bijzondere plekken in de openbare ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze plekken verschillen van een dorpspleintje en een grote speelweide tot kleine buurtparkjes en natuurrijke zones. Deze plekken stimuleren sociale binding tussen bewoners en dragen daardoor bij aan het welzijn van de mens. Daarnaast wordt beweging in De Tuit optimaal gestimuleerd door de aanwezigheid van de vele wandelpaden en de goede fietsverbindingen met de kern en de omgeving.

Natuurinclusief en duurzaam

De Tuit wordt een natuurinclusieve woonwijk die duurzaam is en bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit. Daarom wordt er veel ruimte gegeven aan kwalitatief groen en het behouden en versterken van landschappelijke structuren en elementen, zoals de aanwezige bomenlanen en bosschages. Daarnaast worden er verschillende kansen benut en maatregelen getroffen om de ecologische waarden van het gebied te

versterken. Voorbeelden hiervan zijn het maken van ecologische verbindingen die verschillende groengebieden met elkaar verbinden en het toepassen van diervriendelijke verlichting. Daarnaast wordt er ingezet op het aanplanten van een grote verscheidenheid aan bomen, planten en kruidenmengsels.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (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.
3. 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

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van een uitbreidingslocatie voor woningbouw. De uitbreiding draagt bij aan een sterke en gezonde regio en voorziet in de mogelijkheden en behoeften van de huidige en toekomstige generatie. Binnen het stedenbouwkundig plan wordt ingespeeld op klimaatadaptatie.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuur Netwerk Nederland (thans 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. Voor de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde 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. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

¹ SAB. Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, De Tuit. 210451, 16 augustus 2023. Bijlage 1 bij deze plantoelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Omgevingsvisie Gaaf 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.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening, die is geactualiseerd op 21 december 2022, 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 gaat bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

In de Omgevingsverordening Gelderland is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan worden wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionale Woonagenda 2023-2030 voor de betreffende regio. In paragraaf 3.3.1 is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de regionale woonagenda.

Daarnaast is in de Omgevingsverordening Gelderland artikel 2.65b (klimaatadaptatie) opgenomen, dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen bevat of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:

- waterveiligheid;
- wateroverlast;
- droogte; en
- hitte.

Op dit onderdeel wordt in paragraaf 4.14 verder op ingegaan.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening Gelderland geen specifieke regels waar in het voorliggende bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

3.2.2 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

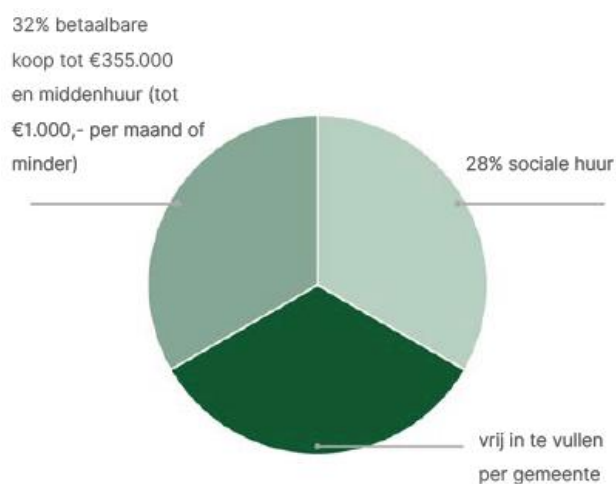
3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda 2023-2030

De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer woningen op de Achterhoekse woningmarkt.

De regio heeft de ambitie om 11.500 woningen tot en met 2030 te bouwen. Hiermee wordt de woningvoorraad flink en versneld uitgebreid. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. De regio streeft ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar.

De regio spant zich de komende jaren in voor een toename van woningen. Daarbij wordt bij de ambities van het Rijk aangesloten om tot en met 2030 twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen. Hierbij is de navolgende onderverdeling opgesteld.



Onderverdeling betaalbaarheid nieuwbouwprogramma
Achterhoek tot en met 2030 (RUIMTEVOLK, 2022).

Onderverdeling betaalbaarheid nieuwbouwprogramma (bron: Regionale woonagenda 2023 – 2030)

Binnen het koopsegment wordt nog een extra categorie gehanteerd in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Voor starters wordt de betaalbaarheidsgrens op maximaal €250.000 vastgelegd.

De gemeente Oude IJsselstreek wil als onderdeel van de regionale ambitie tot en met het jaar 2030 1500 woningen realiseren. Van deze woningen zullen 450 vallen binnen de sociale huursector en daarnaast is het doel om 75 huurwoningen met een huurgrens tot € 1.000 per maand te realiseren. Verder moeten 484 koopwoningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Dit leidt tot een woningaanbod met 1009 betaalbare woningen. De overige woningen vallen in de duurdere categorie >€ 355.000.

Toetsing

De behoefte is aangetoond in de laddertoets die doorlopen is in paragraaf 3.1.3. Doordat de behoefte groot is binnen de gemeente voldoen inpassingslocaties en transformatie van leegstand, als deze al aanwezig zijn, niet aan de vraag. Zodoende wordt in onderhavig bestemmingsplan het plangebied als woningbouwlocatie ontwikkeld.

Met het woningbouwplan De Tuit is er sprake van het woningbouwprogramma zoals benoemd in paragraaf 2.2.

Hierbij wordt voldaan aan de percentages die aangegeven worden voor sociaal en betaalbaar. Voor het vrij in te vullen gedeelte kiest de gemeente om deze voor 4% extra onder te brengen in de categorie betaalbaar en het overig gedeelte worden dure woningen. Hiermee voldoet onderhavig plan aan de Regionale Woonagenda.

3.3.2 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie

Om zich voor te bereiden op de Omgevingswet is de gemeente Oude IJsselstreek begonnen met een Toekomstvisie: een basis voor toekomstige plannen en een stap op weg naar de omgevingsvisie, die alle gemeenten moeten ontwikkelen. Het doel: door samenwerking tussen ruimtelijke, sociale en economische beleidsvelden een toekomstbestendige gemeente voor jong en oud ontwikkelen. Het thema Brede Welvaart is hierbij gebruikt als kompas. En de gemeente gaat ervoor om dat structureel te verankeren, waarbij de uitgangspunten 'leven' en 'het maken' belangrijke checkpoints zijn.

Op 25 maart 2021 heeft de gemeenteraad de visie vastgesteld. 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. De zeven opgave zijn:

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

Toetsing

Met onderhavig plan worden maximaal 566 woningen gerealiseerd. De florerende Smart Industry zorgt voor aantrekkelijke werkgelegenheid, de realisatie van nieuwe woningen zorgt voor een deel voor de huisvesting van nieuwe werknemers. De woningen zullen geen aardgas aansluiting krijgen, zodoende wordt er gebruik gemaakt van nieuwe schone energie. Er wordt zowel voor jong als oud gebouwd in een gezonde omgeving. De andere vier opgave hebben geen betrekking op de ontwikkeling.

3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe 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 de Regionale Woonagenda, 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

In de 2011 vastgestelde Structuurvisie ging men nog uit van 'krimp-scenario's' voor 2020. Die inzichten zijn echter achterhaald. En zoals we nu weten en blijkt uit o.a. de regionale woonagenda, geldt er voor de komende jaren een stevige woningbouwopgave. Die opgave krijgt voor de gemeente Oude IJsselstreek onder andere vorm in de vijf verschillende uitleglocaties, waarvan plangebied 'De Tuit' er ook één is.

3.4.3 Woonvisie 2018

De Woonvisie 2018 is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. Met de Woonvisie wordt een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda geformuleerd. De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

- De sociale huurvoorraad
- Woonzorg
- Verduurzaming
- Woningvoorraad en waarde behoud

Toetsing

Met het opstellen van het woningbouwprogramma van onderhavig plan is rekening gehouden met de belangrijkste onderwerpen van de Woonvisie. Er is ruimte voor sociale huur, in de laddertoets komt naar voren dat voor de juiste woningvoorraad gezorgd wordt waaronder levensloopgeschikte woningen en er is sprake van duurzame woningbouw. De woningen worden gasloos gerealiseerd en de woningen zullen aan de bijna energie-neutrale gebouwen (BENG) en aan de milieuprestatie gebouwen (MPG) normen voldoen.

3.4.4 Lokale Kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

De lokale kwaliteitscriteria zijn vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2020. De Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw zijn mede gebaseerd op de aanbevelingen uit het meest recente Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) van 2017. Binnen de Kwalitatieve toetsingscriteria zijn drie (hoofd)criteria benoemd waaraan woningbouwplannen in ieder geval moeten voldoen:

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

Wanneer inbreiding geen optie is, bestaat de mogelijkheid voor bouwen op uitleglocaties aan de rand van de grote kernen. De lokale kwaliteitscriteria voor woningbouw op uitleglocaties zijn:

- De focus voor woningbouw op uitleglocaties ligt bij de volgende vijf locaties:
 - Varsseveld-West
 - Varsseveld-Noord
 - Gendringen-Lenteleven
 - Ulft-Biezenakker
 - Terborg-Voorbroek
- De gemeenteraad stelt voorwaarden voor woningbouw op uitbreidingslocaties vast via een startnotitie. Deze bevat o.a. een locatiepaspoort waarin de ruimtelijke uitwerking is aangegeven.

Toetsing

De behoefte van onderhavig plan is reeds aangetoond in de laddertoets. De transformatie van leegstaand vastgoed en inbreidingslocaties voorzien niet in de behoefte van onderhavige plan. Zodoende is voor onderhavig plan gebruik gemaakt van de uitleglocatie Varsseveld-West, in onderhavig plan hernoemd naar 'De Tuit'. Ten behoeve van de startnotitie is een locatiepaspoort opgesteld. Zodoende wordt voldaan aan de lokale kwaliteitscriteria.

3.4.5 Visie wonen en zorg 55+

De aanleiding voor het opstellen van deze visie zijn diverse ontwikkelingen. Het aantal ouderen in Oude IJsselstreek neemt snel toe. Hun behoeften, wensen en beelden over ouder worden en wonen zijn divers. De visie bevat de analyse van relevante data en opbrengsten van de gesprekken, de opgaven die daaruit voortvloeien en een uitwerking van de ambitie rondom ouder worden en wonen in Oude IJsselstreek.

De ambitie is uitgewerkt in drie lijnen:

- Zorgzame buurten en wijken
- Vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen
- Versterken zelfredzaamheid en eigen regie

Toetsing

Binnen onderhavig plan zijn vooral de eerste twee lijnen van belang. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een 'groene, toegankelijke en veilige woonomgeving' en 'bereikbare diensten en voorzieningen' beide uit de lijn zorgzame buurten en wijken. Uit de lijn vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen is aangesloten bij 'ruimte voor woonvariaties die aansluiten bij de wensen en behoefte van inwoners van Oude IJsselstreek', 'geclusterd wonen en levensloopbestendig wonen'.

3.4.6 Visie op landschap, natuur en groene kernen

In de raadsvergadering van 22 april 2023 is de Visie op landschap, natuur en groene kernen vastgesteld. De visie beschrijft de uitdagingen waar we met ons allen voor staan en de gemeente heeft deze vertaald in drie uitgangspunten: behouden van de basiskwaliteit van het landschap, stimuleren en samenwerken met inwoners voor aanleg van landschap en groen. En als gemeente gaan we zelf aan de slag met het versterken van landschap en groen, bijvoorbeeld ter voorkoming van de hittestress in de kernen.

In de visie komen 5 onderdelen specifiek aan bod, namelijk:

- Het landschap
- Transitie van het landschap
- Overkoepelende visie
- Visie op het landschap
- Visie op kernen

Toetsing

Voor het opstellen van het stedenbouwkundigplan is vooral de visie op kernen van belang. Binnen de visie op de kernen staan de aspecten biodiversiteit, groenstructuur kernen, klimaatadaptatie en bouwen en groen centraal.

Binnen dit bestemmingsplan is de groenstructuur vastgelegd in het bestemmingsplan door middel van een groen raamwerk welke vertaalt is in enkelbestemmingen groen. Binnen het bestemmingsplan zijn diverse aanduidingen opgenomen ten behoeve van de bescherming en ter bevordering van verschillende beschermde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen en de steenuil. Hoewel er sprake is van een toename in verhard oppervlak is er een goede balans opgenomen met voldoende groen en waterinfiltratiemogelijkheden in het kader van klimaatadaptatie.

3.4.7 Conclusie

Dit plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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.

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 566 woningen aansluitend aan de bebouwde kom van Varsseveld. Het plan kan worden gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en er kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling² worden volstaan. In vormvrije m.e.r.-beoordeling is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van maximaal 566 woningen verspreid over weerszijden van de Doetinchemseweg nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals in de vormvrije m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Op grond van het stikstofonderzoek kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof worden uitgesloten.
Natuur (soortenbescherming)	De aanwezigheid van beschermde soorten is aangetroffen. Met dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is eventuele aantasting van leefgebied van deze soorten uitgesloten.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de aangrenzende wegen zonder te verwachten afwikkelingsproblemen. Een verkeersonderzoek is

² SAB. Vormvrije m.e.r.-beoordeling De Tuit. 210451, 15-8-2023. Bijlage 2 bij de plantoelichting.

	uitgevoerd om de verkeersveiligheid en -afwikkeling in goede banen te leiden. Met het toepassen van de benodigde maatregelen vormt het aspect 'verkeer' geen nadelig effect ten aanzien van de omgeving.
Geluid	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. Op enkele wegvakken is sprake van een toename van meer dan 40%. De negatieve milieueffecten zijn uitgesloten middels een verkeersonderzoek en akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Daarin wordt aangetoond dat het akoestisch klimaat goed blijft voor de reeds bestaande geluidsgevoelige objecten. Gezien voorgaande is voor wat betreft geluid geen sprake van een significant negatieve (milieu)effect.
Lucht	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Gezien de bestaande achtergrondconcentraties en dat het plan onder de wettelijke NIBM-grens blijft, is er daarmee geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Archeologie	Middels verschillende (vervolg)onderzoeken is aangetoond dat voorliggend initiatief geen inbreuk maakt op de archeologische waarden. Voor vindplaats nummer 1 is er nog een nader onderzoek ingepland. Ervan uitgaande dat de eventuele maatregelen die zouden moeten worden getroffen, daadwerkelijk uitgevoerd zullen zijn, is het milieueffect van het plan op zijn hoogst beperkt ten aanzien van de omgeving.
Water	Het plan zorgt voor meer verharding dan de bestaande situatie. Een watertoets is ten behoeve van het plan uitgevoerd. Met inachtneming van de adviezen die uit de watertoets voortvloeien (bijvoorbeeld het opstellen van waterhuishoudings- en rioeringsplan), heeft het aspect 'water' geen nadelig milieueffect op de omgeving.

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn zeer gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren.

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

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.

Toetsing

Voor De Tuit zijn de nodige onderzoeken met betrekking tot de bodem uitgevoerd. Zo is er een verkennend bodemonderzoek, een asfaltonderzoek, een funderingsonderzoek, een verkennend asbestonderzoek en een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd en de resultaten zijn verwerkt in één rapportage³. Daarnaast is een grondwatermonitoring⁴ en een historisch vooronderzoek⁵ uitgevoerd voor de locatie Oude Doetinchemseweg 21.

Onderzoeken De Tuit

Uit het vooronderzoek blijkt dat op het perceel gelegen aan de Oude Doetinchemseweg een grondwaterverontreiniging met VOCl aanwezig is. De verontreiniging is aanwezig tot binnen het plangebied. Om dit nader vast te stellen is een grondwatermonitoring uitgevoerd, dit komt later terug in deze paragraaf.

Verkennen bodem- grondwateronderzoek

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er in het merendeel van de grond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond. Plaatselijk zijn in de grond maximaal licht verhoogde gehalten aan nikkel, zink, minerale olie en/of PAK aangetoond. Deze licht verhoogde gehalten zijn dusdanig gering verhoogd dat risico's voor de volksgezondheid of het milieu als verwaarloosbaar mogen worden beschouwd. Aanvullend grondonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

In het grondwater worden wel diverse concentraties voornamelijk licht verhoogd gemeten. Aan de noordzijde van het plangebied komen daarnaast plaatselijk matig verhoogde concentraties barium en/of nikkel voor en in het grondwater uit peilbuis 68 zijn sterk verhoogde concentraties cadmium en zink aangetoond. Deze resultaten hebben mogelijk een verband met de bedrijfsactiviteiten op nummer 21. Echter zal dit alleen middels de uitvoering van een bodemonderzoek bevestigd kunnen worden. In het

³ Buro Antares. Plangebied Varsseveld-West, verkennend bodemonderzoek, een asfaltonderzoek, een funderingsonderzoek, een verkennend asbestonderzoek en een verkennend waterbodemonderzoek. MST\401685\04-07-2022\Versie 1, 4 juli 2022. Bijlage 3 bij deze plan-toelichting.

⁴ Buro Antares. Grondwatermonitoring Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld. KS/401685-01/30-jun-2022\Versie 1, 30 juni 2022. Bijlage 4 bij deze plan-toelichting.

⁵ Buro Antares. Historisch vooronderzoek, Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld. MST\402412\22-12-2022\Versie 1, 22 december 2022. Bijlage 5 bij deze plan-toelichting.

grondwater aan de zuidzijde van de projectlocatie komen plaatselijk matig verhoogde concentratie koper voor, welke mogelijk zijn veroorzaakt door het jarenlange agrarische gebruik (uitrijden van mest). Voorgesteld wordt om tijdens de uitvoering van een bodemonderzoek op de bedrijfslocatie van de Oude Doetinchemseweg 21 een aanvullend grondwateronderzoek uit te voeren.

