

Motivering wijziging omgevingsplan

**“Kom Varsseveld, locatie hoek
Spoorstraat en Aaltenseweg”**

Opdrachtgever

Heijnen Ontwikkeling & Beheer
Nijverheidsweg 28c
7122 AB Aalten

Opdrachtnemer

Locis Adviseurs B.V.
Groten Bos 3
7131 NW Lichtenvoorde
info@locisadviseurs.nl
0315 820 100

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze opgave mag worden veeelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Locis Adviseurs.

Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend, Locis Adviseurs, verwierpt elke aansprakelijkheid voor aan ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor hij wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging planlocatie	5
1.3 Huidig planologisch kader	6
1.4 Participatie voorbereidingsfase	6
1.5 Leeswijzer.....	7
2. Beschrijving van het plan.....	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie.....	9
3. Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2 Omgevingswet	16
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda.....	18
3.2 Provinciaal beleid.....	18
3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	18
3.2.3 Omgevingsverordening provincie Gelderland	19
3.3 Regionaal beleid	21
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	21
3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030	21
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025	22
3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek	22
3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek.....	24
3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek.....	24
3.4.5 Visie wonen en zorg 55+/uitvoeringsplan.....	25
3.4.6 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen	26
3.4.7 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026	27
3.4.8 Welstand	28
4. Omgevingsaspecten	29
4.1 Bodem.....	29
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	30

4.3 Natuur	31
4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000	31
4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone ...	32
4.3.3 Soortenbescherming	33
4.4 Geluid.....	34
4.5 Trillingen	37
4.6 Luchtkwaliteit	38
4.7 Geur	39
4.8 Milieubelastende activiteiten	40
4.9 Omgevingsveiligheid	41
4.10 Water	42
4.11 Mobiliteit en parkeren	46
4.12 Kabels en leidingen	47
4.13 Milieueffectrapportage	47
4.14 Gezondheid.....	48
4.15 Duurzaamheid	49
5. Juridische planopzet.....	50
5.1 Algemeen	50
5.2 Toedelen van functies aan locaties	50
5.3 Aanvraagvereisten	51
5.4 Algemene regels	51
5.5 Overgangsregels	51
6. Uitvoerbaarheid van het plan.....	52
6.1. Economische uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig ontwerp
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Inpassingsplan
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Digitale watertoets
6. Onderzoek watertoets
7. Quicksan natuurwaarden
8. Stikstofonderzoek
9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
10. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
11. Verslag omgevingsdialoog
12. Waterhuishoudkundig plan
13. Zienswijzenota
14. Aanvullende toelichting bodem

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de bebouwde kom van Varsseveld, op de hoek van de Spoorstraat en de Aaltenseweg, bestaat het voornemen om in totaal 18 woningen te bouwen. Het gaat hierbij om de beoogde realisatie van 13 seniorenwoningen, twee tweekappers en een vrijstaande woning op een grasveld, waar op dit moment geen sprake is van bebouwing.

Binnen de regels van het geldende omgevingsplan is het niet toegestaan om woningen te realiseren op de beoogde locatie. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek wordt daarvoor in ieder geval gedurende 2024 gewerkt volgens de systematiek van TAM-IMRO.

1.2 Ligging planlocatie

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Varsseveld. De betreffende locatie is kadastraal bekend onder gemeente Varsseveld, sectie D, nummer 5344 en heeft een totale oppervlakte van 8284 m². Het betreft momenteel een afgesloten particulier grasveld. Zowel aan de kant van de Spoorstraat als aan de kant van de Aaltenseweg bevinden zich laanbomen op de planlocatie, die worden gekapt en herplant. Een bestaande boom binnen de planlocatie blijft behouden.



Figuur 1: ligging planlocatie (oranje omkaderd) t.o.v. directe omgeving (bron:kadastralekaart.nl)

De planlocatie wordt aan de westzijde begrensd door de Spoorstraat en aan de zuidzijde door de Aaltenseweg. Aan de overzijde van de Aaltenseweg, bevindt zich een groenstrook. Verderop bevinden zich voornamelijk woningen. Dit geldt ook voor de andere zijden van de planlocatie. Ten zuidwesten van de planlocatie, op een afstand van circa 72 meter, bevindt zich een kleinschalige, islamitische slachterij. Aan de noordzijde van de planlocatie, op een afstand van circa 50 meter bevindt zich een voormalige dierenartspraktijk, die momenteel alleen in gebruik is voor woondoeleinden, maar waarop nog wel een

maatschappelijke bestemming rust. Verder bevindt zich ten zuiden van de planlocatie de spoorlijn Winterswijk-Arnhem. De kortste afstand tussen deze spoorlijn en de planlocatie bedraagt circa 77 meter. Op een afstand van circa 100 meter ten zuiden van de planlocatie, direct na de spoorlijn, bevindt zich het buitengebied.

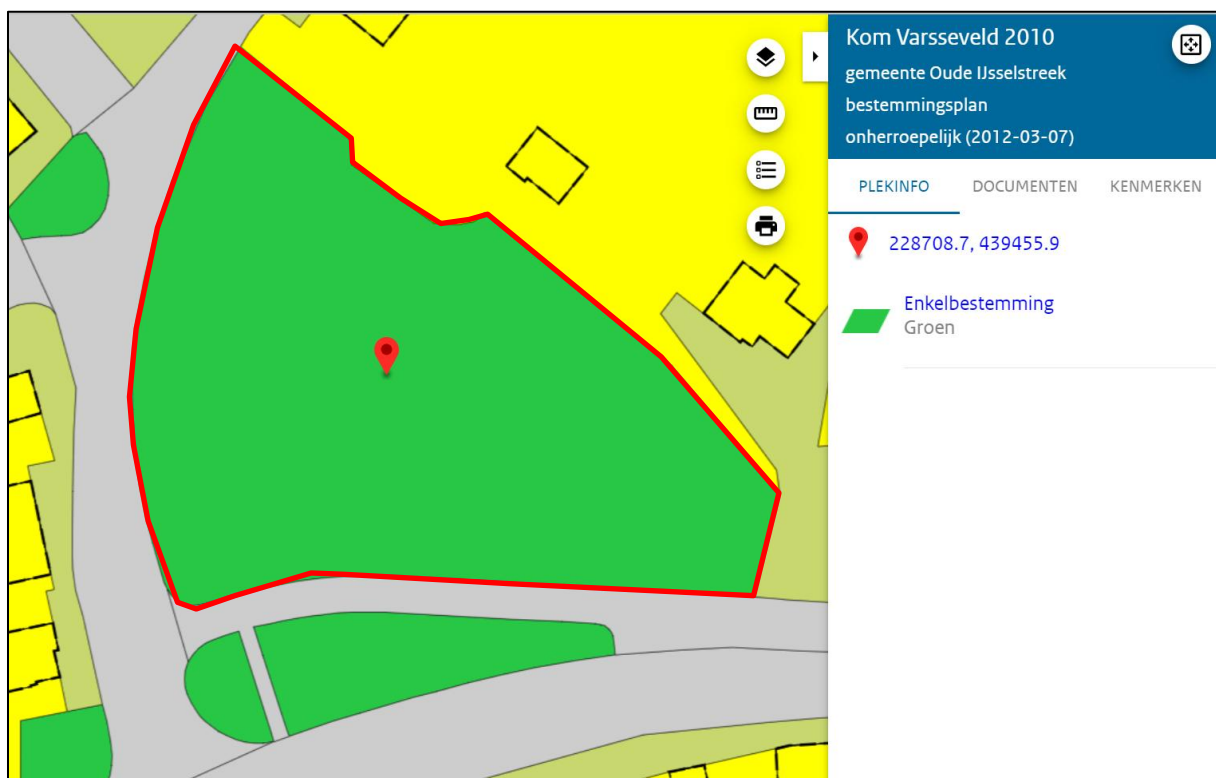
Op grotere afstand van de planlocatie bevinden zich een begraafplaats (op circa 160 meter), een sportcomplex (op circa 210 meter) en een bedrijventerrein (op circa 320 meter). Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op een afstand van circa 630 meter van de planlocatie.