Asfaltonderzoek

Uit het asfaltonderzoek blijkt dat de asfaltverharding ter plaatse van de zijweg van de Oude Doetinchemseweg, ten westen gelegen van het bedrijfspand op nr. 21, geheel als teerhoudend asfalt beschouwd moet te worden. Ter plaatse van de Oude Doetinchemseweg zelf blijkt dat alleen de onderlaag (oppervlakbehandeling) uit kern 301 teerhoudend is. Het overige asfalt is niet teerhoudend. Verder blijkt uit het onderzoek dat ter plaatse van kern 401 in toegangsweg naar nr. 14 de laag oppervlakbehandeling als teerhoudend beschouwd moet worden. De overige lagen kunnen als teervrij gezien worden. Het teerhoudend asfalt moet separaat gefreesd en afgevoerd worden naar een erkend verwerker. Geadviseerd wordt om, nadat het ontwerp voor de toekomstige situatie definitief is, een freesplan van de reconstructiewerkzaamheden op te stellen.

Funderingsonderzoek

Uit het funderingsonderzoek blijkt dat onder het asfalt van de Oude Doetinchemseweg en de toegangsweg naar nr. 14 een fundering bestaande uit menggranulaat aanwezig is. Onder het asfalt van de zijweg van de Oude Doetinchemseweg is een fundering bestaande uit slakken aanwezig. Uit de analyseresultaten blijkt dat het funderingsmateriaal in aanmerking komt voor hergebruik. De gemeten gehalten overschrijden de maximale emissie- en samenstellingswaarde uit de regeling bodemkwaliteit niet. Tevens is alleen ter plaatse van de toegangsweg naar nr. 14 een licht verhoogde concentratie aan asbest gemeten (5,1 mg/kg ds.). Het gemeten gehalte is ruim beneden de grenswaarde voor nader asbestonderzoek gelegen (50 mg/kg ds.). Aanvullend asbestonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel moet men tijdens werkzaamheden in het funderingsmateriaal alert blijven op eventuele aanwezigheid van eventuele 'dumps' met asbesthoudend materiaal.

Uit het waterbodemonderzoek blijkt dat het aanwezige slib in de watergang ten westen van de zijweg van de Oude Doetinchemseweg (watergang 2) afgevoerd moet worden naar een erkend verwerker. Om afvoer mogelijk te maken moet het slib nog aanvullend onderzocht worden op PFAS. Verder moet voorafgaand aan het werk een werkplan opgesteld worden. Het overige aanwezige slib in watergang 1 en 3 kan worden hergebruikt of worden verspreid op het aangrenzende perceel.

Grondwatermonitoring Oude Doetinchemseweg 21

Omdat het merendeel van de peilbuizen niet meer aanwezig is, kan op dit moment nog geen uitspraak gedaan worden omtrent de omvang en de verdere verspreiding van de VOCl-verontreiniging in het grondwater, waardoor er ook geen beoordeling kan plaatsvinden omtrent eventuele risico's. Geadviseerd wordt om nieuwe peilbuizen machinaal te laten herplaatsen om zo de verontreinigingscontouren nader te onderzoeken. In bijlage 7 van de monitoring is een tekening weergegeven met een onderzoeksvoorstel voor nieuw te plaatsen peilbuizen.

In de resultaten van vorig onderzoek is opgevallen dat in het grondwater ook sterke verhoogde concentraties 1,1-dichlooretheen zijn gemeten. Echter komt deze parameter niet meer standaard voor in het VOCL-analysepakket, waardoor deze niet meegenomen is in onderhavig onderzoek. Voorgesteld wordt om bij het nader onderzoek van het grondwater deze component alsnog mee te nemen, om vast te kunnen stellen of de sterke verontreiniging mogelijk afgenomen of verplaatst is.

Ten slotte is in peilbuis 515 een sterke verontreiniging van minerale olie aangetroffen op een diepte van 7,00 tot 8,00 m-mv. Het freatisch grondwater (2,00-3,00 m-mv) is niet onderzocht, mogelijk dat hierin nog hogere concentraties aan minerale olie voorkomen, omdat minerale olie lichter is dan water en niet wegzakt in de diepte. Aangezien de concentratie de interventiewaarde overschrijdt, wordt geadviseerd om nader bodem- en grondwateronderzoek uit te voeren.

Historisch vooronderzoek Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld

Uit het vooronderzoek blijkt dat er op de locatie vanaf de jaren '50 bedrijvigheid plaatsvindt. In de jaren '80 is het bedrijfspand flink uitgebreid. Op de locatie heeft eerst een motorenfabriek gezeten. Later is dit gewijzigd in de productie van metaalproducten en -onderdelen die werden toepast in de assortimentsartikelen voor werk en winkel, ofwel de kantoor- en winkelinrichting. In 2004 en 2006 zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt, waarna het pand door verschillende ondernemingen is gebruikt. Er zijn geen hinderwet- en/of milieuvergunningen aangetroffen van de activiteiten in de periode 2006-2022. Wel zijn enkele meldingen in het kader van het activiteitenbesluit ingezien. In deze laatste periode hebben meerdere bedrijven het pand gebruikt waaronder een dakdekker en een metaalbewerker.

Uit de bekende bodemonderzoeken en de beschikbare vergunningen blijkt dat de volgende verdachte deellocaties binnen de locatie aanwezig zijn:

- a De voormalige ondergrondse brandstoftanks (3 stuks, reeds verwijderd);
- b Onderzoek nabij lozingspunt (onderzoek 1991, boring 08) verdachte stoffen: zink, benzo(a)pyreen, lood, naftaleen, chroom, koper en PAK;
- c Grondwateronderzoek zuidwestzijde van het bedrijfspand. In 1991 zijn verhoogde concentraties niet gechloreerde zwaardere koolwaterstoffen en minerale olie in de peilbuizen 14 en 19 gemeten. Zover als bekend is dit niet verder onderzocht;
- d Actualiserend onderzoek contour minerale olieverontreiniging nabij inpandige HBO tanks;
- e Actualiseren onderzoeksgegevens VOCL-verontreiniging (grond en grondwater);
- f Nader onderzoek: in peilbuis 515 (7,0-8,0 m-mv) is een sterk verhoogde concentratie aan minerale olie gemeten. De omvang in de grond en het grondwater dient nader onderzocht te worden;
- g Bebouwing daterend jaren '50, kolenopslag, montage afdeling, brandstof kachel;
- h Oude spuitlijn, opslag lakken en drooglijn;
- i Montage, magazijn en emballage lijn;
- j Overig terrein (buiten incl. woonhuis).

Voor de locatie is geen directe aanleiding gevonden voor het gebruik van PFAS houdende producten. Geadviseerd wordt om de verdachte deellocaties te onderzoeken op PFAS. Op deze manier is voor de afvoer van eventuele verontreinigde grond het gehalte aan PFAS bekend.

Conclusie

De locatie Oude Doetinchemseweg 21 vraagt om nader onderzoek, dit nader onderzoek wordt uitgevoerd door de eigenaar. Momenteel is de locatie Oude Doetinchemseweg 21 nog niet geschikt voor de toekomstige functie wonen. Het nader onderzoek en sanering wordt in een later deel van het proces uitgevoerd. Voor de overige gronden binnen De Tuit vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere 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.

Toetsing

In het kader van de te doorlopen juridisch-planologische procedure is onderzoek noodzakelijk naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï, zodoende is er een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. Onderstaande afbeeldingen laten de nummering van de woongebieden en de vertaling naar het akoestisch rekenmodel zien.

⁶ SAB. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Tuit. 210451, 10 november 2023. Bijlage 6 bij de plantoelichting.



Nummering woongebieden, in blauw voorgenomen nieuwe komgrenzen (bron: SAB, blz. 3 uit het akoestisch onderzoek)



3D-weergave akoestisch model (bron: SAB, blz. 4 uit het akoestisch onderzoek)

Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van de woongebieden en (waar relevant) het stedenbouwkundig plan, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Rijksweg A18

De maximale geluidbelastingen voor woongebieden 4, 5 en 9-13 zijn als gevolg van de Rijksweg A18 hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Voor woongebieden 9 en 11 zijn ook waarden hoger dan de maximale ontheffingswaarde berekend. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de (beoogde) woningen aan de noordwestelijke grens van het plangebied. Bij toetsing op het stedenbouwkundig plan zijn voor alle gebouwen echter ook gevelgeluidbelastingen waarneembaar die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Hiermee wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd. In woongebied 9 en 11 moeten aan de gevels langs de A18 dove gevels worden toegepast, voor de woongebieden 1-13 moeten hogere waarden worden aangevraagd.

Twente Route N18

De maximale geluidbelastingen voor woongebieden 1-13 zijn als gevolg van de Twente Route N18 hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Voor woongebieden 1-5 en 9 zijn ook waarden hoger dan de maximale ontheffingswaarde berekend. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de (beoogde) woningen aan de noordgrens van het plangebied. Bij toetsing op het stedenbouwkundig plan zijn voor alle gebouwen echter ook gevelgeluidbelastingen waarneembaar die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Hiermee wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd. In woongebied 1, 2, 3, 4 en 5 moeten aan de gevels langs de N18 dove gevels worden toegepast, voor de woongebieden 1-13 moeten hogere waarden worden aangevraagd.

Doetinchemseweg

De maximale geluidbelastingen voor woongebieden 11 en 12 zijn als gevolg van de Doetinchemseweg (buiten bebouwde kom) hoger dan de voorkeursgrenswaarde, de maximale geluidbelastingen voor woongebieden 13-15 zijn als gevolg van de Doetinchemseweg (binnen bebouwde kom) hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Er zijn echter geen geluidbelastingen hoger dan de maximale ontheffingswaarde berekend. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de (beoogde) woningen grenzend aan de weg. Bij toetsing op het stedenbouwkundig plan zijn voor alle gebouwen echter ook gevelgeluidbelastingen waarneembaar die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Hiermee wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd. Voor de woongebieden 11 en 12 moeten hogere waarden worden aangevraagd. Voor woongebieden 13-15 is een hogere grenswaarde aanvraag procedure niet van toepassing aangezien dit geen volgens de Wgh gezoneerde weg betreft.

Buulsdijk

Als gevolg van de 60 km/uur en 30 km/uur delen van de weg Buulsdijk wordt de (gehanteerde) voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er wordt daardoor voldaan aan de Wgh en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Tuitstraat

Als gevolg van de 60 km/uur en 30 km/uur delen van de weg Tuitstraat wordt de (gehanteerde) voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er wordt daardoor voldaan aan de Wgh en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Smoddedijk

Als gevolg van de 60 km/uur weg Smoddedijk wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er wordt daardoor voldaan aan de Wgh.

Nieuwe wegen in het plangebied

Als gevolg van de nieuwe 30 km/uur wegen in het plangebied vinden er overschrijdingen plaats van de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de woongebieden 2, 3, 5, 10, 13, 16 en 17. Voor alle overige woongebieden vinden er geen overschrijdingen plaats. Een hogere grenswaarde aanvraag procedure is niet van toepassing aangezien de nieuwe wegen geen volgens de Wgh gezoneerde weg betreffen.

Oude Doetinchemseweg

Als gevolg van de 30 km/uur weg Oude Doetinchemseweg wordt de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er is daardoor sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Leeuwerikstraat

Als gevolg van de 30 km/uur weg Leeuwerikstraat wordt de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er is daardoor sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De Vloglanden

Als gevolg van de 30 km/uur weg De Vloglanden wordt de gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Er is daardoor sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Hogere waarden

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van financiële, landschappelijke, civieltechnische en stedenbouwkundige aard. Hogere grenswaarden zijn daarom benodigd ten gevolge van de gezoneerde wegen A18, N18 en Doetinchemseweg. De dove gevels zijn niet voor de volledige gevels benodigd maar uitsluitend voor de verdiepingen waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden. Op rood gemarkeerde gevels moet de hele gevel doof zijn. Hier is geen hogere grenswaarde mogelijk. Ongemarkeerde zijgevels hebben wel een hogere grenswaarde nodig.



Dove gevel markering, rood: hele gevel doof

Er is reeds aangetoond dat voor de woningen waar dove gevels noodzakelijk zijn er ook een geluidluwe gevel kan worden gerealiseerd. Zo wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

De hoogste aan te vragen grenswaarden per woongebied op basis van een maximaal planologische toetsing zijn weergegeven in onderstaande tabel. Er is ook een indicatie gegeven van het aantal panden dat binnen het woongebied in een gebied met een hogere waarde ligt.

Hoogste aan te vragen hogere grenswaarden per woongebied

Woongebied	Aan te vragen hogere grenswaarde in dB	Indicatie aantal panden hogere grenswaarde	Overschrijding voorkeurswaarde door weg
1	53	12	N18
2	53	15	N18
3	53	4	N18

Woongebied	Aan te vragen hogere grenswaarde in dB	Indicatie aantal panden hogere grenswaarde	Overschrijding voorkeurswaarde door weg
4	53	10	A18
	53	8	N18
5	53	20	A18
	53	10	N18
	52	10	N18
6	53	5	N18
	52	2	N18
7	53	1	N18
8	53	2	N18
	52	3	N18
9	53	35	A18
	53	6	N18
	52	1	N18
10	52	6	A18
	51	6	A18
	51	4	N18
11	53	15	A18
	50	15	N18
	53	20	Doetinchemseweg
12	50	5	A18
	49	4	N18
	50	10	Doetinchemseweg
13	49	12	A18
	51	7	N18
	50	12	N18
	49	20	N18

De Doetinchemseweg (binnen bebouwde kom) en de noordelijke nieuwe toegangsweg betreffen volgens de Wgh niet-gezoneerde 30 km/uur wegen waarvoor een hogere grenswaarde niet van toepassing is.

Cumulatie en nadere maatregelen bij de ontvanger

Voor onderhavig plan is bij maximaal planologisch toetsen een hoogste gecumuleerde geluidbelasting waarneembaar van 65 dB, exclusief aftrek artikel 110g Wgh. De cumulatieve geluidsbelasting kan op basis van een goede ruimtelijke ordening van belang zijn voor de berekening van de vereiste gevelisolatie.

Volgens het Bouwbesluit 2012 moet ter indicatie een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij wegverkeerslawaai worden gegarandeerd. Het Bouwbesluit schrijft voor dat de karakteristieke geluidwering van de gevel minimaal 20 dB bedraagt. Dit houdt in dat mogelijke nadere gevelmaatregelen zijn benodigd bij gevelgeluidbelastingen vanaf 53 dB, exclusief aftrek artikel 110g Wgh. Bij elk woongebied waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is op alle toetspunten de gecumuleerde geluidbelasting minstens 56 dB bij maximaal planologisch toetsen. Hierdoor zijn er op basis van het meest recente stedenbouwkundige plan 269 woningen (alle panden ten noorden van de Doetinchemseweg) waarvoor mogelijke nadere gevelmaatregelen benodigd zijn.

Omdat hierbij maximaal planologisch is getoetst, zijn de afschermende en dempende werking van gebouwen en schermen in het plangebied niet meegenomen. In werkelijkheid zal de gecumuleerde geluidbelasting op de woningen dus lager uitkomen. Vooral de woningen in gebieden 6, 7, 8, 10, 12 en 13 zullen door de woningen in de overige gebieden afgeschermd worden. Bij de aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwakoestisch

onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald voor de nieuwe woningen.

Conclusie

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

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2. Ze vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende 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 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook 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.

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. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg of ≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Met onderhavig plan worden maximaal 566 woningen gerealiseerd, zodoende valt het binnen de NIBM.

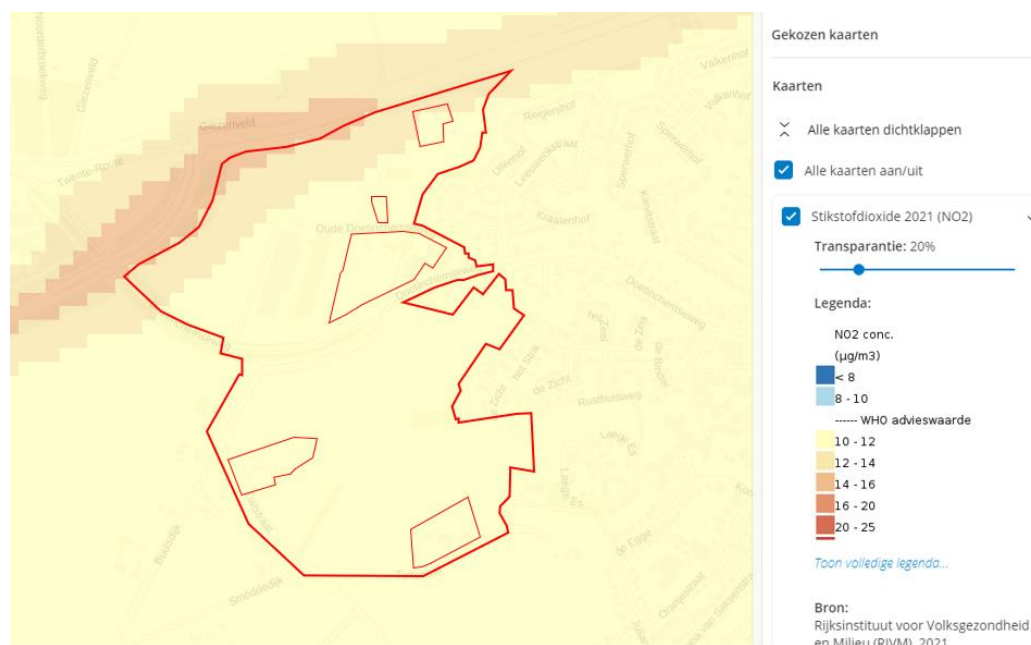
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur 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 zorgthuizen 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.

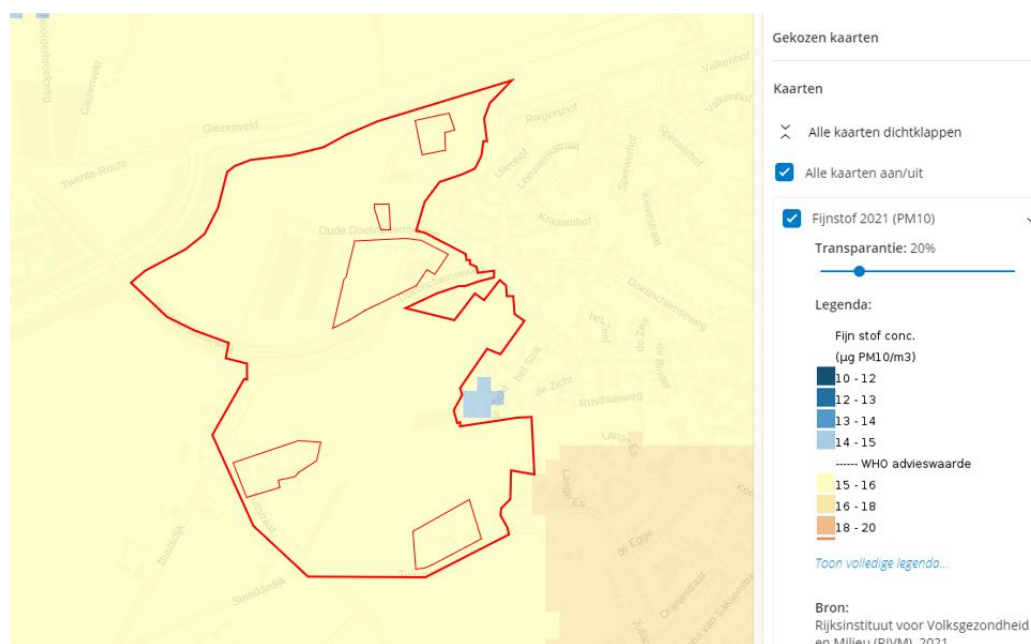
Toetsing

Dit plan voorziet in de realisatie van maximaal 566 woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

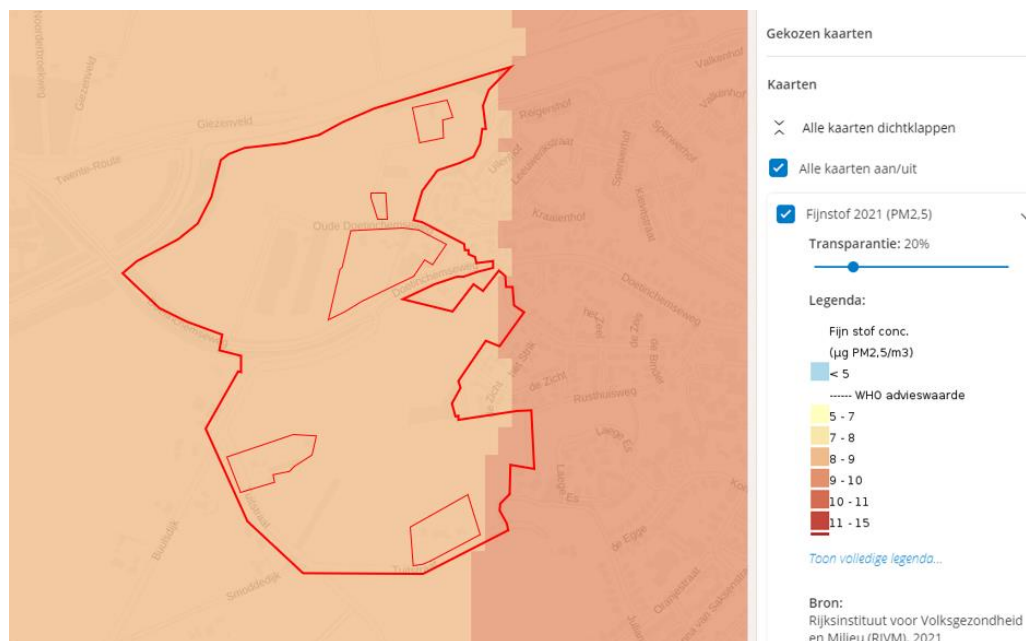
Met behulp van het kaartmateriaal van de Atlas Leefomgeving is beoordeeld of er ter hoogte van het plangebied sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen.



Stikstofdioxide 2021 (NO₂), plangebied is rood omkaderd



Fijnstof 2021 (PM₁₀), plangebied is rood omkaderd



Zeer fijn stof 2021 (PM_{2,5}), plangebied is rood omkaderd

In navolgende tabel zijn de grenswaarden en de aanwezige stoffen in het plangebied weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2021
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	10 – 16 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	15 – 16 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	7 – 9 µg/m ³

Raadpleging van de Atlas Leefomgeving 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 daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 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 ontwikkelingsmogelijkheden 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.

Toetsing

De Omgevingsdienst Achterhoek heeft een voortoets⁷ uitgevoerd voor het aspect bedrijven en milieuzonering. Het omgevingstype kan wegens gebrek aan functiemenging worden gezien als een rustige woonwijk. Hierop zijn de richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering van toepassing. Voor de woningen aangrenzend aan de N18, A18 en Doetinchemseweg is vanwege de hier heersende geluidniveaus door het wegverkeer eerder sprake van gemengd gebied. In deze beoordeling wordt echter vooralsnog uitgegaan van een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de in onderstaande tabel genoemde bedrijven. De tabel toont per bedrijf de richtafstand per onderdeel (geur, stof, geluid en gevaar) en de bijbehorende milieucategorie. De richtafstanden gelden in principe tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de woning. De werkelijke afstand in onderstaande tabel is ook op die manier gemeten, hierbij geldt wel dat is gemeten tot de rand van het stedenbouwkundig plan en niet de exacte locatie van de beoogde woningen.

Adres	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie	Werkelijke afstand
Het Haam 13, Varsseveld	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. 200 m ²	0	30	50	0	3.1	30
Buulsdijk 2a, Varsseveld	Handel in en reparatie van caravans en motoren	10	0	30	10	2	45
Doetinchemseweg 119, Varsseveld	Houthandel en houtzagerij	0	50	100	50	3.2	193
Giezenveld 20, Varsseveld	Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	4.1	266
Schilderinklaan 2, Varsseveld	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2	538

De tabel laat zien dat een beperkt deel van het plangebied ligt binnen de richtafstanden van een omliggend bedrijf op de locatie Het Haam 13 in Varsseveld. Nu de ligging van alle woningen bekend is, is het (in tegenstelling tot eerder advies) duidelijk dat de dichtstbijzijnde woning in ieder geval op meer dan 30 meter afstand ligt tot het bedrijf

⁷ Omgevingsdienst Achterhoek. Vooradvies milieuzonering bestemmingsplanprocedure. 2023EA0977, 21 augustus 2023. Bijlage 7 bij de toelichting.

aan Het Haam 13. Aan de richtafstand voor het onderdeel stof kan worden voldaan. De woning ligt wel binnen de richtafstand voor het onderdeel geluid. Er is dus mogelijk sprake van een belemmering voor de ontwikkeling voor het bedrijf aan Het Haam 13, en mogelijk is het woon- en leefklimaat van de woningen in de buurt van dit bedrijf in het geding.

Voor de veehouderijen op de locaties Giezenveld 20 en Schilderinklaan 2 gelden de richtafstanden voor geur niet, omdat hiervoor wettelijke minimumafstanden en geurnormen gelden. Aan de wettelijke minimumafstand van 100 meter wordt voor beide veehouderijen voldaan. Op de locatie Giezenveld 20 is sprake van een kleinschalige varkenshouderij waarvan in het verleden is geconstateerd dat hier geen varkens meer worden gehouden. Voor de varkenshouderij is op 27 december 2018 een melding Activiteitenbesluit gedaan voor het houden van 200 varkens met RAV-code D 3.100 (en 12 kippen met RAV-code E 2.100 en 5 schapen met RAV-code B 1.100). Deze rechten vervallen niet en kunnen niet onder het Activiteitenbesluit worden ingetrokken. Gezien de afstand tot het plangebied levert de met de wettelijke geurnorm van 3 odour units/m³ overeenkomende geurcontour van dit bedrijf geen beperkingen op voor woningbouw in het plangebied.

Het Haam 13

Het bedrijf gevestigd aan Het Haam 13 is een kleinschalige timmerwerkfabriek. Dit bedrijf is gevestigd tussen de bestaande woonbestemmingen welke zich in noordelijke richting op 7 meter en zuidelijke richting op 24 meter afstand bevinden. Uitbreidingsmogelijkheden heeft dit bedrijf zodoende niet, omdat het zich reeds binnen de richtafstand van de bestaande woonbestemmingen bevindt. De afstand tot de grens van het plangebied is 29 meter, de daadwerkelijke woningen zullen op een ruimere afstand gesitueerd worden van +/- 40 meter. Dit is binnen de richtafstand, echter voor de bestaande woonbestemmingen welke binnen de richtafstand bevinden is nu ook sprake van een goed woon- en leefklimaat, dit zal voor de nieuwe woningen welke op grotere afstand gerealiseerd worden zodoende ook het geval zijn.

Conclusie

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

4.6 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) en 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.

Toetsing

Voor het plangebied De Tuit is een risicoberekening transport wegvervoer⁸ in het kader van externe veiligheid opgesteld.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Varsseveld. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de N18. Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt de A18. Over beide wegen worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Navolgende afbeelding geeft de globale ligging en begrenzing van het plangebied weer en de ligging van de N18 en A18 (gele lijn).



Overzicht globaal plangebied

Inventarisatie risicobronnen

Mobiele risicobronnen: Transportroutes en buisleidingen

Zoals reeds beschreven zijn de A18 en N18 in de directe nabijheid van het plangebied relevant. Deze twee wegen liggen direct aan de noord- en noordwestzijde van het plangebied. Over beide wegen wordt in ieder geval GF3 (brandbaar gas, zoals

⁸ Omgevingsdienst Achterhoek. Risicoberekening transport wegvervoer. R01 - QRA A18 & N18 Varsseveld – juli2023 – v11. Bijlage 8 bij deze plantoelichting.

propan), LF1 (brandbare vloeistof, zoals diesel) en LF2 (brandbare vloeistof, zoals benzine) getransporteerd.

Op meer dan 1.300 meter van het plangebied ligt de dichtstbijzijnde buisleiding. Deze heeft een invloedsgebied van 50 meter. Op ruimere afstand liggen meer buisleidingen, maar alle met een dusdanig klein invloedsgebied, dat ze niet relevant zijn voor het plangebied.

Stationaire risicobronnen

Naast deze transportroutes en buisleidingen liggen er ook stationaire risicobronnen in de nabijheid van het plangebied. De dichtstbijzijnde stationaire risicobronnen liggen op 1.100 en op 1.200 meter afstand van het plangebied. Dit gaat om Sportcomplex van Pallandt en een Gasdrukregel- en meetstation van de Gasunie. Deze risicobronnen hebben respectievelijk geen invloedsgebied en een invloedsgebied van ongeveer 15 meter en zijn dus niet relevant voor het plangebied.

Plaatsgebonden risico

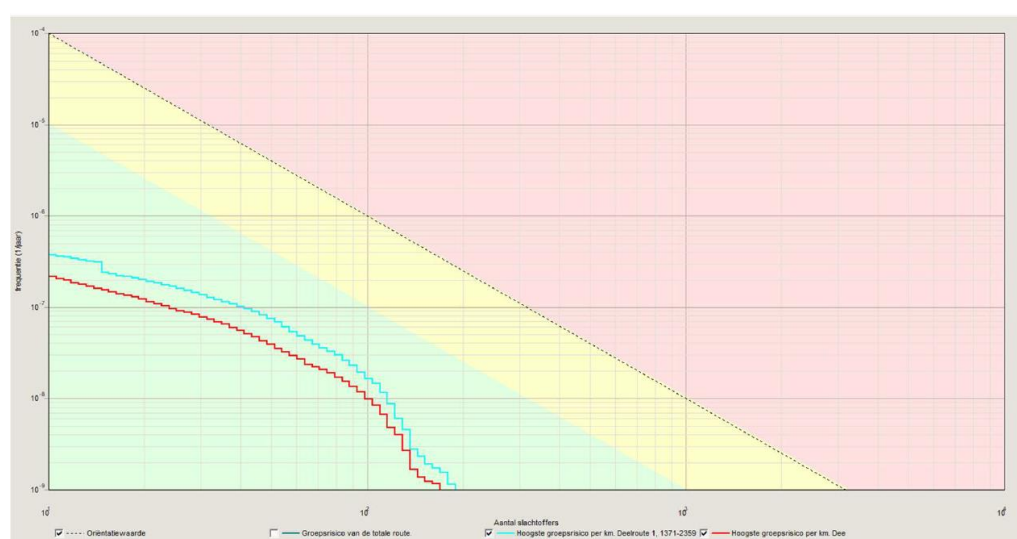
De A18 en N18 betreffen wegen aangewezen als basisnetroute conform de Regeling basisnet. Volgens deze regeling wordt het plaatsgebonden risico niet berekend, maar gelden vastgestelde basisnetafstanden (PR 10^{-6} contour). Voor de wegvakken gelden de volgende afstanden:

- Wegvak A18-G19 = 0 meter
- Wegvak N18-G20 = 0 meter

Gezien het feit dat de afstand 0 meter is tot aan de 10^{-6} contour wordt voldaan aan de norm van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Navolgende afbeelding toont de vergelijking tussen de groepsrisico-curves als resultaat van de groepsrisicoberekening van de A18 en N18. De rode lijn is de huidige situatie, de blauwe lijn is de toekomstige situatie.



fN-curve A18 en N18. De rode lijn is de huidige situatie en de blauwe lijn de toekomstige situatie.

Gezien het feit dat er in de toekomstige situatie ongeveer 1.360 personen worden toegevoegd aan het plangebied, is er een toename van het groepsrisico te zien van ongeveer 42,85%. Het hoogste groepsrisico wordt veroorzaakt door de N18 en bedraagt een factor 0.021 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat in de toekomstige situatie het groepsrisico onder 10% van de oriëntatiewaarde blijft.

Conform artikel 8, lid 2, onder a van het Bevt kan een volledige groepsrisicoverantwoording buiten toepassing blijven indien het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gelet op bovenstaande afbeelding is dat het geval. Daarmee kan volstaan worden met een beperkte groepsrisicoverantwoording conform artikel 7 en 9 van het Bevt.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Uit het voorgaande blijkt dat voor dit planvoornemen een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat. De opgemaakte rapportage waarin de beperkte verantwoording is verwerkt is bijgevoegd als bijlage bij de risicoberekening transport wegvervoer. Het advies van de veiligheidsregio⁹ is hier tevens in verwerkt.

De beperkte verantwoording van het groepsrisico bevat de volgende onderdelen:

- De onderbouwing waarom met een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt volstaan;
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- Het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De veiligheidsregio heeft een tweede keer advies¹⁰ uitgebracht waarin is aangegeven dat er kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording.

Uit de verantwoording blijkt dat vanuit extern veiligheidsoogpunt reken-technisch geen belemmeringen voor het beoogde plan bestaan.

Conclusie

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

4.7 Water

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

⁹ Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland. Advies externe veiligheid vooroverleg Woningbouwplan Varsseveld West. RB/ROI050/MN/CG/*Varsseveldwest, 30 juli 2021. Bijlage 9 bij deze plantoelichting.

¹⁰ Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland. Advies externe veiligheid concept bestemmingsplan De Tuit te Varsseveld. 23-66245/23-091678/MB/JT, 5 oktober 2023. Bijlage 10 bij deze plantoelichting.

Beleid

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;

- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021-2027 van de provincie Gelderland is op 15 december 2021 vastgesteld. In het Regionaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland. Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. De primaire verantwoordelijkheid om het stedelijk waterbeheer vorm te geven ligt bij de gemeenten. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten assen bij het bodemen watersysteem.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel

Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap 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.

Toetsing

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Uit de doorlopen watertoets¹¹ zijn de navolgende conclusies en aanbevelingen naar voren gekomen.

Het plangebied is gelegen ten westen van de bebouwde kom van Varsseveld. Het bestaande maaiveld in het plangebied varieert van 17,60 m +NAP tot 19,50 m NAP. De bodem bestaat uit homogene zandlagen en silthoudende zandlagen. De grond is door de samenstelling gevoelig voor structuurbederf. De grond moet na het bouwrijp/woonrijp maken worden losgewerkt, om verdichting te voorkomen.

De waterdoorlatendheid (K-waarde) is in-situ bepaald op 1 tot 5,3 m/dag. Daarmee is de doorlatendheid voldoende om hemelwater in de bodem te infiltreren. Vooralsnog is aangenomen dat de GHG en GLG respectievelijk 17,70 m en 15,70 m +NAP bedragen. De genoemde maatgevende grondwaterstanden moeten bij de verdere uitwerking geactualiseerd worden op basis van het nieuw gerealiseerde grondwatermeetnet.

Uit de kaarten van de klimaatatlas blijkt dat het plangebied op een aantal locaties gevoelig kan zijn voor wateroverlast. Dit gegeven verdient aandacht bij de verdere uitwerking van het plan. Voor de afvoer van het afvalwater wordt vooralsnog verondersteld dat dit via een nieuw te realiseren gemaal kan worden aan gesloten op het

¹¹ Civicon. Watertoets, Woningbouwlocatie De Tuit, Varsseveld. R01-2023-040-C01, 15-8-2023. Bijlage 11 bij deze plantoelichting.

bestaande gemengde stelsel (of rechtstreeks op de bestaande persleiding naar de RWZI). Dit moet nader uitgewerkt worden. Het huidige Basis Rioleringsplan geeft aan dat de bestaande gemengde overstort, die uitkomt op de Van Elden Sloot overstort opgeheven kan worden. Om te kijken of de overstort nog werkzaam is, is een logger geplaatst. Indien blijkt dat de overstort niet verwijderd kan worden, moet de bestaande gemengde overstort worden verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. De locatie moet in overleg met de gemeente en het waterschap worden bepaald.