1.3 Huidig planologisch kader

Voor de planlocatie geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010', dat is vastgesteld op 23 juni 2011. Per 1 januari 2024 (datum inwerkingtreding Omgevingswet) is dit bestemmingsplan onderdeel geworden van het omgevingsplan van rechtswege.

Voor de gronden op de planlocatie geldt de enkelbestemming 'Groen'. Er is op de planlocatie geen sprake van dubbelbestemmingen, functieaanduidingen of gebiedsaanduidingen.

Binnen de enkelbestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, plantsoenen, parken en hieraan gerelateerde functies toegestaan. Gebouwen zijn in beginsel niet toegestaan. Wel zijn in afwijking hiervan gebouwen toegestaan voor speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken, met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Woningbouw is niet mogelijk op grond van de regels behorende bij deze bestemming. Ook zijn in het omgevingsplan geen algemene flexibiliteitsbepalingen opgenomen om woningbouw mogelijk te maken op deze locatie. Dat betekent dat een buitenplanse procedure nodig is om hier woningen te kunnen realiseren. Daarbij is ingestoken op een wijziging van het omgevingsplan.



Figuur 2: geldende bestemming met planlocatie rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Participatie voorbereidingsfase

Op 16 december 2021 heeft de raad ingestemd met het Participatiebeleid waarin de visie wordt beschreven van de gemeente Oude IJsselstreek op participatie. Dit heeft tot gevolg dat in de voorbereidingsfase bij

grotere ruimtelijke ontwikkelingen een participatieplan wordt opgesteld. Daarvan is in dit geval geen gebruik gemaakt, maar desondanks heeft er een uitgebreide participatie plaatsgevonden. Zo zijn er twee informatieavonden gehouden en zijn er diverse individuele gesprekken met direct aanwonenden aan de keukentafel gevoerd. Tijdens deze gesprekken zijn er opmerkingen gemaakt door de omwonenden. Deze opmerkingen zijn meegenomen in de planontwikkeling. Zie bijlage 11 voor het verslag van de omgevingsdialoog.

1.5 Leeswijzer

Een wijziging van het omgevingsplan volgens TAM-IMRO bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. De wijziging van het omgevingsplan gaat vergezeld van een motivering (voorliggend document), waarin de achtergronden van de wijziging zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het omgevingsplan. In de motivering worden de keuzes die bij de wijziging van het omgevingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de beschrijving van de huidige situatie van de planlocatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende beleidskaders van de verschillende overheden. In hoofdstuk 4 is een overzicht gegeven van de relevante omgevingsaspecten op de planlocatie en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. De juridische planopzet komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie

De planlocatie bestaat momenteel geheel uit een grasveld, dat 's winters voor een deel officieus in gebruik is als ijsbaantje. Er is geen sprake van verharding op de planlocatie. Zowel aan de kant van de Spoorstraat als aan de kant van de Aaltenseweg bevinden zich laanbomen op de planlocatie, die behouden blijven in dit plan.



Figuur 3: topografische kaart, met situering ijsbaantje ter plaatse van schuine strepen



Figuur 4: zicht op planlocatie vanaf Aaltenseweg



Figuur 5: zicht op planlocatie vanaf hoek Aaltenseweg-Spoorstraat



Figuur 6: zicht op planlocatie vanaf Spoorstraat



Figuur 7: zicht op planlocatie vanaf Spoorstraat, vanuit noordwestelijke kant

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is voorzien in een woningbouwontwikkeling voor in totaal 18 woningen. Het gaat hierbij om de beoogde realisatie van 13 seniorenwoningen, 2 tweekappers en een vrijstaande woning. Daarbij wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (30 parkeerplaatsen) en een wadi die dient als waterberging voor van daken en verhardingen afvloeiend hemelwater. In figuur 8 is het stedenbouwkundig ontwerp voor dit plan weergegeven. In bijlage 1 is het ontwerp volledig te raadplegen.

Bij de als levensloopbestendig uit te voeren seniorenwoningen wordt ingezet op geclusterd wonen rondom een hofje, waarbij de woningen aan de voorkant grenzen aan een als park in te richten gemeenschappelijke tuin. Dit zorgt voor verbinding met de buurt, veiligheid en sociale contacten. Het hofje en de wadi zorgen voor een flinke mate van behoud van groen op de planlocatie, waarbij de kwaliteit wordt verbeterd door onder meer de aanplant van extra groen. **Alle bestaande bomen, met uitsluit van één, worden gerooid en elders op de locatie herplant.** Bij de seniorenwoningen wordt niet op de eigen percelen voorzien in parkeergelegenheid. Die parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in de vorm van een nabij deze woningen gelegen parkeerkoffer, die ontsluit op de Aaltenseweg.

De vrijstaande woning en tweekappers zullen worden gesitueerd aan de kant van de Spoorstraat, zodat deze bebouwing aansluit op het heersende straat- en bebouwingsbeeld van de rest van de omgeving. Bij deze woningen wordt voorzien in parkeren op het eigen perceel.

Alle woningen worden aardgasvrij uitgevoerd en er worden uitsluitend duurzame bouwmaterialen toegepast.



Figuur 8: stedenbouwkundig ontwerp woningbouwplan

Voor het stedenbouwkundig ontwerp is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door ERS Architecten (zie bijlage 2). Doel van dit beeldkwaliteitsplan is om enerzijds de rode draad van de te verwachten ruimtelijke kwaliteit te schetsen en anderzijds om de kaders te formuleren waarbinnen de ontwerper de architectuur en de openbare inrichting zal moeten vormgeven.

Langs de Spoorstraat is een architectuur gewenst die aansluit bij de bestaande woningen en de lintbebouwing langs deze straat. De hier te realiseren vrijstaande woning en tweekappers krijgen daarom twee bouwlagen met een kap, waarbij de gevels worden opgetrokken uit veelal steenachtige materialen (metselwerk). De vrijstaande woning mag er qua architectuur meer uitspringen als entree van de Spoorstraat richting het centrum.

De woningen aan het hofje zijn gedacht in een prefab bouwsysteem met een laag en een kap waar naast de traditionele metselwerkgevel ook andere afwerkingen mogelijk zijn, zoals hout en/of kunststof. Qua architectuur dienen de kopgevels aan de Aaltenseweg over een verbijzondering te beschikken, omdat ze goed zichtbaar zullen zijn vanaf de straatzijde. Het hofje zal een eenheid moeten uitstralen waarbij bewust gekozen is om het hofje van binnenuit te ontsluiten zodat het parkje niet aan de achterkanten van de woningen grenst. Dat betekent dus dat de voorkanten van de woningen aan het hofje zullen grenzen. Daarbij worden de bergingen bij deze woningen inpandig gerealiseerd. In de figuur hieronder zijn referentiebeelden van architectuur en materiaalgebruik opgenomen.



Figuur 9: referentiebeelden architectuur en materiaalgebruik uit beeldkwaliteitsplan voor woningtype 1



Figuur 10 referentiebeelden architectuur en materiaalgebruik uit beeldkwaliteitsplan voor woningtype 2

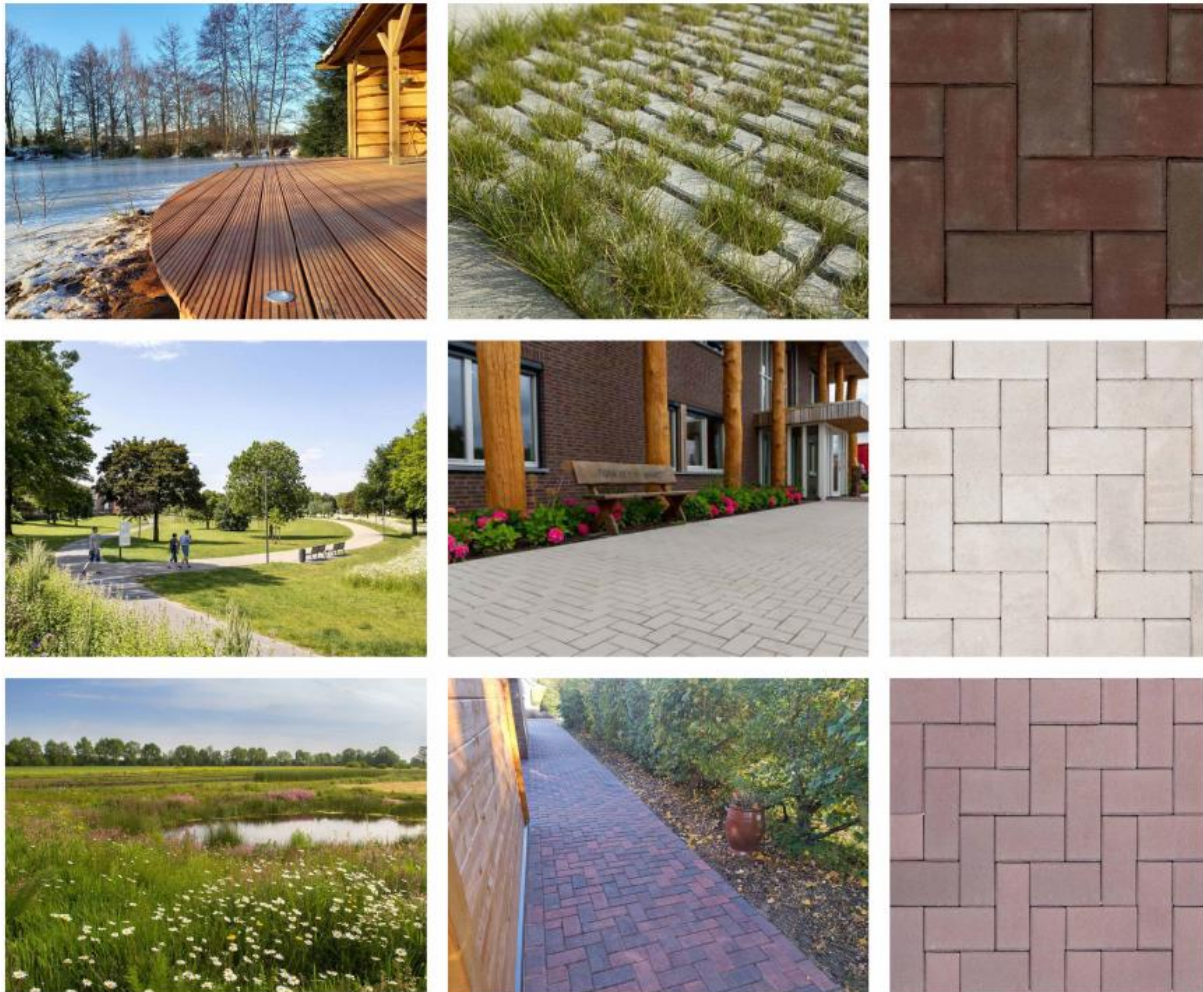
Een groene uitstraling van het gebied is zeer gewenst, zowel vanuit de historie als vanuit de toekomstige beleving van het gebied. Erfafscheidingen worden daarom vormgegeven in de vorm van lage gemengde hagen (0,8 tot 1,0 meter), die zo min mogelijk worden onderbroken. Tussen de tweekappers en de rijwoningen is een hogere haag gewenst (1,8 tot 2,0 meter) in verband met de privacy. De bestaande bomen langs de Aaltenseweg en Spoorstraat worden gekapt. De bomen aan de Aaltenseweg worden herplant op een andere locatie aan de Aaltenseweg, zodat dit de beoogde verkeerssituatie niet belemmerd. De bomen aan de Spoorstraat worden op dezelfde locatie herplant.

Het nieuwe openbaar groen in het plangebied wordt aangeplant met een variatie aan nader te bepalen bomen, die aansluiten bij de bestaande bomen en bestaan uit inheemse soorten. Bij plantvakken binnen het hofje wordt gekozen voor heesters en/of robuuste vaste planten. Bij de overige plantvakken die tegen de plangrens aanliggen is bloemrijk grasland bedacht, zodat de parkachtige beleving echt tot uiting komt. De wadi kan in de winter de functie van ijsbaantje vervullen.

De rijbanen die de entree vormen richting het plan en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in (licht)grijze betonstraatsteenklinkers. Voor de parkeerplaatsen zelf wordt gekozen voor een open verharding, om in te spelen op het veranderende klimaat. Hier kan gekozen worden voor bijvoorbeeld grasbetonstenen of -keien. Voor de wandelpaden wordt ook gekozen voor betonstraatsteenklinkers, waarbij gedacht wordt aan een rood/bruin genuanceerde kleur.

Voor de vlonder bij de wadi en de bankjes rondom het hofje wordt aan een houten afwerking gedacht. Dit natuurlijke materiaal past goed in de groene/parkachtige uitstraling die het plan heeft.

In figuur 11 zijn referentiebeelden van de terreininrichting opgenomen.



Figuur 11: referentiebeelden terreininrichting uit beeldkwaliteitsplan

Aanvullend is een inpassingsplan opgesteld. Naast een verbeelding van het wenselijke eindbeeld, wordt tevens ingegaan op de te nemen inrichtingsmaatregelen. Ook wordt een advies gegeven op welke wijze de nieuwe elementen beheerd dienen te worden om zich te kunnen ontwikkelen tot de elementen zoals bedoeld in dit plan.