Volgens het document “Duurzaam en veilig water” van Waterschap Rijn en IJssel geldt bij uitbreidingsplannen groter dan 1.500 m² het volgende:

- Bui 100+10 % (80 mm) mag geen wateroverlast opleveren (berging tot aan maai-veld).

In het plangebied kan 80 mm geborgen worden. Het hemelwater wordt geborgen in wadi's en retenties. Het wordt aanbevolen de bergingseis bij de verdere uitwerking dynamisch in te vullen en rekening te houden met infiltratieverliezen. Bij de bergingsberekening is nog geen rekening gehouden met berging op particuliere kavels. Voor het plan moet een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld worden. Deze wordt in overleg met het waterschap opgesteld en ter goedkeuring aan het waterschap voorgelegd.

De gemeente heeft in het Gemeentelijk Rioleringsplan vastgelegd dat bij uitbreidingsplanning 10% van het bruto-oppervlak beschikbaar is voor waterberging. Om het risico op verdrinking te beperken worden in de wadi's flauwe taluds aangebracht. De ontwikkeling mag niet leiden tot mobilisatie van bestaande bodem- en/of grondwaterverontreinigingen, bijvoorbeeld door infiltratie van hemelwater. Een deel van de bebouwde kom van Varsseveld watert af via het plangebied. Deze afwatering mag door de ontwikkeling niet worden belemmerd. De definitieve keuze omtrent het toe te passen hemelwatersysteem en de verdere uitwerking moet in overleg gebeuren met de gemeente en waterschap Rijn en IJssel. Dit geldt onder meer ook voor inpassen van de bestaande A-watergangen en de bestaande riooloverstort.

Conclusie

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

4.8 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 in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving worden aangetoond dat van een negatief effect op beschermde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen geen sprake is, dan wel dat daar respectievelijk een ontheffing voor kan worden verkregen.

Toetsing quick scan natuur

In het kader van de Wet natuurbescherming is een quick scan natuur uitgevoerd voor het plangebied van De Tuit. In de quick scan natuur¹² is uiteengezet welke beschermde natuurwaarden niet of mogelijk wel in het plangebied aanwezig zijn en of nader onderzoek hiernaar noodzakelijk is.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied liggen, waarvan het Duitse Natura 2000-gebied Klevsche Landwehr, Anholt. Issel, Feldschlagr und Regmieser Bach de dichtstbijzijnde is. In Nederland zijn de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden Rijntakken, Korenburgerveen, Bekendelle, Wooldse Veer en Willinks Weust. Een negatief effect op de in-standhoudingsdoelstellingen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening is daarom noodzakelijk (zie paragraaf 4.9 en bijlage 14 van de toelichting).

Verder blijkt uit de quick scan dat gebieden van het Gelders Natuur Netwerk niet binnen het plangebied liggen. De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk heeft geen invloed op het ontwikkelen van De Tuit.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen moet voldoende zorg in acht 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 heeft de aanwezigheid van deze soorten geen invloed op het ontwikkelen van De Tuit en zijn deze ook niet onderzocht.

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.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen of essentieel leefgebied hiervoor aanwezig van huis-mus, buizerd, ransuil, sperwer, wespendif, boomvalk, roek, kerkuil en steenuil. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd.

¹² SAB. Quick scan natuur, De Tuit. 210112.01, 25 maart 2022. Bijlage 12 bij deze plantoelichting.

Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen of essentiële elementen hiervoor van das, bunzing, hermelijn, wezel, steenmarter, boommarter, eekhoorn, vleermuizen en teunisbloempijlstaart aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is nader soortgericht onderzoek uitgevoerd.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld welke binnen het beschermingsregime van de bebouwde kom vallen, waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Overigens kan voor de kap van bomen wel een kapvergunning noodzakelijk zijn in het kader van de gemeentelijke bomenverordening.

Toetsing nader onderzoek

Naar aanleiding van de quick scan natuur is een nader onderzoek Wet natuurbescherming¹³ uitgevoerd voor De Tuit.

Onderzochte soorten Wet natuurbescherming

In het plangebied is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van een groot scala aan beschermde soorten:

- Boomvalk
- Buizerd
- Huismus
- Kerkuil
- Ransuil
- Roek
- Sperwer
- Steenuil
- Wespandief
- Boommarter
- Bunzing
- Das
- Eekhoorn
- Hermelijn
- Steenmarter
- Wezel
- Boombewonende vleermuizen
- Gebouwbewonende vleermuizen
- Teunisbloempijlstaart

De resultaten van het onderzoek kunnen verdeeld worden in verschillende categorieën, die hieronder behandeld worden.

¹³ SAB. Nader onderzoek Wet natuurbescherming, De Tuit. 210112.02, 31 januari 2023. Bijlage 13 bij deze plantoelichting.

Categorie 1

De volgende soorten komen blijkens het onderzoek niet in het plangebied voor en daarvan zijn dan ook geen essentiële elementen in het plangebied aanwezig:

- Huismus
- Ransuil
- Roek
- Sperwer
- Wespendief
- Boommarter
- Bunzing
- Eekhoorn
- Hermelijn
- Wezel
- Teunisbloempijlstaart

Omdat deze soorten en essentiële elementen bijbehorend bij de soorten niet in het plangebied voorkomen, is met de geplande ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect op deze soorten te verwachten. Van een overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming is dan ook geen sprake. Voor deze soorten is geen ontheffing Wet Natuurbescherming nodig.

Categorie 2

De volgende soort is in het plangebied aanwezig, maar met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is geen negatief effect te verwachten:

- Steenmarter

De steenmarter is een opportunistische soort en kan een behoorlijke mate van verstoring en menselijke activiteit verdragen. De soort komt namelijk ook in steden voor. In dit geval vindt ontwikkeling van het plangebied plaats, waarbij het groene raamwerk behouden blijft en versterkt wordt zoals weergegeven in paragraaf 2.2. De steenmarter zal daarom te allen tijde tijdens de ontwikkeling voldoende foerageermogelijkheden in het plangebied behouden, zowel tijdens de aanlegfase, als tijdens de gebruiksfase. Omdat geen negatief effect te verwachten is, kan gesteld worden dat geen sprake van een overtreding van verbodsbepalingen zal zijn met de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Voor deze soorten is geen ontheffing Wet Natuurbescherming nodig.

Categorie 3

Van de volgende soorten zijn geen essentiële nestplaatsen in het plangebied aanwezig. Wel gebruiken de soorten het plangebied als foerageer-, jacht- en/of leefgebied. Met deze ruimtelijke ontwikkeling gaat geen essentieel leefgebied hiervan verloren, aangezien met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling nog geschikte foerageermogelijkheden overblijven doordat een groen raamwerk wordt gerealiseerd en vastgelegd in de planregels. Het groene raamwerk, zoals vastgelegd in de verbeelding, zorgt ervoor dat voor de soorten boomvalk, kerkuil en buizerd nog jachtmogelijkheden in het plangebied behouden blijven en versterkt worden. Omdat geen negatief effect te verwachten is, kan gesteld worden dat geen sprake van een overtreding van verbodsbepalingen zal zijn met de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Voor deze soorten is geen ontheffing Wet Natuurbescherming nodig:

- Boomvalk
- Kerkuil
- Buizerd

Categorie 4

De volgende soorten of functies zijn in het plangebied aanwezig, maar met simpele maatregelen in de aanleg- en gebruiksfase, is met de geplande ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect te verwachten. Er zal in dat geval geen overtreding van verbodsbepalingen plaatsvinden. Voor deze soorten is geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig.

Navolgende maatregelen zijn nodig om op voorhand het overtreden van verbodsbepalingen te voorkomen vanwege het gebruik van de das als foerageergebied en de aanwezigheid van een essentiële vliegroute en foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger (benoemd als categorie 4 onder het kopje 'Ontheffing Wet natuurbescherming nodig'):

- In het groene raamwerk dat wordt gerealiseerd en vastgelegd in de verbeelding wordt in verschillende gedeeltes straatverlichting of andere kunstmatige verlichting uitgesloten. Daar waar het niet uitgesloten wordt, is enkel vleermuisvriendelijke verlichting toegestaan en zullen de armaturen maximaal 4 meter hoog zijn, zoals weergegeven in de quick scan natuur op pagina 32
- Langs de essentiële vliegroute bij Tuitstraat 6 is vastgelegd dat het gebruik van (straat)verlichting niet mag toenemen en dat eveneens enkel vleermuisvriendelijke verlichting toegestaan is.

Ter bescherming van de das wordt de maximum snelheid van de Doetinchemseweg naar 60 km/uur teruggebracht.

Categorie 5

Voor de beschermde soorten van categorie 5 zijn de volgende functies aanwezig:

- 1 zomerverblijfplaats en 1 zomer/paarverblijfplaats gewone dwergvleermuis in het grote bedrijfsgebouw.
- 2 territoriums van de steenuil

De functies van deze beschermde soorten gaan, zonder ingrijpende maatregelen, verloren met de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Ook is kans aanwezig op het verwonden of doden van individuen bij de werkzaamheden. In beide gevallen is sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig in combinatie met het treffen van voldoende mitigerende maatregelen.

Ontheffing aanvragen

Het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten worden verstoord is wettelijk gezien mogelijk als men in het bezit is van een ontheffing Wet natuurbescherming. Een dergelijke ontheffing wordt aangevraagd bij de provincie Gelderland.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan, mits de vereiste ontheffingen Wnb zijn verkregen voorafgaand aan de uitvoering van het plan.

4.9 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 instandhoudings-doelstellingen. 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

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 566 woningen, bestaande uit verschillende prijsklassen van rij-, rug-aan-rug, twee-onder-een-kap, vrijstaande woningen en appartementen. Voor de gehele ontwikkeling een is stikstofonderzoek¹⁴ uitgevoerd waarbij de aanlegfase en gebruiksfase is onderzocht.

Aanlegfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase blijkt een grootste afname van 0,01 mol stikstof/ha/j op 175,22 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen in de toekomstige situatie ten opzichte van de referentiesituatie. Dit zijn hexagonen in Natura 2000-gebieden die in het kader van de Wet Natuurbescherming relevant zijn bevonden voor beoordeling van het onderdeel stikstofdepositie. Daarmee is sprake van een afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase blijkt tevens dat op de rekenpunten op Duitse Natura 2000-gebieden een grootste toename van 0,01 mol/ha/j op 1 rekenpunt en een grootste afname van 0,01 mol/ha/j op 3 rekenpunten plaatsvindt. In Duitsland wordt een drempelwaarde van 7,14 mol/ha/j gehanteerd¹⁵, hieronder is geen beoordeling benodigd voor uitvoering van het betreffende project. Met Duitsland is overeengekomen dat activiteiten binnen Nederland die stikstofdepositie veroorzaken op Duitse Natura 2000-gebieden het Duitse toetsingskader hanteren. Daarmee is er geen sprake van een ontoelaatbare toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

¹⁴ SAB. Onderzoek stikstofdepositie De Tuit. 210451, versie 2.4, 9 november 2023. Bijlage 14 bij deze plantoelichting.

¹⁵ Geonius, Stikstofonderzoek A&P/Lückerlocatie, 8 december 2020.

Gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt een grootste afname van 0,04 mol stikstof/ha/j op 270,30 ha gekarteerd Natura 2000-gebied voor de relevante hexagonen in de toekomstige situatie ten opzichte van de referentiesituatie. Dit zijn hexagonen in Natura 2000-gebieden die in het kader van de Wet Natuurbescherming relevant zijn bevonden voor beoordeling van het onderdeel stikstofdepositie. Daarmee is sprake van een afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Op de Duitse Natura 2000-gebieden blijkt een grootste afname van 0,02 mol stikstof/ha/j op 14 rekenpunten. Er zijn geen Natura 2000-gebieden met een toename; daarmee is sprake van een afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gedurende de gebruiksfase.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve zijn uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd. Gezien de grootte van het project is het aannemelijk dat het over meerdere jaren zal worden uitgevoerd. Dit heeft uiteraard een positief effect op de stikstofuitstoot.

4.10 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, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Voor het plangebied van De Tuit is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd¹⁶. Op de waarden-, verwachtingen- en maatregelenkaart van de Gemeente Oude IJsselstreek is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting (cat. 7), en voor een klein gedeelte in een gebied met een hoge archeologische verwachting (cat. 5). In het Afwegingskader voor archeologiebeleid in de Regio Achterhoek wordt een omvang van 250 m² en een diepte van 30 cm -mv als ondergrens vermeld voor deze laatste zone. Deze ondergrens wordt door de geplande bodemingrepen overschreden.

Bureauonderzoek

Het bureauonderzoek toont aan dat er een middelhoge trefkans is op archeologische waarden in het plangebied vanaf het Paleolithicum tot en met de Vroege

¹⁶ Hamaland Advies. Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie, Plangebied De Tuit te Varsseveld, gemeente Oude IJsselstreek. 213426, 21 april 2022. Bijlage 15 bij deze plantoelichting.

Middeleeuwen en een hoge trefkans voor vindplaatsen uit de periode Late Middeleeuwen tot de Nieuwe Tijd. Ten noordoosten en ten noordwesten van het plangebied zijn in het verleden meerdere laat middeleeuwse vondsten gedaan. Het is dan ook goed mogelijk dat zich hier nederzettingssporen en vondsten uit deze periode bevinden.

De gaafheid van eventuele potentiële archeologische niveaus hangt samen met de mate waarin het bodemprofiel nog intact aanwezig is binnen het plangebied. De ondergrond van het plangebied kan door de bouw van boerderijen, bijgebouwen en een ijzergieterij op die plekken verstoord zijn geraakt. Daarnaast liggen in het plangebied meerdere wegen en zijn deze door de decennia heen vaak wat verlegd of verdwenen. Tot slot is het overgrote deel van het plangebied in gebruik geweest als bos, weiland of bouwland. Door agrarische ingrepen kunnen deze percelen ook verstoord zijn geraakt tot in de top van de C-horizont. De verstoringsdiepte van de hierboven genoemde bodemingrepen is vooralsnog onbekend.

Booronderzoek

Binnen het plangebied bestaat de natuurlijke ondergrond uit dekzand (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden). Deze C-horizont is vanaf minimaal 35 cm-mv (boring 17) en maximaal 170 cm-mv (boring 32) aangetroffen. In boring 10, 12, 13, 17, 20, 34 en 35 is de bodem volledig geroerd; tot minimaal 35 cm-mv in boring 17 en tot maximaal 95 cm-mv in boring 20). In de overige boringen zijn boven de C-horizont zijn verschillende bodemprofielen waargenomen. Daarbij is er sprake van boringen met de oorspronkelijke bouwvoor (A1-horizont), boringen met een A1-horizont en een oudere bouwvoor (A2-horizont), boringen met een A1-horizont en een menglaag (A/C-horizont) en boringen met een A1-horizont, een A2-horizont en een A/C-horizont. Daarnaast is in enkele boringen een B-horizont waargenomen.

Selectieadvies

Op basis van de resultaten van het booronderzoek wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht in delen van het plangebied waar sprake is van een 'kansrijke' bodem. Om aan te geven welke delen voor vervolgonderzoek in aanmerking komen, is een advieskaart opgesteld. Het gaat om 2 zones in het noordelijke deelgebied en om drie zones in het zuidelijke deelgebied, met een totale oppervlakte van $14.770 + 20.300 = 35.070 \text{ m}^2$ (circa 3,5 hectare).

Vindplaatsen op dekzandkoppen kunnen vondstarm zijn, waardoor een karterend booronderzoek naar verwachting geen aanvullende informatie op gaat leveren. De meest geschikte methode voor vervolgonderzoek wordt daarom een proefsleuvenonderzoek geacht, waarbij ongeveer 8 tot 10% van de advieszones onderzocht worden. Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek moet een Programma van Eisen opgesteld worden dat getoetst wordt door het bevoegd gezag.

Voor de overige delen van het plangebied wordt vrijgave geadviseerd. De kans dat hier met de geplande ingrepen archeologische waarden verloren gaan, wordt gering geacht.

Selectiebesluit

Het conceptrapport en het selectieadvies zijn op 20 april 2022 namens gemeente Oude IJsselstreek beoordeeld door de Regioarcheoloog van de ODA¹⁷. De Regioarcheoloog is akkoord met het rapport en het selectieadvies. Vervolgonderzoek is noodzakelijk in de vorm van een proefsleuvenonderzoek in een deel van het plangebied. Hiervoor moet vooraf een Programma van Eisen opgesteld en goedgekeurd worden.

Programma van Eisen

Op 12 juli 2022 is het Programma van Eisen¹⁸ opgesteld voor het proefsleuvenonderzoek woningbouwlocatie De Tuit. Het proefsleuvenonderzoek heeft betrekking op Doetinchemseweg ong. (naast Oude Doetinchemseweg nr. 21), Doetinchemseweg ong. (naast nr. 12), het Haam ong. en Rusthuisweg ong. (naast nr. 7). Het Programma van Eisen is voorgelegd en goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Proefsleuvenonderzoek

Van de acht gebieden die zijn onderzocht door middel van boringen is voor vijf deelgebieden nader onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. In deze vijf deelgebieden is in de boringen onder de bouwvoor een intact ouder plaggendek aangetroffen. Naar aanleiding van dit onderzoek zijn binnen het plangebied op grond van de bodemopbouw en landschappelijke ligging vijf deelgebieden aangewezen voor vervolgonderzoek¹⁹.