Hieronder een uitsnede van het plan. Het volledige plan is te raadplegen in bijlage 3 (erfinpassingsplan Spoorstraat & Aaltenseweg, nummer 6755A en datum 2 juli 2025).



figuur 12 inpassingsplan

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als structuurvisie. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft de landelijke overheid richting aan de grote opgaven, zoals het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050:

Een klimaatbestendige delta, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;

Duurzaam, concurrerend en circulair: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;

Kwaliteit van leven in stad en dorp: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.

Nabijheid en betrouwbare verbindingen: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.

Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een ruimte voor klimaat adaptatie en energietransitie;
2. Naar een duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Naar sterke en gezonde steden en regio's;
4. Naar een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied;

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer er aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Beoordeling initiatief

De NOVI gaat niet concreet in op relatief kleinschalige lokale ontwikkelingen als de beoogde woningbouw in dit plan. In het NOVI zijn geen belemmeringen benoemd ten aanzien van de planontwikkeling. In algemene zin draagt het plan bij aan de kwaliteit van het leven in stad en land, doordat gericht wordt op een kleinschalige inbreiding, grotendeels bedoeld voor een doelgroep (senioren) met een grote behoefte aan dit type woningen.

3.1.2 Omgevingswet

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

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

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- De dienstenrichtlijn (art. 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

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

Beoordeling initiatief

Dit initiatief is voor wat betreft de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 getoetst aan de Rijksinstructieregels. Die Rijksinstructieregels zijn daar waar nodig vertaald in het omgevingsplan. Voor het overige wordt voldaan aan de Rijksinstructieregels zonder dat het nodig is om daarvoor iets te regelen in het omgevingsplan. Uit hoofdstuk 4 komt naar voren dat toepassing van de Rijksinstructieregels niet leidt tot belemmeringen voor dit initiatief. Het initiatief past daarmee binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van het Rijk.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, 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 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 het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Beoordeling initiatief

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder (ABRvS201501297/1/R4). De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij dit initiatief is sprake van het realiseren van 18 woningen binnen de bebouwde kom van Varsseveld, zodat daarom duidelijk sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Kwantitatieve behoefte

Met het plan wordt er een bijdrage geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte in de regio Achterhoek en meer specifiek in de gemeente Oude IJsselstreek in de kern Varsseveld. Dit plan voegt 18 woningen toe aan de woningvoorraad. Die kwantitatieve behoefte volgt uit de Regionale woondeal 2022-2030. De gemeente Oude IJsselstreek is hierbij de deal aangegaan om in de periode tot en met 2030 een aantal van 1500 nieuwe woningen te realiseren.

Kwalitatieve behoefte

Het plan voorziet in het woongebied in een variëteit aan woningtypen, die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen (gezinnen en senioren). Het woonprogramma bestaat uit 1 vrijstaande woning, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 13 seniorenwoningen. Het toevoegen van verschillende typen woningen zorgt voor doorstroming op de markt en voor het bedienen van een zo groot mogelijke groep woningzoekenden. Daarnaast is het toevoegen van verschillende typen woningen nodig om het financiële plaatje sluitend te krijgen. Het initiatief sluit aan op de kwalitatieve woningbehoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied.

Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Uit paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4 kan uit toetsing aan de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken op het gebied van wonen worden geconcludeerd dat de regionale/lokale behoefte aan de met dit initiatief beoogde woningen voldoende is aangetoond. Daarbij is voor de seniorenwoningen sprake van de typologie 'betaalbaar'. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van de gemeente Oude IJsselstreek. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het Rijksbeleid.

Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Er is sprake van een inbreidingslocatie op een braakliggend groenperceel. Het betreft hierbij geen openbaar groen, zodat volgens de Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek (die zijn opgesteld met inachtneming van de Ladder voor duurzame verstedelijking) met een zorgvuldige inpassing kan worden meegewerkt aan deze ontwikkeling. Zoals volgt uit de verdere overwegingen in deze motivering is bij het initiatief sprake van een zorgvuldige inpassing. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Bkl.

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda

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

De agenda kent drie kerndoelen:

- Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
- Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van 13 seniorenwoningen, 2 tweekappers en een vrijstaande woning. Hiermee wordt invulling gegeven aan het kerndoel om meer woningen voor ouderen te realiseren, op een goed bereikbare plek en op relatief korte afstand van voorzieningen. De seniorenwoningen vallen in het betaalbare segment. Hiermee wordt voldaan aan de landelijke doelstelling om tenminste twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar te laten zijn voor mensen met een lager en middeninkomen. Uiteraard levert het initiatief een bijdrage aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie;
2. Klimaatadaptatie;
3. Circulaire economie;
4. Biodiversiteit;
5. Bereikbaarheid;
6. Vestigingsklimaat;
7. Woon- en leefklimaat.

Themakaarten

Bij de visie is een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Beoordeling initiatief

Het initiatief om op de planlocatie nieuwbouwwoningen te ontwikkelen past binnen het provinciale omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam woningaanbod in de provincie te garanderen, dat aansluit bij de wensen van de inwoners.

Voor wat betreft de relevante themakaarten kan het volgende worden opgemerkt:

- ruimtelijk beleid: geen specifieke aandachtspunten;
- milieubeleid: de planlocatie is niet gelegen in een stiltegebied of ander gebied waar beperkingen gelden vanuit het oogpunt van milieu;
- waterbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen provinciale beschermingszones ter bescherming van grondwater, oppervlaktewater of natte landnatuur;
- natuur- en landschapsbeleid: de planlocatie is niet gelegen binnen een ecologische verbindingszone, Gelders Natuur Netwerk, Groene ontwikkelingszone, Natura 2000-gebied, rustgebied voor ganzen, weidevogelgebied of zoekgebied voor nieuwe natuur.

De drie in het kader van de uitvoering van de omgevingsvisie vastgestelde beleidsdocumenten zijn niet van directe betekenis voor dit initiatief. Het onderwerp water komt aan de orde in paragraaf 4.9.

3.2.3 Omgevingsverordening provincie Gelderland

De Omgevingsverordening is op 21 december 2022 door de Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en is in werking getreden na invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In de verordening staan alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening is onderdeel van de beleidscyclus van de provincie en één van de instrumenten waarmee wordt gewerkt aan de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Die beleidscyclus en daarmee ook de verordening is gericht op zowel het beschermen als het (duurzaam) benutten van de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Telkens wordt er gelet op

een goede balans tussen het beschermen en borgen van belangen en het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bepaald gebied binnen de provincie. Daarbij worden ook belangrijke waarden als het Gelders Natuurnetwerk en grondwaterbeschermingsgebieden voor de openbare drinkwatervoorziening beschermd.

Voor de volgende onderwerpen gelden er provinciale instructieregels:

- Algemeen (afd. 5.1 Omgevingsverordening);
- Natuur (afd. 5.2 Omgevingsverordening);
- Landschap (afd. 5.3 Omgevingsverordening);
- Erfgoed (afd. 5.4 Omgevingsverordening);
- Milieu (afd. 5.5 Omgevingsverordening);
- Provinciale wegen (afd. 5.6 Omgevingsverordening);
- Ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking (afd. 5.7 Omgevingsverordening).