In het westelijk deel van deelgebied 1, in werkput 11, zijn 83 (paal)kuilen aangetroffen waarin een gebouwplattegrond herkend kan worden van het huistype Gasselte dan wel Kootwijk. Op grond van het aangetroffen aardewerk kan de plattegrond gedateerd worden in het einde van de 12e eeuw of begin 13e eeuw.

Een kleine concentratie paalkuilen ten westen van de huisplattegrond vertegenwoordigt mogelijk een bijgebouw. Het geheel doet vermoeden dat de sporen toegeschreven kunnen worden aan een enkel erf. De begrenzing van de vindplaats wordt aan de noordzijde mogelijk gevormd door de daar aangetroffen oost-west lopende greppel en aan de oostzijde door een met vrij veel vondstmateriaal gevulde laagte. Aan de westzijde is geen duidelijke begrenzing aangetroffen. Op de hoogtekaart is zichtbaar dat de vindplaats aan de noordwestzijde van een dekzandhoogte ligt, mogelijk vormt dit hoogteverschil de begrenzing in de noordelijke en westelijke richting. De zuidelijke begrenzing van de vindplaats wordt wellicht gevormd door de Oude Doetinchemseweg. Het is goed mogelijk dat deze oude doorgaande route ook ten tijde van de bewoning al in gebruik was. De huisplattegrond heeft in ieder geval de zelfde oriëntatie als deze weg.

¹⁷ Omgevingsdienst Achterhoek. Beoordeling archeologisch rapport. 2022EA0420, 23-03-2022. Bijlage 16 bij deze plantoelichting.

¹⁸ Hamaland Advies. Programma van Eisen, Varsseveld West. 12-07-2022, versie 2.0. Bijlage 17 bij deze plantoelichting.

¹⁹ BAAC. Evaluatierapport, Varsseveld plangebied Varsseveld-West. A-22.0549, 18-01-2023. Bijlage 18 bij deze plantoelichting.

Gezien bovenstaande resultaten wordt vindplaats 1 nader onderzocht met een opgraving.

In de deelgebieden 2, 3, 4 en 5 zijn perceelgreppels uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd en verspreid liggende paalkuilen en kuilen aangetroffen. Deze sporen worden niet behoudenswaardig geacht en op deze locaties wordt geen vervolgonderzoek adviseert. Een aparte vindplaats wordt gevormd door een vijftal mogelijke houtskoolmeilers, verspreid aangetroffen in deelgebied 4. Voor deze vindplaats wordt echter geen vervolgonderzoek geadviseerd vanwege de verwachte beperkte informatiewinst die een dergelijk onderzoek oplevert.

Nader onderzoek vindplaats 1

Op grond van bovenstaande is door de bevoegde overheid besloten dat vervolgonderzoek, in de vorm van een definitieve opgraving, in ieder geval noodzakelijk is. Daarnaast dient een aanvullend proefsleuvenonderzoek ((IVO-P) te worden uitgevoerd n.a.v. eerdere afstemming met de regio-archeoloog en lokale amateurarcheologen, bestaande uit vier proefsleuven. Ten behoeve van dit nader onderzoek is een Programma van Eisen²⁰ opgesteld. Ter plaatse van de nog nader te onderzoeken locaties is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' opgenomen.

Conclusie

Voorafgaand aan vergunningverlening van een aantal locaties dient nog nader onderzoek te worden uitgevoerd. Voor de overige gronden geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.11 Cultuurhistorie

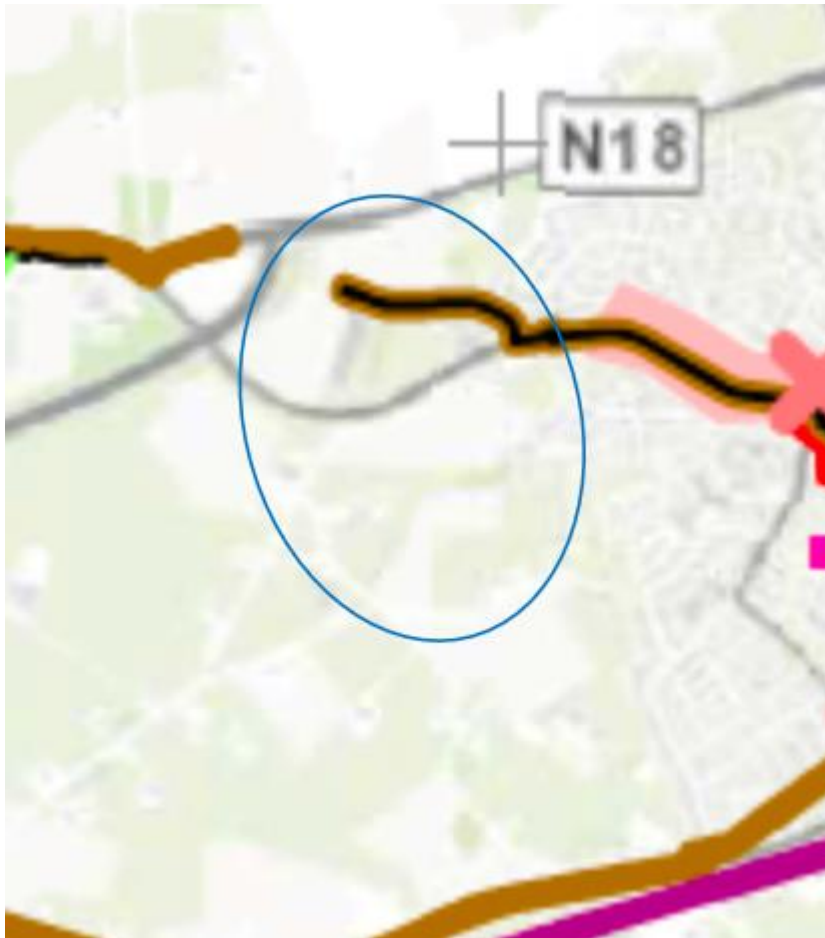
Algemeen

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.

Toetsing

Voor de toetsing van het plangebied De Tuit is de Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oude IJsselstreek geraadpleegd. Op deze kaart komt naar voren dat een gedeelte van de Oude Doetinchemseweg die door het noordelijk deel van het plangebied loopt aangegeven staat als 'Historische weg'.

²⁰ Econsultancy. Archeologisch Programma van Eisen voor een opgraving en een aanvullend proefsleuvenonderzoek Woningbouwlocatie De Tuit Varsseveld-West. 20 juli 2023, 19962.002. Bijlage 19 bij deze plantoelichting.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, globaal plangebied weergegeven met de blauwe cirkel.

Het aangegeven tracé van de Oude Doetinchemseweg dat is gemarkeerd als 'Historische weg' blijft bestaan binnen het stedenbouwkundig plan. Het tracé van deze weg wordt niet aangetast en blijft behouden.

Conclusie

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

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Met voorliggend plan kunnen 566 nieuwe woningen gerealiseerd worden in het plan 'De Tuit'. De bouw van deze woningen heeft effect op het verkeer in de omgeving. De hoeveelheid verkeer neemt toe en er worden nieuwe wegen en paden aangelegd. Dit kan mogelijk knelpunten opleveren op het gebied van parkeren, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Om deze consequenties in beeld te brengen, is een

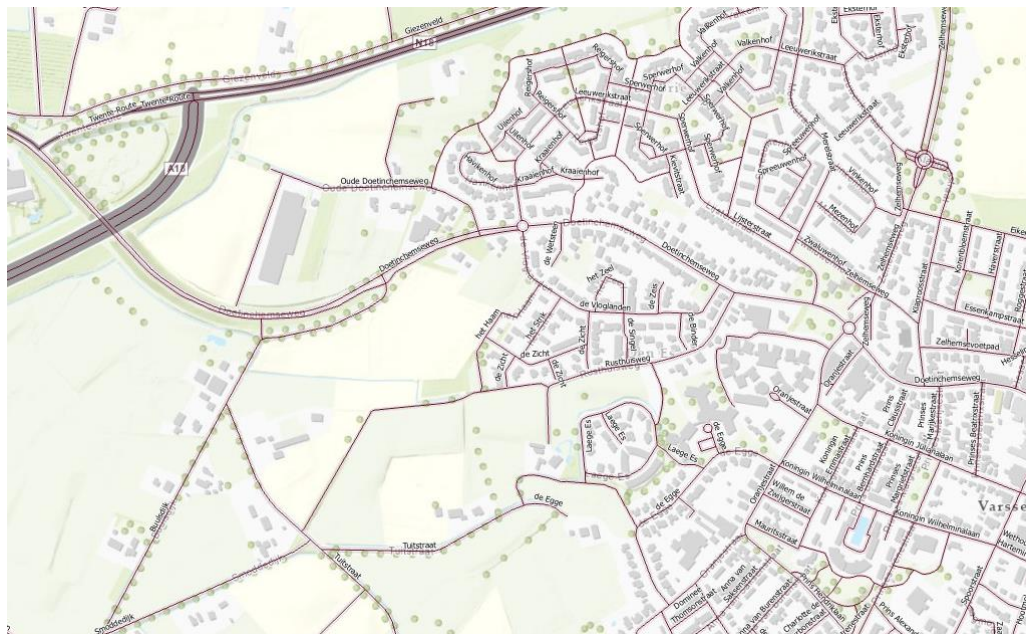
verkeersonderzoek²¹ uitgevoerd. Hierna volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, waarbij gebruik wordt gemaakt van resultaten uit het verkeersonderzoek.

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van Varsseveld, ten zuiden van de Rijksweg A18/N18. Een deel ligt aan de noordzijde van de Doetinchemseweg en een ander deel ten zuiden van de Doetinchemseweg, de verbindingsweg van Varsseveld naar de aansluiting met de A18/N18 en verder via Westendorp richting Doetinchem.

De Doetinchemseweg is een gebiedsontsluitingsweg (GOW) buiten de bebouwde kom (toegestane snelheid 80 km/u). Verderop in oostelijke richting ligt de grens van de bebouwde kom waar de aansluiting met de Oude Doetinchemseweg overgaat in een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (toegestane snelheid 50 km/u). Langs de Doetinchemseweg buiten de bebouwde kom ligt een eenzijdig fietspad met twee richtingen aan de zuidzijde. Dit fietspad is onderdeel van de fietsroute tussen Varsseveld en Doetinchem en maakt onderdeel uit van het Hoofd fietsnet van de provincie Gelderland. Bij de eerste rotonde in de bebouwde kom (Doetinchemseweg/Leeuwerikstraat/de Vloglanden) gaat het fietspad over in fietssuggestiestroken aan weerszijden van de weg.

De Doetinchemseweg is onderdeel van busroute lijn 74. Dit is de busverbinding tussen Doetinchem en Varsseveld en verder naar Enschede, die veel door veel scholieren wordt gebruikt.



Bestaande wegenstructuur in en rond De Tuit

Aan de noordzijde maakt de Oude Doetinchemseweg onderdeel uit van het plan en aan de zuidzijde maakt de Buulsdijk onderdeel uit van het nieuwe plan. Aan de

²¹ Royal Haskoning. Verkeersonderzoek de Tuit. BI9754, 24 juli 2023. Bijlage 20 van deze plantoelichting.

zuidzijde vormen de Tuitstraat en de Buulsdijk de grens van het plangebied, aan de noordzijde de N18 en aan de oostzijde de woningen langs de Havikenhof en Uilenhof en het Haam en de Laege Es.

Verkeerssituatie/verkeersafwikkeling

Om de huidige verkeerssituatie in beeld te kunnen brengen, zijn tellingen uitgevoerd, gedurende een maatgevende periode (28 november t/m 13 december 2022). Deze tellingen betreffen gemotoriseerd verkeer en fietsers. De tellingen zijn uitgevoerd op verschillende wegvakken en op kruisingen en rotondes. De avondspits bleek in alle situaties drukker dan de ochtendspits en is daarom de maatgevende periode in de berekeningen geweest.

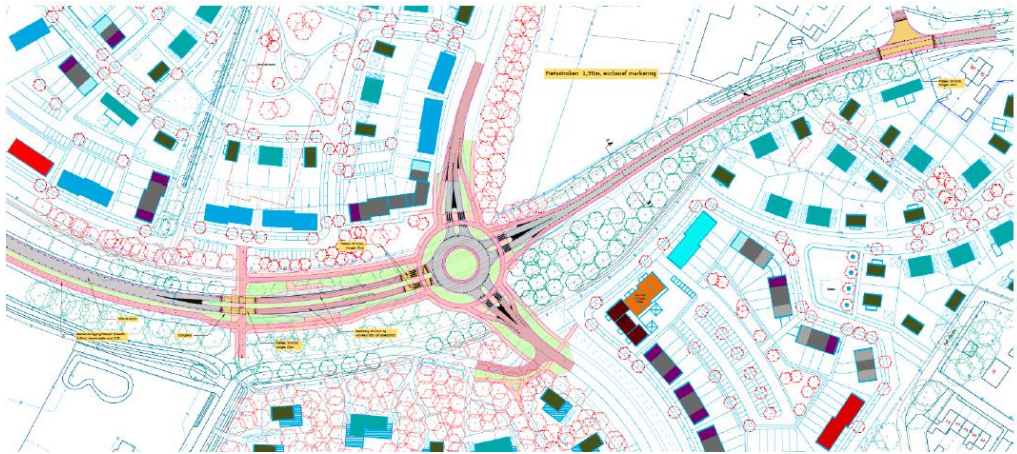
In de tellingen is zowel de rotonde bij de Vloglanden/Leeuwerikstraat meegenomen, als ook de rotonde Zelhemseweg/Oranjestraat. De laatste heeft daarbij de hoogste intensiteiten, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers. Om te beoordelen hoe de verkeersafwikkeling in de huidige situatie is, zijn de kruispunten/rotondes maatgevend voor de capaciteit en niet de wegvakken. Beide rotondes zitten daarbij ver onder de grens van 80% waarbij er capaciteitsproblemen kunnen ontstaan, respectievelijk 14% en 21%.

Op de aansluiting Doetinchemseweg/Buulsdijk is aanvullend een visuele telling uitgevoerd om inzicht te krijgen in welke richting dit verkeer zich verplaatst. 60% verplaatst zich van en naar Doetinchem/A18/N18 en 40% van en naar Varsseveld.

Opgemerkt moet worden dat de Doetinchemseweg binnen de bebouwde kom, volgens de wegcategorisering de functie heeft van een gebiedsontsluitingsweg, maar dat de vormgeving daar niet mee overeenkomt. Er is sprake van smalle fietssuggestiestroken, langsparkeren, erfaansluitingen. Deze vormgeving/inrichting past minder goed bij een 50 km/u regime, maar past met enkele aanpassingen wel bij een 30 km/u regime.

Toekomstige situatie

In het plangebied kunnen 566 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Hiervan kunnen 269 ten noorden van de Doetinchemseweg en 297 ten zuiden van de Doetinchemseweg worden gebouwd. Daarvan worden drie woningen rechtstreeks op de Vloglanden aangesloten en drie op de Doetinchemseweg. De verkeerseffecten zijn daar beperkt en worden niet specifiek benoemd. Op de Tuitstraat worden 26 woningen van het zuidelijk deel ontsloten. Voor de ontsluiting van de meeste woningen in het noordelijke en zuidelijke deel, vindt de ontsluiting plaats via een nieuw te bouwen rotonde op de Doetinchemseweg en een interne wegenstructuur in De Tuit. De nieuwe rotonde is gesitueerd ter hoogte van de huidige aansluiting van de Buulsdijk (zie schetsontwerp hieronder). De Buulsdijk is in de nieuwe situatie onderdeel van de wijk en sluit aan op de zuidelijke tak van de rotonde.



Parkeren

Het woningbouwprogramma omvat rijwoningen, appartementen, 2 onder 1 kap en vrijstaande woningen. De rijwoningen vallen in de categorie huur en koop. Voor het parkeren moet voorzien worden in de juiste hoeveelheid parkeerplaatsen, op de juiste locaties. Voorkomen moet worden dat bewoners gaan parkeren buiten het plangebied.

In het vigerende Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan (GVVP) staat opgenomen dat Varsseveld valt onder de categorie 'weinig stedelijk'. Het plangebied valt onder de categorie 'rest bebouwde kom'. In nieuwe situaties moeten de in dit GVVP genoemde parkeernormen worden gehanteerd als uitgangspunt voor de raming van de parkeerbehoefte. In voorliggend plan wordt gemotiveerd afgeweken van het principe dat uitgegaan moet worden van de maximum norm bij een bandbreedte (minimum- en maximum norm). Het GVVP is vastgesteld in 2012, op basis van een CROW publicatie uit 2008 en bevat een beperkt aantal categorieën van woningtypen. Daarmee is het onvoldoende actueel om een omvangrijk plan als het voorliggende, volledig door te rekenen. De landelijke trend is om terughoudender om te gaan met het aantal parkeerplaatsen, in verband met streven naar duurzaamheid, duurzamere verplaatsingen en het ruimtebeslag dat vergroenen van de woonomgeving met zich meebrengt. Daarnaast werkt de gemeente Oude IJsselstreek aan een nieuw mobiliteitsplan, waarvan nieuw parkeerbeleid een belangrijk onderdeel is. Het ligt voor de hand dat de daarin te hanteren parkeernormen daarin lager zijn.

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de meest actuele CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'²².

Voor het noordelijk deel volgt daaruit een behoefte van 518 parkeerplaatsen en voor het zuidelijk deel een behoefte van 572 parkeerplaatsen, inclusief de woningen die aangesloten zijn op de Tuitstraat. In het noordelijk deel kunnen 518 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is inclusief de parkeerplaatsen op eigen terrein, die beperkt meetellen. Twee parkeerplaatsen naast elkaar tellen voor 1,8 en twee parkeerplaatsen achter elkaar voor 1,3. In het zuidelijk deel (inclusief woningen Tuitstraat) kunnen 575 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte en op eigen terrein. In de berekening van het hiervoor genoemde verkeersonderzoek van RHDHV is geen rekening gehouden met parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast wordt in het verkeersonderzoek een hogere norm aangehouden voor sociale huurwoningen.

²² CROW-publicatie 381 (2018).

Het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig plan voldoet aan de berekende behoefte.

In het plangebied wordt voldoende laadinfrastructuur gerealiseerd op basis van de door de raad vastgestelde Laadvisie²³.

Verkeersgeneratie

Door de bouw van de woningen is er meer verkeer aanwezig in en rondom het plangebied. De berekening daarvan is gedaan aan de hand van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

De 566 geplande woningen genereren een hoeveelheid verkeer van 4.110 motorvoertuigen (ritten) per weekdag, waarbij een vertrekkend en terugkerend voertuig telt als twee ritten. Omgerekend naar een werkdag zijn dit 4.562 ritten per etmaal. Dit heeft effect op de omliggende wegen.

Op de nieuwe rotonde wordt verwacht dat het verkeer zich ongeveer verdeelt zoals het dat in de huidige situatie doet op de rotonde Doetinchemseweg/Vloglanden/Leeuwerikstraat. Er worden geen noemenswaardige bewegingen verwacht tussen het noordelijk en zuidelijke deel van het plangebied. Onderstaande figuur geeft de verwachte verdeling op de nieuwe rotonde weer:



Capaciteit van de wegvakken en kruispunten

De capaciteit van de kruispunten is bepalend voor de capaciteit op de wegvakken. Voor de bestaande rotonde Doetinchemseweg/Leeuwerikstraat/de Vloglanden, geldt in de nieuwe situatie een maximale verzadigingsgraad van 38% in de avondspits. Dit is weliswaar een stijging van 15% ten opzichte van de huidige situatie, maar dit blijft ruim onder de 80%. Voor de bestaande rotonde Doetinchemseweg/Zelhemseweg/Oranjestraat geldt straks een maximale verzadigingsgraad van 44%. Een stijging van 22% ten opzichte van de huidige situatie, maar nog altijd ruim onder de 80%.

²³ Laadvisie 2023-2025 – 16 februari 2023 – Gemeente Oude IJsselstreek.

Voor de nieuwe rotonde Doetinchemseweg/de Tuit geldt een maximale verzadigingsgraad van 31%. Deze blijft ruim onder de 80%. De nieuwe rotonde is ontworpen volgens de huidige CROW richtlijnen en is daarmee een verkeersveilige kruispuntsoplossing. Motorvoertuigen, fietsers en voetgangers zijn van elkaar gescheiden en verkeer op een rotonde rijdt meestal langzamer dan op een voorrangskruising of bij verkeerslichten.

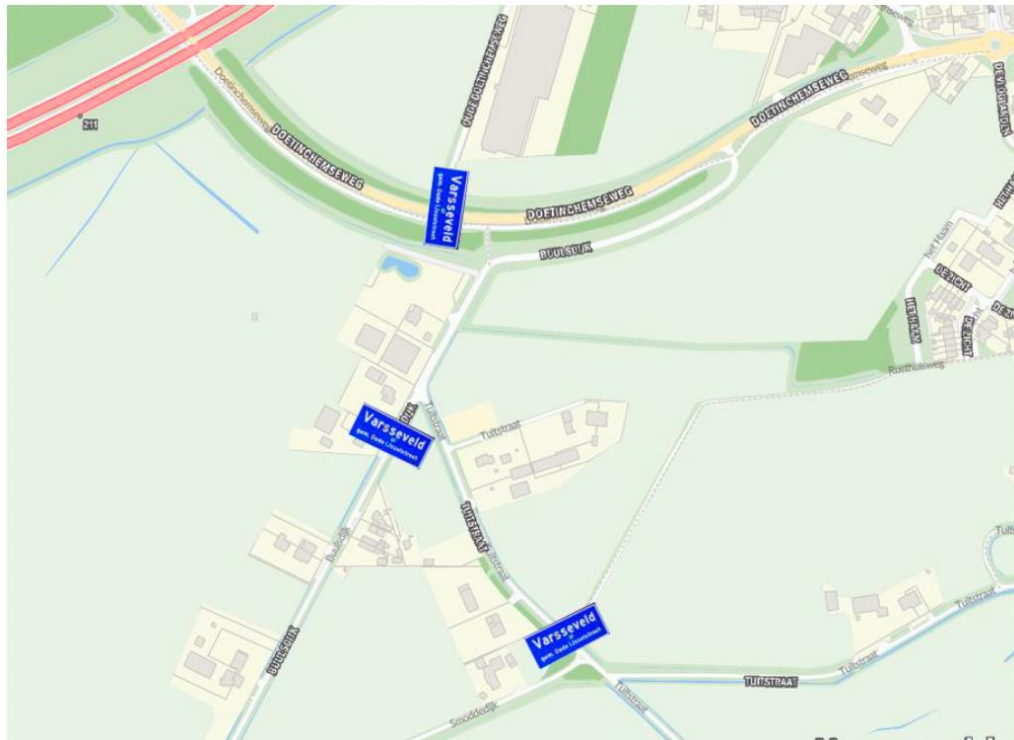
In het ontwerp is ook een ontwerp voor een bushalte opgenomen. Hiermee kan lijn 74 een extra halte krijgen, die voor de ontsluiting van De Tuit een positief effect heeft. Voor de wegvakken geldt een toename van de intensiteiten. Deze zijn bepaald op basis van de tellingen die in de huidige situatie zijn uitgevoerd, aangevuld met de berekende verkeersgeneratie. Dit leidt tot onderstaande intensiteiten:

Locatie	Wegvak	Type weg	Huidige intensiteit (mvt etmaal)	Toekomstige intensiteit (mvt etmaal)	% stijging	Absolute stijging (mvt)	Acceptabele richtintensiteit overschreden?
1	Doetinchemseweg ten westen van de Tuit	GOW	3600	6100	69%	2500	Nee
2	Buulsdijk t.h.v. fietsoversteek	ETW	850	1425	68%	575	Nee
3	Tuitstraat noordwest	ETW	250	375	50%	125	Nee
	Tuitstraat zuidoost	ETW	250	275	10%	25	Nee
4	Smoddedijk	ETW	550	1000	82%	450	Nee
5	Doetinchemseweg t.h.v. oude Doetinchemseweg	GOW	3625	5175	43%	1550	Nee
6	De Vloglanden t.h.v. rotonde Leeuwerikstraat - Doetinchemseweg	ETW	325	325	0%	0	Nee
7	Doetinchemseweg t.h.v. De Wetsteen	GOW	3375	4925	46%	1550	Nee
8	Leeuwerikstraat	ETW	1075	1075	0%	0	Nee
9	Doetinchemseweg t.h.v. Lijsterstraat	GOW	5000	6575	32%	1575	Nee
10	Oranjestraat	ETW	4225	4775	13%	550	Nee
11	Doetinchemseweg t.h.v. Klaproosstraat	GOW	5125	5825	14%	700	Nee
12	Zelhemseweg	GOW	3875	4200	8%	325	Nee

Op de meeste wegvakken neemt de intensiteit toe, maar nergens stijgt de verwachte intensiteit tot boven de acceptabele capaciteit. Een aandachtspunt is daarbij de Doetinchemseweg ter hoogte van de kruising Lijsterstraat. Op dit weggedeelte voldoet de intensiteit voor de huidige wegcategorie GOW50. De huidige weginrichting is echter niet geloofwaardig voor deze categorie en een aanpassing naar een inrichting GOW30 zou een oplossing zijn. Voor een inrichting als erftoegangsweg 30 (ETW30) is de intensiteit in de nieuwe situatie te hoog.

Bebouwde kom grenzen

De huidige grens van de bebouwde kom is gelegen op de Doetinchemseweg, tussen de aansluiting met de Buulsdijk en de aansluiting met de Oude Doetinchemseweg. Als gevolg van voorliggend plan is het verplaatsen van de komgrens noodzakelijk om een verkeersveilige verkeersstructuur te realiseren. Voor het vaststellen van nieuwe komgrenzen is een raadsbesluit noodzakelijk. Op onderstaande afbeelding zijn deze noodzakelijke komgrenzen aangegeven:



Langzaam verkeer

Vanuit het plangebied zijn er diverse doorsteken naar het omliggende gebied gepland. Door deze nog verder te optimaliseren in de bestaande structuur, kan een nog betere bereikbaarheid met de fiets of te voet worden gerealiseerd. Ten westen van de nieuwe rotonde kan een doorsteek voor langzaam verkeer gerealiseerd. Dit is een extra aansluiting op het fietspad langs de Doetinchemseweg en een extra verbinding tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het plangebied. De komgrens moet hiervoor verplaatst worden.

Verkeersstructuur

De Doetinchemseweg is in de huidige situatie een GOW80 tot aan de bebouwde komgrens nabij de Oude Doetinchemseweg. Daarna gaat hij over in de categorie GOW50. Het plangebied wordt in z'n geheel geplaatst in de categorie 30 km/u zone. De inrichting van de wegen en straten in dit gebied moeten daarbij voldoen aan de inrichtingseisen en een verkeersbesluit moet daarvoor worden genomen door het bevoegd gezag (college van b en w of een daartoe gemandateerde).

Bij realisatie van het plangebied is het voornemen om voor de totale structuur met de verplaatsing van de grenzen van de bebouwde kom, ook de wegcategorie van de Doetinchemseweg, de Buulsdijk en de Tuitstraat (deels) aan te passen. De Doetinchemseweg binnen de bebouwde kom is in de huidige situatie niet geloofwaardig ingericht als GOW50 en zou aangepast kunnen worden naar de categorie GOW30. Delen van de Tuitstraat en de Buulsdijk vallen in de geplande situatie binnen het plan, waarmee een aanpassing naar de categorie erftoegangsweg 30 (ETW30) een goede oplossing is. Het gedeelte van de Doetinchemseweg buiten de bebouwde kom kan aangepast worden van de categorie GOW80 naar ETW60, omdat hiermee een veilige overgang naar het woongebied wordt gecreëerd, waarmee de verkeersveiligheid en

de leefbaarheid verbeterd worden. Voorwaarde is echter, dat buslijn 74 een goede dienstregeling kan rijden en dat de rijtijden niet te hoog worden of er moet op een andere wijze een alternatief worden geboden, waardoor de rijtijd niet te hoog wordt. Dit vergt afstemming met de (toekomstige) concessiehouder.

Conclusie

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

4.13 Explosieven

Algemeen

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Oude IJsselstreek verschillende gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor niet gesprongen Conventionele Explosieven (CE) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Dit betekent dat bij te verrichten werkzaamheden in de bodem, mogelijk aanwezige explosieven een reëel gevaar kunnen opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving.

Toetsing

Voor project Woningbouwlocatie De Tuit in de gemeente Oude IJsselstreek staan diverse bodemroerende werkzaamheden gepland ten behoeve van de bouw van woningen. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek.

Vooronderzoek

Daarom moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in de regelgeving een vooronderzoek genoemd. Het vooronderzoek²⁴ is uitgevoerd conform het vrijwillig Certificatieschema Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten. Het onderzoeksrapport heeft betrekking op het projectgebied te Varsseveld zoals getoond in het vooronderzoek. Daar het CS-VROO nog geen concrete richtlijnen kent met betrekking tot de afbakening van verdachte gebieden, is tevens gebruik gemaakt van de richtlijnen uit het tot 1 januari 2021 van kracht zijnde Werkveldspecifiek Certificatie-schema Opsporing Conventionele Explosieven (WSCS-OCE, versie juli 2016).

In de voor het vooronderzoek geraadpleegde bronnen zijn diverse feitelijke indicaties voor de aanwezigheid van Ontploffbare Oorlogsresten binnen het projectgebied aangetroffen.

Verdacht gebied geschutmunitie, 2 inch t/m 15 cm, verschoten (diverse nationaliteiten)
Bij het plaatsvinden van artilleriebeschietingen bij de bevrijding van Varsseveld zijn diverse locaties binnen en in de directe omgeving van het projectgebied getroffen. Als het gevolg hiervan geldt het geheel van het projectgebied als verdacht op verschoten geschutmunitie met kalibers van 2 inch t/m 15 cm. Deze Ontploffbare Oorlogsresten

²⁴ BeoBom. Vooronderzoek Ontploffbare oorlogsresten, Woningbouwlocatie Varsseveld West. BB21-299-VO-01, 3 februari 2022. Bijlage 21 bij deze plantoelichting.

hebben in het geval van het grootste kaliber (15 cm) een maximale diepteligging van 1,80m-MV (Maaiveld Tweede Wereldoorlog).

Verdacht gebied raketten, 60 lb, verschoten (Brits)

Op het luchtfotomateriaal zijn diverse inslagen van raketten waargenomen binnen het projectgebied. Als het gevolg hiervan geldt een deel van het projectgebied als verdacht op verschoten raketten van 60 lb. Deze Ontplobbare Oorlogsresten hebben een maximale diepteligging van 2,00m-MV (Maaiveld Tweede Wereldoorlog).

Verdacht gebied klein-kalibermunitie, handgranaten, geweergranaten en (munitie voor) granaatwerpers (Duits)

Ter plaatse van het projectgebied was sprake van diverse militaire objecten in de vorm van loopgraven, wapenopstellingen en schuttersputten. Conform het CS-VROO zijn deze afgebakend als zijnde verdacht op achtergelaten klein-kalibermunitie, handgranaten, geweergranaten en (munitie voor) granaatwerpers. Deze Ontplobbare Oorlogsresten hebben een maximale diepteligging van 2,50m-MV (Maaiveld Tweede Wereldoorlog).

Verdacht gebied geschutmunitie, kaliber onbekend, achtergelaten (Duits)

Ter plaatse van het projectgebied was sprake van diverse militaire objecten in de vorm geschutopstellingen en munitieopslagplaatsen. Conform het CS-VROO zijn deze afgebakend als zijnde verdacht op achtergelaten geschutmunitie van onbekend kaliber. Deze Ontplobbare Oorlogsresten hebben een maximale diepteligging van 2,50m-MV (Maaiveld Tweede Wereldoorlog).

Opsporingsonderzoek

Naar aanleiding van het vooronderzoek is een opsporingsonderzoek²⁵ uitgevoerd. Het opsporingsgebied is onderzocht op de aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten. Het gebied heeft een totaaloppervlak van 25,7ha waarvan 25,3ha non-realtime is ingemeten. Hiervan is 25,1ha vrijgegeven en ca. 2.000m² niet vrijgegeven vanwege zware verstoringen. Vanwege drassige gebieden is ca. 4.300m² realtime onderzocht en vrijgegeven. Ca. 200m² is niet ingemeten vanwege de aanwezigheid van drinkbakken. Er zijn 1.572 verdachte objecten benaderd die voldoen aan de gestelde criteria. Hierbij zijn zes ontplobbare oorlogsresten aangetroffen die aan de EODD ter vernietiging zijn overgedragen. Met de gebruikte zoekmethodiek zijn na het verwijderen van de objecten geen overige significante objecten die overeenkomen met (volgens gesteld zoekdoel) ontplobbare oorlogsresten meer aangetroffen. Het gebied is vrijgegeven om toekomstige werkzaamheden veilig te kunnen uitvoeren. Uitgezonderd hierop zijn de detectieverstoorde gebieden en de stroken op de perceelscheidingen.

Het opsporingsgebied dat is onderzocht is vrijgegeven tot een diepte van 2,50m -mv (=16,30m +NAP). De hoogte van het maaiveld lag, ten tijde van het onderzoek, (gemiddeld) op 18,80m +NAP1. E.e.a. is weergegeven in navolgende vrijgavetekening EU22-039-PVO-01-TEK-01 (de vrijgegeven gronden zijn groen gekleurd).

²⁵ Euroradar. Proces-Verbaal van oplevering opsporen ontplobbare oorlogsresten Woningbouwlocatie Varsseveld West te Varsseveld. EU22-039, 8-2-2023. Bijlage 22 van deze plan-toelichting.



Uitgezonderd zijn de stroken onder/langs bestaande afrasteringen en de drie detectie-verstoorde gebieden welke in een latere fase alsnog moeten worden onderzocht.

Het Proces-Verbaal van Oplevering heeft enkel zijn betrekking op het onderzoeksgebied zoals weergegeven in de voorgaande overzichtstekening. Hierin staat weergegeven welke gebieden zijn vrijgegeven op de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten. Indien er bodemroerende werkzaamheden plaats gaan vinden in gebieden die nog verdacht zijn op het mogelijk aantreffen van ontplofbare oorlogsresten moet er eerst een onderzoek plaats vinden door een CS-OOO gecertificeerd bedrijf.

Conclusie

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

4.14 Klimaatadaptatie

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegelicht.

Beleid

De landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Deltaprogramma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Rijksbeleid - Nationaal Deltaprogramma

In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het

Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de Deltacommissaris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid
- Deltaprogramma Zoetwater
- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie

De aanpak van deze drie thema's wordt in het Deltaprogramma ook uitgewerkt voor verschillende regio's.