Beoordeling initiatief

De provinciale instructieregels voor natuur, erfgoed, milieu en provinciale wegen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling. In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in de vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Voor meer informatie over deze regionale woonagenda en de gemeentelijke uitwerking zie de volgende paragrafen. Daarin wordt onderbouwd dat de ontwikkeling binnen de betreffende kaders past. Verder geldt vanwege de ligging van de planlocatie in de Achterhoek een specifieke instructieregel voor landschap. Bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling moet namelijk rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. Vanwege de ligging in de bebouwde kom is dat niet aan de orde voor dit initiatief.

De planlocatie ligt niet in een gebied met specifiek beschermde waarden waarvoor op grond van de omgevingsverordening regels zijn gesteld, zoals Gelders Natuur Netwerk, Groene ontwikkelingszone, molenbiotop, waterwingebied of drinkwaterreserveringsgebied.

In de Omgevingsverordening is een instructieregel ten aanzien van klimaatadaptie opgenomen. Voor zover een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet een beschrijving worden opgesteld waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in paragraaf 3.4.7 in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op de planlocatie als gevolg van klimaatverandering. Daaruit volgt dat bij het voorliggende initiatief voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Ter voorkoming van wateroverlast en tegengaan van droogte worden specifieke maatregelen getroffen in de vorm van ophoging van het terrein en het realiseren van een wadi. Voor het overige hoeven geen specifieke maatregelen in het kader van klimaatadaptatie te worden getroffen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De regionale structuurvisie is een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen heeft voorgedaan, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

De visie gaat ervan uit dat deze ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de regio Achterhoek. Ze hebben invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie wil richting geven aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven op juiste wijze te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel hiervan is om ook in de toekomst te kunnen spreken van een vitale, regionale economie en een zeer prettige omgeving om in te wonen en te recreëren.

De visie gaat uit van waardeontwikkeling door het toevoegen van kwaliteit als motor achter ruimtelijke ontwikkelingen. Flexibiliteit is nodig om het kwalitatieve aanbod en vraag goed op elkaar af te kunnen stemmen. De ruimtelijke visie richt zich niet op een ruimtelijk eindbeeld, maar streeft juist flexibiliteit na. Het leidende principe is een omslag 'van sturen naar begeleiden'. Dit om kansen te pakken en tegelijkertijd te werken aan behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit. Met de visie wordt regionale afstemming beoogd in de keuzes in de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau. Dit door het benoemen van ruimtelijke speerpunten.

Als regionale speerpunten worden genoemd: bevolkingsdaling, transitie van het platteland en duurzaamheid/energietransitie.

Beoordeling initiatief

Feit is dat er in de Achterhoek geen sprake meer is van bevolkingsdaling, maar juist van groei. Vooral daarom is er behoefte aan extra woningen. Dit is nader beschreven in het beleidsdocument Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 (zie paragraaf 3.3.2). Voorliggend initiatief voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan een inbreidingslocatie en voorziet aantoonbaar in woningbehoefte voor specifieke doelgroepen.

3.3.2 Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

De regionale woonagenda 2023-2030 is geldend vanaf 4 maart 2023 en tot stand gekomen op basis van brede bevraging van stakeholders en is door het bureau Ruimtevolk opgesteld in een nauw overleg met een ruime vertegenwoordiging uit de Thematafel Wonen en Vastgoed(accounthouders) en uit het Ambtelijke overleg wonen regio Achterhoek. Daarnaast is de voortgang en de vaststelling van de woonagenda voortdurend en integraal besproken aan de Thematafel Wonen en Vastgoed. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen.

In de woonagenda is de woningbehoefte in beeld gebracht op basis van drie belangrijke factoren. Dat zijn de grotere en gewijzigde woonbehoeftes uit de regio zelf, de behoefte aan aanvullende arbeidskrachten en de toenemende trek naar de Achterhoek vanuit andere delen van het land. De woonagenda is gericht op de huisvesting van alle doelgroepen. Daartoe behoren starters op de woningmarkt, ouderen en inwoners behorend tot de bijzondere aandachtsgroepen. Dit vraagt om een passend aanbod aan woningen, waarvan een aanzienlijk deel betaalbaar moet zijn zowel in de koop als in de huur. Naast kwaliteitsaspecten als

duurzaam en toekomstbestendig bouwen, geeft de agenda aandacht aan de belangrijke aspecten die spelen in de fysieke leefomgeving zoals een goede leefbare woonomgeving, bereikbaarheid en voorzieningen maar ook klimaatadaptatie en een goede ruimtelijke inpassing. De Regionale Woonagenda 2023-2030 anticipeert op de groeiende behoefte aan woningen en het versnellen van de woningbouw en biedt een nieuw kader voor woningbouwplannen.

Beoordeling initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de realisatie van 13 seniorenwoningen, 2 tweekappers en een vrijstaande woning. Dertien van de achttien woningen zijn dus bedoeld voor ouderen en vallen in de categorie betaalbaar. Daarnaast richt het initiatief zich specifiek op een goed leefbare woonomgeving met voldoende groen en is sprake van een relatief korte afstand tot voorzieningen. Er zal duurzaam en toekomstbestendig worden gebouwd en er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing met aandacht voor klimaatadaptatie. Zie hiervoor ook de beoordeling van de verschillende omgevingsaspecten in hoofdstuk 4. Het initiatief sluit hiermee aan bij de Regionale Woonagenda 2023-2030. Het initiatief sluit tevens aan bij de Regionale woondeal 2022-2030, omdat er wordt voorzien in nieuw woningaanbod. De gemeente Oude IJsselstreek is hierbij de deal aangegaan om in de periode tot en met 2030 een aantal van 1500 nieuwe woningen te realiseren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente. De gemeente Oude IJsselstreek wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Dit blijft een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol.

Beoordeling initiatief

Uit het woningbouwbeleid (onder andere de Woonvisie gemeente Oude IJsselstreek, zie paragraaf 3.4.3) blijkt dat er een behoefte bestaat aan woningen voor senioren, zodat dit initiatief het lokale woningaanbod voor deze doelgroep versterkt. Met het plan gezorgd wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij water (wadi) en groen wordt aangelegd. Daarmee leidt het plan ook tot een vergroting van de biodiversiteit. Zoals volgt uit hoofdstuk 4 zijn er geen omgevingsaspecten die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

3.4.2 Toekomstvisie Oude IJsselstreek

De toekomstvisie is tot stand gekomen door vele ontmoetingen en bijeenkomsten met inwoners, ondernemers, organisaties en verenigingen. De termen 'leven' en 'het maken' lopen als een rode draad door de toekomstvisie. Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien.

- Benut de stroom van de Oude IJssel
De gemeente zet de komende jaren in op het benutten van alle kansen die de Oude IJssel als zone biedt. Het gebied op en rondom de rivier kan een vliegwiel zijn voor toerisme en recreatie, bedrijvigheid, klimaatvraagstukken en wonen.