Deltabeslissing en Deltaplan

Alle drie de programma's bevatten een Deltabeslissing en een Deltaplan:

- In de Deltabeslissingen staan nationale kaders die voor heel Nederland gelden. De Deltabeslissingen worden elke zes jaar herijkt. In de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie staat het nationale beleid voor de inrichting van waterrobuuste en klimaatbestendige gebieden.
- In de Deltaplannen staan concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid en de planning van deze maatregelen. In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie staan concrete acties en doelen die ervoor gaan zorgen dat Nederland in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is ingericht. Het plan is opgesteld in 2018 en opgebouwd uit zeven ambities: kwetsbaarheid in beeld brengen, risicodialog voeren en strategie opstellen, uitvoeringsagenda opstellen, meekoppelkansen benutten, stimuleren en faciliteren, reguleren en borgen, en handelen bij calamiteiten.
- Het Deltaprogramma controleert en evalueert elk jaar hoe de deltabeslissingen, voorkeursstrategieën en deltaplannen tot dan toe zijn uitgewerkt en uitgevoerd. Ook het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie wordt elk jaar gemonitord. In deze jaarlijkse monitor kunnen voorstellen staan om beleid aan te passen, bijvoorbeeld op basis van nieuwe ontwikkelingen of belemmeringen.

Zo is de maatlat klimaatadaptief bouwen opgesteld op uitdrukkelijk advies van de Deltacommissaris, die hieronder ander zal worden toegelicht.

Kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving'

Op 23 maart 2023 is kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' aangeboden aan de Tweede Kamer. De ontwikkeling van de maatlat is een belangrijke stap op weg naar een klimaatadaptief Nederland. Deze definieert wat klimaatadaptief bouwen is en schept duidelijkheid voor medeoverheden en voor bouwende en ontwikkelende partijen.

Belangrijke stap voor de toekomst

De ontwikkeling van de maatlat sluit aan op uitdrukkelijk advies van de Deltacommissaris om landelijk tot een consensus te komen over klimaatadaptief bouwen. De maatlat schept het kader voor klimaatadaptief bouwen en richt zich op locatie-inrichting en bouwwijze. Het gaat om de klimaatthema's hitte, wateroverlast, droogte en gevolgschade van overstromingen. Daarnaast worden ook de thema's bodemdaling en biodiversiteit betrokken.

- Biodiversiteit: Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt op alle schaalniveaus.
- Droogte: Droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies.

- Bodemdaling: Bodemdaling van gebouwd gebied en de gevolgen ervan blijven nu en in de toekomst beheersbaar en betaalbaar.
- Hitte: Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.
- Overstroming: De gebouwde omgeving is via gevolgbeperking voorbereid op overstromingen in buitendijks gebied, vanuit het regionale watersysteem en door dijkdoorbraken.
- Wateroverlast: Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.

De maatlat moet een impuls geven om groene klimaatbestendige gebieden en gebouwen te kunnen realiseren die ook bijdragen aan biodiversiteit en gezondheid. De maatlat werd aangekondigd in de kamerbrief 'water en bodem sturend' van 25 november 2022. In de kamerbrief 'water en bodem sturend' wordt ook een richtinggevend kader voor locatiekeuze genoemd. Dat kader hoort bij de maatlat en een concept ervan, het concept ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving, is beschikbaar sinds 30 mei 2023. De maatlat en het ruimtelijk afwegingskader zijn allebei opgesteld ten behoeve van de uitvoering van 'water en bodem sturend'.

Maatlat houdt rekening met verschillende regio's

De maatlat is breed toepasbaar voor Nederland en houdt rekening met de verschillen in het bodem- en watersysteem. De hogere zandgronden in Oost-Nederland vragen bijvoorbeeld om andere oplossingen dan de polders in West-Nederland. Dit is ook terug te vinden in het ruimtelijk afwegingskader, waarin in totaal 33 structurerende zijn gegeven die zich gedeeltelijk richten op verschillende typen landschappen. De focus van de maatlat ligt op nieuwbouw, maar hij gaat ook over de bestaande gebouwde omgeving. Ook worden de borgingsmogelijkheden van de maatlat in ruimtelijke plannen en ontwerpen in kaart gebracht.

Vooruitblik landelijke maatlat

Om klimaatadaptief bouwen en inrichten standaard te maken, worden de mogelijkheden verkend om voor juridische borging van de maatlat. Op dit moment is deze echter nog niet juridisch gewaarborgd. Op 19 april 2023 is er wel een bijeenkomst geweest waarbij het Rijk met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen (UvW) heeft afgesproken om de maatlat vanaf dat moment zoveel mogelijk toe te passen. Oude IJsselstreek is lid van de VNG dus de afspraak om de maatlat toe te passen geldt ook voor dit bestemmingsplan. Daarnaast wordt het gebruik van de maatlat zoveel mogelijk gestimuleerd, gezien de (omvang van de) bouwopgave, de urgentie van extremer weer door klimaatveranderingen en de wens om daarin geen kansen te missen.

Rijksbeleid – Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belangrijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pakken. Het programmateam NAS heeft deze koers vertaald naar plannen en acties in het uitvoeringsprogramma 2018 – 2019. Dit programma richt zich op sectoren, ketens, thema's en klimaatrisico's die niet in het Deltaprogramma en het Deltaplan Ruimtelijke

adaptatie voorkomen en vult een aantal thema's hieruit aan. Met het rapport 'Nationaal perspectief klimaatadaptatie' uit 2020 blikt het team terug op wat er tot dan toe bereikt is en biedt het perspectief voor de toekomst.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie- en verordening Gaaf Gelderland

Het veranderend klimaat gaat aan niemand voorbij en raakt alle facetten van de omgeving. Zoals de Gelderse natuur – met haar vele grote en kleinere rivieren en rijkdom aan dier- en plantsoorten. Maar ook de gezondheid en veiligheid van de inwoners. De provincie wil hierop voorbereid zijn, daarom zet Gelderland zich vooral en eerst in op het tegengaan van de risico's en gevaren van de klimaatverandering. Met hun partners willen de provincie verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt Gelderland de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maakt afspraken over hoe de provincie met de risico's omgaat.

Ambities

- In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. De provincie is goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.
- In 2020 heeft de provincie samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Aanpak

- De provincie zorgt voor een veerkrachtig en duurzaam water-, natuur en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit een klimaatbestendige en schone bodem en ondergrond en uit schoon en gezond grond- en oppervlaktewater en drinkwater.
- Samen met partners brengt de provincie toekomstige risico's en kansen van het veranderend klimaat voor Gelderland in kaart. De provincie draagt bij aan het opstellen van Regionale Adaptatie Strategieën en helpen bij de uitvoering daarvan.
- Gelderland werkt zelf klimaatbestendig en weegt dit aspect bij al hun beslissingen mee. En: geven dit als voorwaarde mee aan onze partners.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

- 1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
- 2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - a. waterveiligheid;*
 - b. wateroverlast;*
 - c. droogte; en*
 - d. hitte.*
- 3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

Deze aspecten uit artikel 2.65b komen later in deze paragraaf verder aan bod.

Gemeentelijk beleid – Klimaatagenda Oude IJssel streek

Uit de afgelopen jaren is gebleken dat het klimaat veranderd en dat de weeromstandigheden extremer worden, zo ook in de gemeente Oude IJsselstreek. Ten aanzien van klimaatverandering heeft de gemeente daarom de ambitie om de gemeente veilig, leefbaar en aantrekkelijk houden voor toekomstige generaties. Dit betekent dat de gemeente de leefomgeving zodanig moet inrichten dat de gemeente voldoende is gewoerd tegen de toekomstige weersextremen. De gemeente geeft de focus aan de landelijke hoofdthema's uit het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie: Meer regen, hoger water, meer hitte en drogere zomers. De visie is opgebouwd uit 5 pijlers:

- 1 Adaptief landelijk gebied
- 2 Woonkernen gezond en groen
- 3 Calamiteitenorganisatie
- 4 Klimaatbestendig ontwikkelen
- 5 Betrokken en actieve mensen

Binnen deze pijlers worden verschillende maatregelen genoemd, die hebben geleid tot de volgende kerntallen:

- Neerslag: Geen schade in panden bij neerslaggebeurtenissen van minder dan 70 millimeter in één uur.
- Droogte en neerslag: De gemeente stimuleert afkoppelen regenwater van de riolering en volgen voortgang.
- Droogte: Maximaal infiltreren van regenwater wordt de norm. Afvoeren van regenwater mag alleen indien onderbouwd.
- Groen en koelte: De gemeente hanteert de 3-30-300 regel voor groen: Vanuit elk huis zijn minstens drie bomen zichtbaar, elke wijk kent 30% boombedekking, en vanuit elk huis is er binnen een afstand van 300 meter een koele verblijfsplek of een park van minstens één hectare.
- Calamiteiten: De gemeente zorgt dat de kwetsbare functies en installaties bekend zijn.
- Calamiteiten: De gemeente zorgt dat 100% van de bewoners weet wat te doen bij calamiteiten en checken dat via het bewonerspanel.
- De gemeente zorgt dat minstens 9 op de 10 bewoners weet wat klimaatverandering in onze gemeente betekent en weet wat de bewoners er zelf aan kunnen doen, in hun wijk.
- Voor nieuwbouw en herontwikkelingen zijn er duidelijke eisen voor de berging/infiltratie van regenwater en de verbetering van de waterkwaliteit en biodiversiteit. Elke nieuwe ontwikkeling is een kans die gepakt moet worden.
- Belangrijke (toeristische) fietsroutes hebben genoeg koele pauzeplekken en schaduwbedekking. Deze streefwaarden moeten nog worden uitgewerkt.

Toetsing

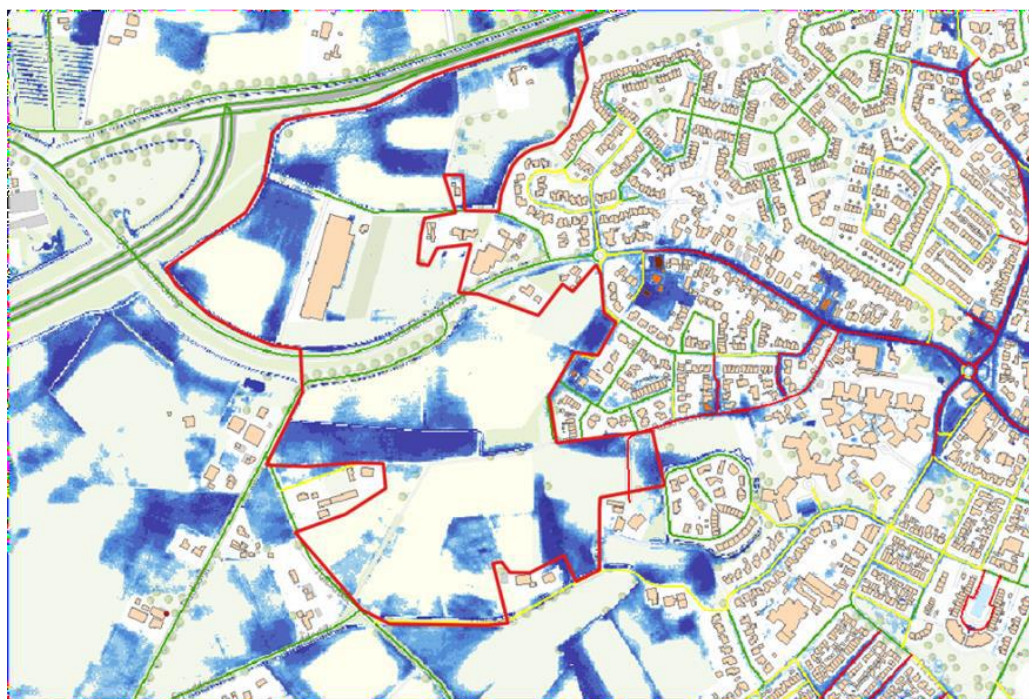
In elk van de bovenstaande beleidsstukken komen de thema's waterveiligheid/overstromingen, wateroverlast, hitte en droogte naar voren. Daarnaast worden in de landelijke maatlat klimaatadaptatief bouwen de thema's biodiversiteit en natuurinclusiviteit en bodemdaling ook nog meegenomen. Voor de toetsing worden deze thema's nader toegelicht.

Waterveiligheid/gevolgbeperking overstromingen

Het plangebied ligt niet in een gebied dat aangemerkt kan worden als een kwetsbaar gebied voor overstromingen. Raadpleging van de overstromingskaart van Atlas leef-omgeving geeft aan dat Varsseveld, en daarmee ook het plangebied, droog blijven ten tijde van een overstroming. Daarmee wordt geacht dat de waterveiligheid voldoende is gewaarborgd.

Wateroverlast

Uit de uitgevoerde watertoets die is beschreven in paragraaf 4.7 is gebleken dat het plangebied plaatselijk gevoelig kan zijn voor wateroverlast. In de onderstaande afbeelding is een wateroverlastkaart opgenomen. Deze kaart is opgesteld in het kader van de zogenoemde stresstesten die uitgevoerd zijn voor Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie in opdracht van de gemeente Oude IJsselstreek in samenwerking met het waterschap. Uit deze kaarten komen locaties naar voren die mogelijk last hebben van wateroverlast bij hevige regenval. Op basis van de afbeelding kan geconcludeerd worden dat in de huidige situatie lager gelegen delen onderhevig kunnen zijn aan wateroverlast (indicatie).

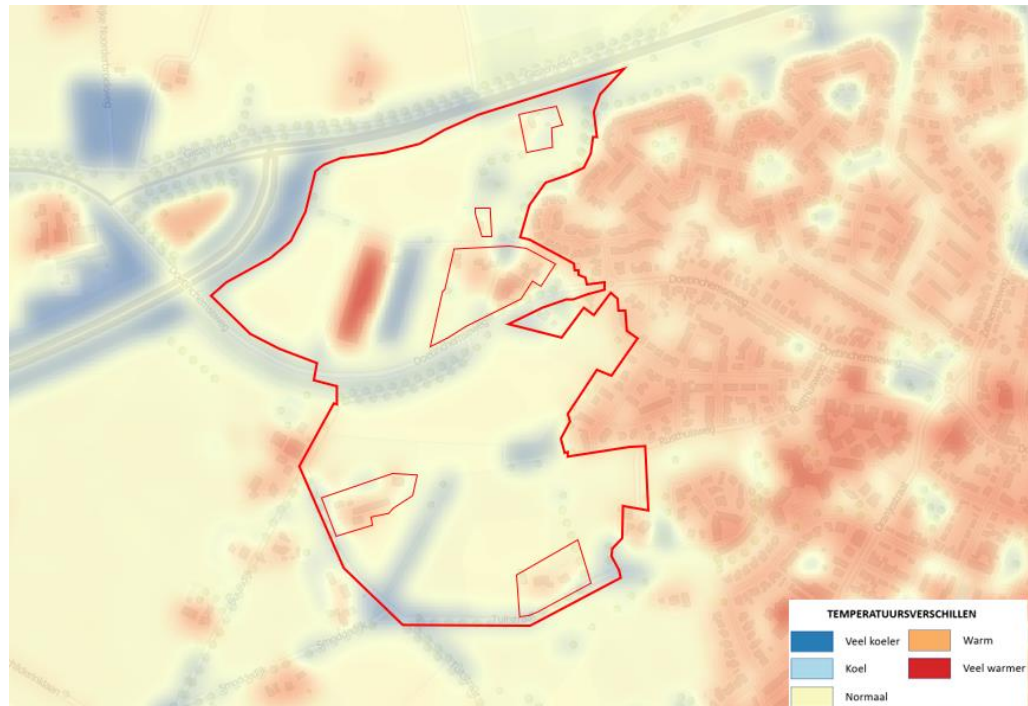


Stresstest wateroverlast, bui kans 1x per 100 jaar (bron: Watertoets Civicon)

Volgens de gemeentelijke klimaatagenda mag een bui van 70 mm in 1 uur mag niet tot schade aan panden leiden. Daarnaast geeft het waterschap een waterbergingsseis van T100+10% (80mm). Dit betekent dat er binnen het plangebied 12.760 m³ (zie paragraaf 4.7) aan water geborgen moet worden. Het toepassen van een groenblauw-raamwerk, waarbij het hemelwater wordt geborgen in wadi's en retentie gebied moet voorkomen dat de bewoners wateroverlast zullen ervaren. In het plan is voldoende ruimte aanwezig om meerdere infiltratievelden langs de woonvlakken en in de buitenranden te realiseren. Daarmee wordt geacht dat de wateroverlast voldoende is gewaarborgd (mits aan de waterbergingsseis wordt voldaan).

Hitte

Bij hittestress wijkt de oppervlaktetemperatuur af van de gemiddelde luchttemperatuur. Oppervlaktetemperatuur is een goede indicator voor het optreden van hittestress. De hittestresskaart van het plangebied, aangegeven op de onderstaande afbeelding, geeft een eerste indicatie van gevoelige gebieden voor hittestress tijdens zomerse dagen. Bosschages en oppervlaktewater hebben een verkoelende werking op de omgeving. De bebouwde kom van Varsseveld is duidelijk gevoelig voor hittestress. Het plangebied is op dit moment nog weinig bebouwd en heeft daarmee weinig locaties die gevoelig zijn voor hittestress.