- **Florerende Smart Industrie**
Een bloeiende en concurrerende lokale economie heeft een aanzuigende werking op mensen en kapitaal waarmee demografische ontwikkelingen kunnen worden gekeerd en wonen een boost krijgt. Drie duidelijke clusters dragen bij aan een robuust economisch systeem. Werken op De Rieze, innoveren op het DRU Industriepark en innovatieve en hightech maakindustrie rond Varsseveld. Gemeente Oude IJsselstreek zet zich daarmee de komende jaren nog beter op de kaart en zet in op het ontwikkelen van het nieuwe Varsseveld Industriepark (het VIP).
- **Vitaal platteland**
Het agrarisch buitengebied is een belangrijke en karakteristieke pijler in de gemeente. De landbouwsector is voor de gemeente als plattelandsgemeente een cruciale sector, zowel qua economische omvang als qua ruimtebeslag in het buitengebied. Het platteland zal zich het komende decennium ontwikkelen tot een multifunctioneel buitengebied.
- **De allernieuwste energie**
In de gemeente vinden ontwikkeling plaats op vele fronten, van woningbouw tot het ontwikkelen van industrie en bereikbaarheid. Bij al die ontwikkelingen wordt er optimaal gebruik gemaakt van de meest duurzame en nieuwste vormen van energie. De gemeente wil energieneutraal zijn in 2030.
- **Groene parels**
Van de Slangenburg tot de Vennebulten en van het Zwarte Veen tot de Anholtse bossen vormen landgoederen, oude bossen en natuurgebieden een groene parelketting door Oude IJsselstreek. De opgave 'Groene Parels' zet in op het verder versterken van dit karakteristieke landschap.
- **Gezond oud worden én gezond jong zijn**
Oude IJsselstreek is de plek waar mensen zich kunnen ontplooien, gezond kunnen leven en regie op hun eigen leven hebben. In de basis benutten de gemeente vooral de kracht van de maatschappij om een plek te maken waar mensen hun leven lang fijn en gezond kunnen wonen. Om de kracht uit de samenleving optimaal te benutten worden er voldoende aanleidingen voor ontmoeting, duurzaam gedrag, leren, spel en bewegen geboden.
- **Het witte vel**
Vanaf de eerste gesprekken is duidelijk geweest dat de Toekomstvisie een levend document moet zijn. Er zullen zich tal van zaken voordoen die de gemeente dwingen deze Toekomstvisie bij te stellen. Hobbels en beren op de weg, maar juist ook kansen, versnellingen en innovaties. Om in de Toekomstvisie ook letterlijk de ruimte te geven om in te springen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente 'Het Witte Vel' vanaf het begin eraan toegevoegd. Een nog blanco hoofdstuk dat symbool staat voor de prachtige onzekerheid van de toekomst en al het moois dat daaruit voort gaat komen.

Beoordeling initiatief

De nieuwe woningen worden duurzaam gebouwd en worden uitgevoerd met zonnepanelen. Een groot deel van de woningen wordt seniorenwoning (13 van de 18). Dat betekent dat met voorliggend plan woningen worden toegevoegd waaraan behoefte bestaat. Hierbij wordt ingezet op een groene woonomgeving en het bevorderen van sociale cohesie. De inrichting is gebaseerd op het principe van gezond oud worden en tot op hoge leeftijd zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Door versterking en uitbreiding van het aanwezige groen wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de vergroting van de biodiversiteit. De ontwikkeling is daarom in overeenstemming te achten met de Toekomstvisie Oude IJsselstreek.

3.4.3 Woonvisie Gemeente Oude IJsselstreek

De Woonvisie 2018 is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. Met de Woonvisie wordt een lokale uitwerking van de Regionale Woonagenda geformuleerd, waar mogelijk gebruik makend van de nieuwste inzichten uit het in 2017 uitgevoerde AWLO (Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids-Onderzoek). De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

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

Beoordeling initiatief

In de woonvisie wordt een tekort geconstateerd aan woningen voor kleine huishoudens, met name voor starters en senioren. Om aan de toekomstige vraag in de gemeente te voldoen wil de gemeente ruimte bieden aan nieuwe initiatieven die aansluiten bij deze doelgroepen. Het voorliggende initiatief geeft hier concreet invulling aan door de realisatie van 13 seniorenwoningen (en daarnaast 2 tweekappers en een vrijstaande woning).

3.4.4 Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad van Oude IJsselstreek de regionale 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw' vastgesteld (inmiddels vervangen door de Regionale Woonagenda, zie paragraaf 3.3.2). In 2021 heeft de gemeenteraad vervolgens de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vastgesteld. De 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' vormt samen met de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor Woningbouw' het kader voor nieuwe woningbouwplannen. Met het vaststellen van de Lokale kwaliteitscriteria en de (regionale) Kwalitatieve toetsingscriteria beschikt de gemeente over een compleet kader waarmee nieuwe woningbouwplannen kunnen worden getoetst en kan de gemeente sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Locaties met leegstaand vastgoed bieden onvoldoende potentieel om in de volledige woningbehoefte voor de komende jaren te voorzien. Het is daarom noodzakelijk om ook te kijken naar onbenutte inbreidingslocaties. Hiermee wordt bedoeld op niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving (Kombestemmingsplannen), te weten:

- verdichting op een bestaande kavel met de bestemming 'wonen', het inpassen van woning(en) naast reeds bestaande woning(en).
- woningbouw in 'gat' in de bestaande stedenbouwkundige structuur op een locatie met een 'rode' bestemming, d.w.z. een bestemming die bebouwing toestaat.
- verdichting op geschikte groenstructuren met de bestemming 'agrarisch', 'groen' of 'tuin'.

Beoordeling initiatief

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de vraag vanuit met name senioren. De locatie valt binnen de grens van de bebouwde kom van Varsseveld. Voor deze ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een inbreidingslocatie met de bestemming 'groen'. Hier vindt dus verdichting plaats, maar wel met de randvoorwaarde om groen onderdeel te laten zijn van het totaalconcept. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de regionale kwaliteitscriteria en beoogde doelgroepen.

Hieronder worden de lokale kwaliteitscriteria voor realisatie van woningen binnen de bebouwde kom puntsgewijs getoetst.

- *de locatie is onbebouwd en ligt binnen een Kom-bestemmingsplan*

Er is geen bebouwing op de planlocatie aanwezig. De planlocatie is onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' (thans omgevingsplan).