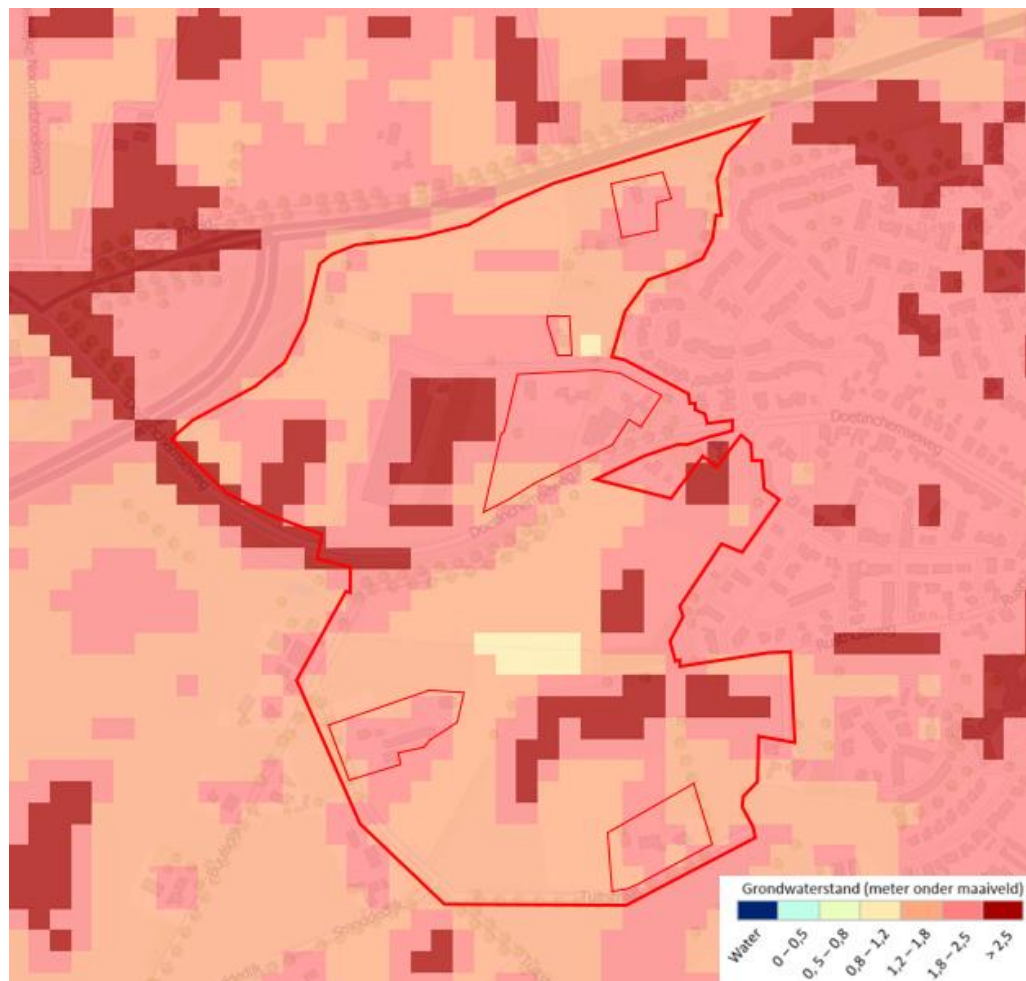
Hittestress (bron: klimaatatlas Oude IJsselstreek)

Inpassing en behoud van voldoende groen en eventueel oppervlaktewater is nodig om hittestress bij toenemende bebouwing te beperken. Daarom wordt binnen het onderhavig plan de gestelde 3-30-300 regel voor groen zoveel mogelijk gehanteerd. Dit wordt gedaan door het hanteren van een groen raamwerk door de gehele wijk. Dit betekent de toepassing van groen langs alle straten en groen gebieden die als aders door de stad heen lopen. Op deze manier zullen bijna alle bewoners altijd 3 bomen zien als ze naar buiten kijken, wordt voldoende boombedekking gecreëerd en blijft de afstand tot een groene en koele plek minimaal en wordt hittestress voorkomen. Daarmee wordt geacht dat het voorkomen van hittestress voldoende is gewaarborgd.

Droogte

De GLG geeft een goed beeld van de grondwaterstanden ten tijde van droogte en kan gebruikt worden bij het vaststellen van de impact van droogte op de leefomgeving. De onderstaande afbeelding laat zien in welke gebieden naar verwachting de grondwaterstand in de toekomst (2050) erg laag wordt. De donkerrode gebieden zijn het meest gevoelig voor droogte. Door de relatief hoge grondwaterstanden in het projectgebied

is de kans op droogte ter hoogte van het projectgebied lager dan in de hoger gelegen bebouwde kern van Varsseveld.



Droogte (bron: klimaatatlas Oude IJsselstreek)

Om droogte binnen het plangebied te voorkomen wordt zo min mogelijk verharding, en waar mogelijk waterdoorlatende halfverharding, toegepast. Hierdoor kan het water ter plekke naar de bodem infiltreren. Er wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd, waar hemelwater en vuilwater apart worden afgevoerd. Wadi's en retentiegebieden kunnen het water bergen tijdens extreme neerslag. Hierdoor krijgt het hemelwater de tijd om ter plekke te infiltreren na pieken en stroomt het hemelwater niet oppervlakkig af. Daarmee wordt geacht dat het aspect droogte voldoende is gewaarborgd.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

Door het toepassen van veel groen en het behouden en creëren van een groenraamwerk binnen de wijk worden de biodiversiteit en natuurinclusiviteit binnen dit plan gewaarborgd. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de soorten bomen en hagen die worden toegepast binnen de wijk, om de biodiversiteit binnen de wijk te vergroten. Ook is er binnen het stedenbouwkundig plan veel rekening gehouden met het bestaande groen en de lokale habitattypen en soorten die op dit moment in het plangebied aanwezig zijn. Daarmee wordt geacht dat het aspect biodiversiteit voldoende is gewaarborgd.

Bodemdaling

Raadpleging van de bodemdalingskaart wijst uit dat Varsseveld niet gevoelig is voor bodemdaling. Dit blijkt ook uit het bodemonderzoek, dat heeft uitgewezen dat de bodem bestaat uit homogene zandlagen en silthoudende zandlagen welke niet gevoelig zijn voor bodemdaling en inklinking.

Structureerende keuzes

In de kamerbrief 'Water en bodem sturend' worden 33 structureerende keuzes genoemd. Relevante keuzes zijn hieronder weergegeven:

7. We creëren ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in onze ruimtelijke inrichting, landgebruik en landbeheer. Hiermee vergroten we de veerkracht van zowel het hoofdwatersysteem als regionale watersystemen. Dit wordt vanaf heden door het Rijk, de waterschappen, provincies en gemeenten uitgewerkt en in de gebiedsprogramma's opgenomen.

16. We streven bij verstedelijking en infrastructuur naar zo efficiënt mogelijk gebruik van ruimte, dekken de bodem zo min mogelijk af en herstellen de bodem waar mogelijk. Zo behouden we waardevolle organisch rijke landbouw- en natuurbodems en blijft de sponswerking van de bodem behouden. Samen met gemeenten en provincies zetten we in op beperking van onnodig landgebruik.

23. We passen de maatlat voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve bebouwde omgeving toe. Daarmee ontwikkelen we gebieden klimaatbestendiger. Deze maatlat is voorzien in december 2022.

24. We sturen als overheden op zo min mogelijk afdekking van de bodem. Daarmee behouden we buiten het bebouwd gebied goede landbouwgrond, reduceren we hitte-stress en bevorderen we waterinfiltratie binnen het bebouwd gebied. We werken dit samen met provincies en gemeenten uit en zetten in de ladder duurzame verstedelijking in op minder netto landgebruik.

30. We houden water langer vast en voeren het minder snel af. We herstellen daarmee de sponswerking van de bodem en bereiken een robuust grondwatersysteem. Dit wordt in gebiedsprocessen geborgd.

Binnen het plangebied wordt het water langer vastgehouden door het toepassen van zo min mogelijk verharding en waar mogelijk waterdoorlatende halfverharding. Wadi's en retentiegebieden kunnen het water bergen tijdens extreme neerslag. Hierdoor krijgt het hemelwater de tijd om ter plekke te infiltreren na piekuien en stroomt het hemelwater niet oppervlakkig af. Voor de locatiekeuze is een onderzoek uitgevoerd. Hiermee worden de bovenstaande structureerende keuzes gewaarborgd binnen het plan. De overige structureerende keuzes zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan of plangebied.

Conclusie

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

5 Juridische planopzet

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 uitoefenen 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-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, 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 Wijze van bestemmen

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, alsook het Beeldkwaliteitsplan en Exploitatieplan, moeten in onderlinge samenhang 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

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

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en plantsoenen, parken, geluidwerende voorzieningen, voet- en fietspaden, behoud en versterken van natuurwaarden, speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair, en (bouwwerken ten behoeve van) nutsvoorzieningen en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn op/inritten en ontsluitingswegen toegestaan en er is een kunstwerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kunstwerk', toegestaan.

Daarnaast zijn lichtmasten uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - lichtmasten' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - vleermuisverlichting', zijn enkel lichtmasten toegestaan met vleermuisvriendelijke verlichting.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, wegen en paden, erkers en erfafscheidingen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsgebieden, wegen en pleinen, voet- en fietspaden, geluidwerende voorzieningen en de bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, ontmoetingsplekken en straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Daarnaast mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - beperking straatverlichting', het aantal straatlantaarns niet toenemen ten opzichte van het aantal ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vleermuisverlichting', enkel straatverlichting toegestaan met vleermuisvriendelijke verlichting.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhouds- en andere paden en kaden, waterhuishouding en waterberging, verkeer te water, instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden in en langs watergangen en

waterpartijen en extensieve dagrecreatie met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen.

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, bijzondere woonvormen, bed & breakfast, aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ook zijn tuinen en erven, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, straatmeubilair en nutsvoorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen niet meer dan 566 woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a het aantal sociale huurwoningen niet minder mag bedragen dan 9% van het totale aantal woningen;
- b het aantal midden huurwoningen niet minder mag bedragen dan 4% van het totale aantal woningen;
- c het aantal sociale koopwoningen niet minder mag bedragen dan 49% van het totale aantal woningen.

Sociale koopwoningen zijn koopwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder e van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waaronder inbegrepen Betaalbare koopwoningen en Goedkope koopwoningen.

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.

Waterstaat - Watergangen

De voor 'Waterstaat - Watergangen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag behelst tevens eventuele planschade. Een planschade risico analyse is opgesteld.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Met het mogelijk maken van de bouw van nieuwe woningen is er sprake van een geheel van aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Aangezien het kostenverhaal in het plangebied niet geheel anderszins verzekerd is en omdat er een belang is bij het opnemen van locatie-eisen, stelt de gemeente een exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast.

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'De Tuit'. Dit bestemmingsplan heeft het karakter van een eindplan, in die zin dat het bouwtitels verschaft aan de uitgeefbare gronden. In het exploitatieplan zijn de bestemmingen vertaald naar voorgenomen grondgebruik. Dat is enerzijds gedaan om kosten te kunnen ramen en kostenverhaalsbijdragen te kunnen berekenen. Het is anderzijds ook gedaan om te kunnen sturen op de ontwikkeling zelf. Ten opzichte van het bestemmingsplan vult het exploitatieplan namelijk de vorm van de planuitvoering nader in.

Het is voor dit gebied verder van belang dat er locatie-eisen worden gesteld. Dit door middel van het vastleggen van

- het voorgenomen grondgebruik (waaronder de inrichting van de openbare ruimte);
- eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen;
- een fasering van de ontwikkeling in deelgebieden en koppelingen voor wat betreft volgordes in de ontwikkeling van de deelgebieden en volgordes van de werken, werkzaamheden en maatregelen en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen;
- eisen voor de categorieën sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en goedkope en betaalbare koop;

In het onderhavige exploitatieplan zijn daarvoor regels opgenomen.

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en tevens sturing te geven aan het grondgebruik door middel van de locatie-eisen.

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen, als er geen sprake is van gemeentelijke gronduitgifte, of van een reeds

gesloten exploitatieovereenkomst. Bedragen die in reeds gesloten exploitatieovereenkomsten zijn afgesproken, worden niet voldaan via betalingsvoorschriften bij omgevingsvergunningen, maar op basis van deze overeenkomsten (artikel 6.17 lid 1 Wro).

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

De provincie Gelderland geeft aan dat de provinciale belangen 'Wonen' en 'Klimaatadaptatie' spelen en dat deze goed verwerkt zijn in het plan. Het Waterschap Rijn en IJssel had een aantal kleine opmerkingen welke verwerkt zijn in het bestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen zorgvuldig gewogen worden en samen met de beantwoording worden opgenomen in een 'Zienswijzenota', welke onderdeel zal worden van het vast te stellen bestemmingsplan.

6.2.3 Participatie en maatschappelijk draagvlak

Een onderdeel van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is het draagvlak onder inwoners en de mate waarin de kennis van de inwoners en samenleving is gebruikt om het stedenbouwkundig plan en uiteindelijk het bestemmingsplan beter te maken. In het participatiebeleid van de gemeente Oude IJsselstreek (zie ook <https://www.oudeijsselstreek.nl/participatiebeleid>) wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen participatie en draagvlak. Het doel van participatie is om plannen en beleid beter te maken. In sommige gevallen verhoogt dit het draagvlak, maar dat is geen doel op zich. Inwoners kunnen altijd tegen de plannen zijn en blijven en gebruik maken van het indienen van een zienswijze daartegen, zoals omschreven bij 6.2.2.

Bij dit project is voor een intensieve vorm van participatie gekozen, omdat de impact op de samenleving groot is. Daarbij was er voldoende ruimte voor invloed op het ontwerp, waarbij de inzichten van de inwoners het plan ook daadwerkelijk konden verbeteren.

Aanvang en behoefte

Er zijn gesprekken geweest met de belangenverenigingen: Varssevelds Belang, Varsseveldse Industriële Vereniging (VIV) en de Varsseveldse Ondernemersvereniging (VOV). Alle drie onderschrijven ze de grote behoefte aan woningen ontstaan uit de groei van de arbeidsmarkt en het achterblijven van het aanbod van woningen in Varsseveld. De urgentie voor woningbouw was ook bij alle inwonersbijeenkomsten een terugkerend geluid. Dit is mede een reden waarom het bestuur ervoor heeft gekozen, deze uitbreidingslocatie voorrang te geven op andere uitbreidingslocaties.

Proces participatie

Na een informatieve bijeenkomst over de keus van vijf uitbreidingslocaties begin 2021 is er op drie momenten input gevraagd aan de inwoners en ook op drie momenten teruggekoppeld wat met deze input is gedaan. De opkomst bij deze fysieke bijeenkomsten was groot en het was een mix van omwonenden en inwoners die interesse hebben in een woning. Daarnaast waren er enkele professioneel geïnteresseerden en raadsleden. Daarnaast zijn er tientallen persoonlijke gesprekken gevoerd met inwoners met een groter belang (denk aan aanwonenden en grondeigenaren).

Er is een online community opgezet, waar inwoners alle verslagen van de bijeenkomsten kunnen terugvinden en hier staat ook het proces omschreven en het nieuws wordt hier gedeeld. Hier worden ook alle ontwerpen geplaatst en ze kunnen reageren en vragen stellen. 145 inwoners zijn lid geworden van deze community: <https://onze-oudeijsselstreek.nl/projecten/ontwikkeling-woningen-in-varsseveld-west/37>. Voor de verslagen van de inwonersbijeenkomsten verwijzen wij graag naar bovengenoemde community.

Aanpassingen in ontwerp

Op de volgende gebieden is het ontwerp gemaakt, of aangepast op basis van de input van inwoners:

- de nieuwe rotonde in de Doetinchemseweg is vanwege de nabijheid van bestaande woningen in westelijke richting – verder weg van die woningen – opgeschoven;
- langs de oostrand van het plan – die grenst aan de bestaande woonwijken De Brie en Den Es – is de afstand tot de nieuwe woningen wat vergroot en/of zijn de woningtypen beperkt tot twee-onder-een kappers of vrijstaande woningen en/of zijn de bouwhoogten van die woningen beperkt. Daarnaast is voor het ‘verzachten’ van de overgang tussen de nieuwe en bestaande wijken nieuw openbaar groen toegevoegd;
- bijna alle inwoners willen het liefst bij huis parkeren, maar dat is in het plan niet overall wenselijk of haalbaar. Niet wenselijk omdat je het zicht op blik in de straat zoveel mogelijk wil beperken en niet haalbaar, omdat soms groen nabij een woning beter past. Dat maakt dat het grootste deel van de openbare parkeerplaatsen in parkeerkoffers achter de woningen uit het zicht is ontworpen. Op plekken is parkeren langs de openbare weg gedacht. Alle twee-onder-een kappers en vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein. Zie daarvoor paragraaf 4.12.

Onderdelen in het gebied die positief werden beoordeeld en daarmee behouden:

- de bestaande groenstructuur langs wegen en paden, wat als structuurdrager in het plan is vertaald;
- waar mogelijk en nodig (bijv. voor de Steenuil – zie par. 4.8) is die groenstructuur versterkt;
- de bestaande hoogteverschillen (eskopjes) zijn zoveel mogelijk in het stedenbouwkundig plan behouden. Op de eskopjes wordt dan straks gewoond en in de daartussen lager gelegen delen zijn wegen en openbaar groen (voor de afwatering) gedacht.

Maatschappelijk draagvlak

De inwonersbijeenkomsten en gesprekken gaven een duidelijk beeld van het maatschappelijk draagvlak. De inwoners die aan de toekomstige locatie wonen zijn het meest kritisch op de plannen voor de nieuwe wijk, wat begrijpelijk is. Echter is die weerstand matig te noemen in vergelijking tot andere woningbouwprojecten. Dit heeft er mee te maken, dat de meeste van hen realiseren dat deze woningen hard nodig zijn. In het ontwerp is, daar waar mogelijk, rekening gehouden met hun wensen. Voor veel inwoners kunnen de woningen op deze locatie niet snel genoeg komen. Op de bijeenkomsten waren veel geïnteresseerden (met name jongeren en senioren) die met hun verhalen benadrukten hoe groot de behoefte is. Door duidelijk en transparant het proces te schetsen en hen continu (online) op de hoogte te houden, kunnen inwoners een realistisch beeld vormen.