- *het plan voldoet aan de maatvoering in het bestemmingsplan (rooilijn, bebouwingshoogte, bouwvlak, afstand tot zijdelingse perceelgrens en aan de achterzijde)*
De maatvoering voor de nieuwe woningen sluit mogelijk aan op hetgeen in het geldende omgevingsplan voor de bebouwde kom van Varsseveld van toepassing is.
- *inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur*
Het initiatief wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige en groenstructuur.
- *ontsluiting via bestaande weg en bereikbaar voor hulpdiensten*
De woningen worden via de nieuwe openbare ruimte ontsloten op de Aaltenseweg. Daarbij is de planlocatie goed bereikbaar voor hulpdiensten. In geval van nood kan ook gebruik worden gemaakt van de kant van de Spoorstraat. Deze weg loopt echter niet volledig door tot aan de woningen aan het hofje, maar zijn tot aan de overgang naar voetpad/fietspad via de achterzijde nog goed bereikbaar.
- *er is geen onevenredige aantasting privacy en bezonning omliggende woningen*
De nieuwe woningen liggen op voldoende afstand van de bestaande woningen om aantasting van de privacy of beperking van bezonning te voorkomen.
- *het woningbouwplan moet voldoen aan de parkeernormen conform het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)*
Binnen het plangebied komen voldoende parkeerplaatsen voor alle woningen. In totaal zijn er 29 parkeerplaatsen benodigd, terwijl wordt voorzien in de aanleg van 30 parkeerplaatsen. Hiermee wordt dus voorzien in voldoende parkeercapaciteit voor dit plan. Zie verder paragraaf 4.10.
- *zorgvuldig omgaan met verdichting aan de randen van een kern (overgang naar buitengebied)*
De locatie ligt tussen bestaande woningen en aan de ontsluitingswegen van het dorp. Ruimtelijk gezien maakt het al onderdeel uit van de bebouwde kom van Varsseveld.
- *zorgvuldig omgaan met verdichting op locaties met openbaar groen/ open ruimte (plein-, speel- en parkeerterrein)*
De woningbouw leidt niet tot een afname van het oppervlak aan plein-, speel- of parkeerterrein, omdat de locatie in de bestaande situatie dienst doet als niet openbaar toegankelijk grasland. Met de beoogde ontwikkeling wordt naast woningbouw ook ingezet op versterking van het groen. De bestaande bomen langs de Spoortstraat en Aaltenseweg worden gekapt en herplant. Dit alles leidt tot een versterking van de kwaliteit van het aanwezige en toe te voegen groen en daarmee tot vergroting van de biodiversiteit.
- *niet bouwen op locaties met milieutechnische belemmeringen (geur, geluid, bodem), tenzij deze worden weggenomen*
Er is geen sprake van milieutechnische belemmeringen. Zie hoofdstuk 4 voor een nadere toelichting per omgevingsaspect.

3.4.5 Visie wonen en zorg 55+/uitvoeringsplan

De visie Wonen en Zorg brengt de opgave in beeld die de gemeente Oude IJsselstreek heeft voor een meer geschikte woningvoorraad voor ouderen. De gemeentelijke ambitie hierin betreft zowel woningbouw als

de aanpassing van de bestaande woonvoorraad. Naast wonen gaat dit ook om een goede en voor ouderen geschikte woonomgeving, een dienstenaanbod en de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten

In de visie Wonen en Zorg zijn na analyse van de demografische ontwikkelingen en de ontwikkelingen in zorggebruik aangevuld met onderzoek onder inwoners de opgaven vertaald naar de volgende ambitie: Ouderen kunnen zo zelfstandig mogelijk hun eigen leven blijven leiden en deel uit blijven maken van de gemeenschap. De ambitie is uitgewerkt in drie thema's:

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

Beoordeling initiatief

Het initiatief is getoetst aan de drie thema's uit de visie:

- **Zorgzame buurten en wijken**
In de nabijheid van de planlocatie is sprake van een goed zorg- en dienstverleningsaanbod, zodat hiermee aan een belangrijke randvoorwaarde wordt voldaan om zelfstandig te kunnen functioneren en voluit mee te doen in de directe woonomgeving. Verder is sprake van een groene, toegankelijke en veilige woonomgeving, waar mede door de gezamenlijke tuin laagdrempelige activiteiten en ontmoetingsmogelijkheden worden gefaciliteerd.
- **Vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen**
De te bouwen woonvariatie sluit aan bij de behoeften en wensen van senioren. Enerzijds door de realisatie van de seniorenwoningen als zodanig, waarbij door het geclusterd wonen in een hofje de leefbaarheid en saamhorigheid wordt verstrekt. Anderzijds door de menging met andere typen woningen, waarbij jong en oud in dezelfde wijk naast elkaar wonen.
- **Versterken zelfredzaamheid en eigen regie**
De gemeente biedt praktische ondersteuning op het gebied van wonen en technologie, zodat inwoners actief en vitaal blijven en comfortabel en veilig kunnen wonen. Het gaat hierbij om gemeentelijke taken op het gebied van jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen, zoals die volgen uit onder meer de Wet maatschappelijke ondersteuning. Het omgevingsplan als zodanig kan hier geen bijdrage aan leveren.

3.4.6 Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen

De Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen (VLNGK) biedt een gewenst toekomstbeeld. De visie is in een interactief proces met bewoners, maar ook organisaties en verenigingen tot stand gekomen. De visie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap voor zowel het buitengebied als de kernen. De visie gaat in op de wijze waarop de kenmerkende landschappen voor de toekomst verder versterkt worden, in samenhang met de ontwikkelingen die de komende jaren spelen. Ook gaat de visie in op de gewenste groenstructuur in de kernen. De gemeente realiseert de visie niet alleen, een groot aantal zaken pakt zij zelf op, maar de visie moet vooral ook anderen stimuleren om mee te werken aan een groene en gezonde leefomgeving.

Beoordeling initiatief

Met de ontwikkeling wordt op de planlocatie voorzien in extra bomen. De bestaande bomen langs de Aaltenseweg en Spoorstraat worden gekapt en herplant. Een bestaande boom binnen de planlocatie blijft behouden. Daarnaast wordt een als gemeenschappelijke tuin dienend parkje aangelegd, dat samen met de aan te leggen wadi's en overige groene elementen in de beoogde opzet zorgdraagt voor een groene en gezonde leefomgeving. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen'.

3.4.7 Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

Op 18 januari 2022 is de Klimaatagenda 2022-2026 vastgesteld. Met deze Klimaatagenda wordt de visie en ambitie voor een klimaatbestendige toekomst vastgelegd. Daarnaast is een uitvoeringsagenda voor 2022 tot en met 2026 beschreven. Steeds duidelijker wordt welke maatregelen nodig zijn om de gevolgen van klimaatverandering, waaronder droogte, wateroverlast, overstromingen en hittestress aan te pakken

De effecten van klimaatverandering worden opgedeeld in vier hoofdthema's:

- Meer regen: wateroverlast. Neerslagpatronen veranderen door klimaatverandering. We krijgen te maken met grotere piekbuien en langere natte winterperiodes. Dit kan leiden tot meer hemelwateroverlast en grondwateroverlast.
- Hoger water: overstromingen. Door het veranderende weer krijgen we in Oude IJsselstreek vaker te maken met stormen en een sterker fluctuerende rivierafvoer. Deze factoren betekenen een extra belasting op de dijken.
- Meer hitte: hitte. Klimaatverandering wordt ook wel 'global warming' genoemd. We moeten er rekening mee houden dat we in de zomer vaker met extreme hitte te maken krijgen.
- Drogere zomers: droogte. Het wordt warmer en neerslagpatronen worden grilliger. Vooral in de zomers zullen we steeds meer te maken krijgen met langdurige periodes van droogte en de effecten van (zoet) watertekorten.

Beoordeling initiatief

Op basis van de klimaatatlas gemeente Oude IJsselstreek is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen op de planlocatie als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van plasvorming met een grote waterdiepte na korte extreem hevige buien of bij langdurige extreme regen. Deze plassen blijven vervolgens meerdere dagen op het maaiveld staan. Dit heeft alles te maken met de verlaagde ligging van het perceel ten opzichte van omliggend gebied, waardoor als het ware sprake is van een kom waarin het regenwater loopt en blijft staan. In de beoogde situatie wordt het perceel daarom opgehoogd en voorzien van een wadi als waterbuffer en retentievoorziening. Wateroverlast richting belendende percelen wordt daarbij tot een minimum beperkt (zie ook paragraaf 4.9).

Tijdens een korte extreem hevige bui van 160mm regenval in 2uur is de parallelweg van de Aaltenseweg onbegaanbaar. De Aaltenseweg zelf en de Spoorstraat zijn daarbij wel begaanbaar voor calamiteitenverkeer. Bij een lange extreme bui zijn alle omliggende wegen gewoon begaanbaar.

- Hittestress

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur op de planlocatie nu koeler is dan ter plaatse van omliggende bebouwing. Na realisatie van de woningen zal de temperatuur logischerwijs op een min of meer vergelijkbaar niveau met het omliggende bebouwde gebied. Ten opzichte van dit omliggende gebied is echter sprake van minder vergaande verdichting met bebouwing op de planlocatie. Bovendien zal het hier voorziene groen zorgen voor minder hittestress dan in het omliggende gebied. Het stedelijk-hitte-eiland-effect is hier minder groot dan in andere delen van de bebouwde kom van Varsseveld. Voor de beoogde woningen geldt dat deze goed geïsoleerd worden conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.

- Droogte

De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 weinig verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft op de

planlocatie sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid. Door het voornemen om het hemelwater binnen de planlocatie te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater langer in het gebied zelf aanwezig. De planlocatie ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte.

- Overstroming

De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen dijken en watergangen in nabijheid van de planlocatie liggen. Daarbij vormt overstroming geen risico voor de planlocatie.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door klimaatverandering. Ter voorkoming van wateroverlast en tegengaan van droogte worden specifieke maatregelen getroffen in de vorm van ophoging van het terrein en het realiseren van een wadi. Voor het overige hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.4.8 Welstand

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota, waarin is opgenomen waar bij de toetsing voor een betreffend gebied of bouwwerk rekening mee moet worden gehouden. Toekomstige bouwplannen moeten wat betreft het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk getoetst worden aan het welstandsbeleid. In de nota worden algemene criteria gegeven waar bouwwerken aan moeten voldoen. Per gebied is specifiek welstandsbeleid opgesteld.

Beoordeling initiatief

Voor planlocatie geldt welstandsniveau 3. Het welstandsbeleid richt zich hierbij op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. Bij de welstandstoets wordt vooral bekeken of het bouwplan zijn omgeving niet verstoort. Daarvan is bij voorliggende initiatief geen sprake. Bouwmassa en vorm sluiten aan bij die van de omgeving en zorgen eerder voor versterking dan voor verstoring van de basiskwaliteit van het gebied. Zie ook het in bijlage 2 opgenomen beeldkwaliteitsplan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

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

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

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

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Beoordeling initiatief

In verband met de woningbouwontwikkeling is door Montferland Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het naar aanleiding van dit onderzoek opgestelde bodemonderzoeksrapport d.d. 21 juli 2023 (zie bijlage 4) kan het volgende worden opgemaakt:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en tetrachlooretheen en plaatselijk matig verontreinigd met kobalt en sterk met nikkel.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen.
- Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen directe risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.
- Ook bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen.
- Het is echter wel aan te raden geen grondwater op te pompen. Tevens dienen (toekomstige) eigenaren en gebruikers geïnformeerd te worden over de onderhavige situatie.

In verband met de gemeten nikkelgehalten in het grondwater is het aan te bevelen om aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

- Wanneer tijdens planrealisatie grondwater wordt onttrokken (bemaling) en wordt geloosd, moet vooraf toestemming zijn gegeven door het betreffende bevoegd gezag.
- Het is af te raden om het grondwater te gebruiken voor consumptie en/of gewasbesproeiing.

Concluderend

Ten aanzien van het aspect bodem is er, met in achtneming van de inhoud van het onderzoeksrapport en de aan de omgevingsvergunning te verbinden voorwaarden, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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

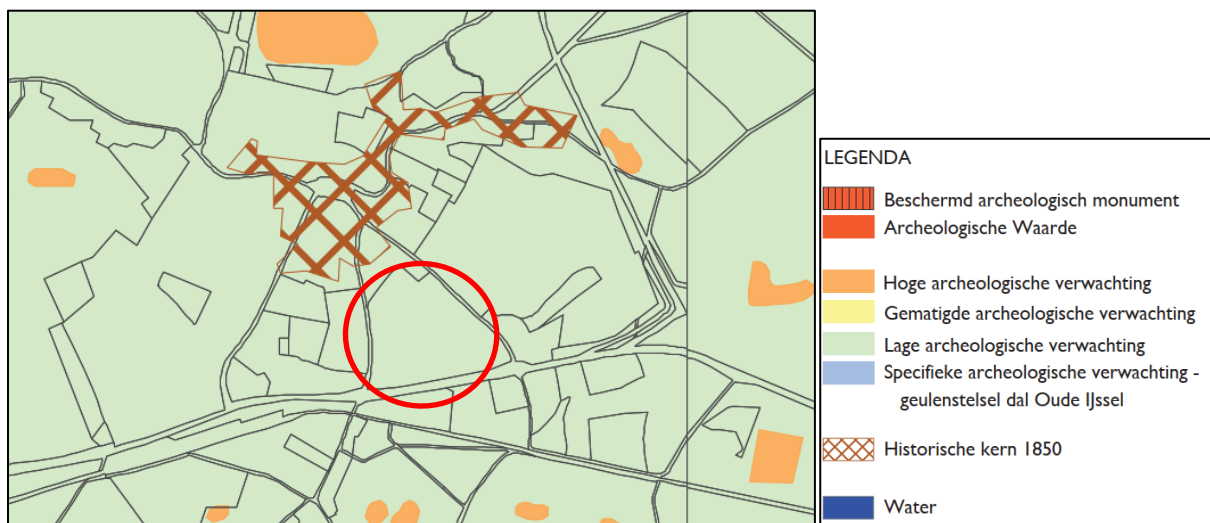
- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 5 maart 2015 het beleidsdocument “Cultuurhistorische inventarisatie, waarden-, verwachtingen-, en maatregelenkaart als basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Oude IJsselstreek” vastgesteld, alsmede de erfgoedverordening. De erfgoedverordening maakt momenteel onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moeten worden getoetst op het voorkomen van archeologische waarden en/ of monumenten binnen het plangebied. Tevens moet worden bepaald of deze eventueel aanwezige waarden worden geschaad door de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Beoordeling initiatief

Uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) volgt dat de planlocatie ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting en dat ter plaatse geen monumenten aanwezig zijn of anderszins sprake is van een vanuit cultuurhistorie te beschermen waarde.

Op grond hiervan is geen verder onderzoek noodzakelijk. Ook in het omgevingsplan van rechtswege is geen archeologische waarde voor dit plangebied opgenomen. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.



Figuur 13: archeologische waardenkaart met planlocatie (rood omcirkeld)

Concluderend

Er is geen onderzoek nodig naar archeologie en cultuurhistorie. Er worden geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetast met de realisatie van dit plan. Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Natuur

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die voorheen waren opgenomen in de Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden en Natuur Netwerk Nederland (NNN), regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden (buiten bebouwingscontour en erven).

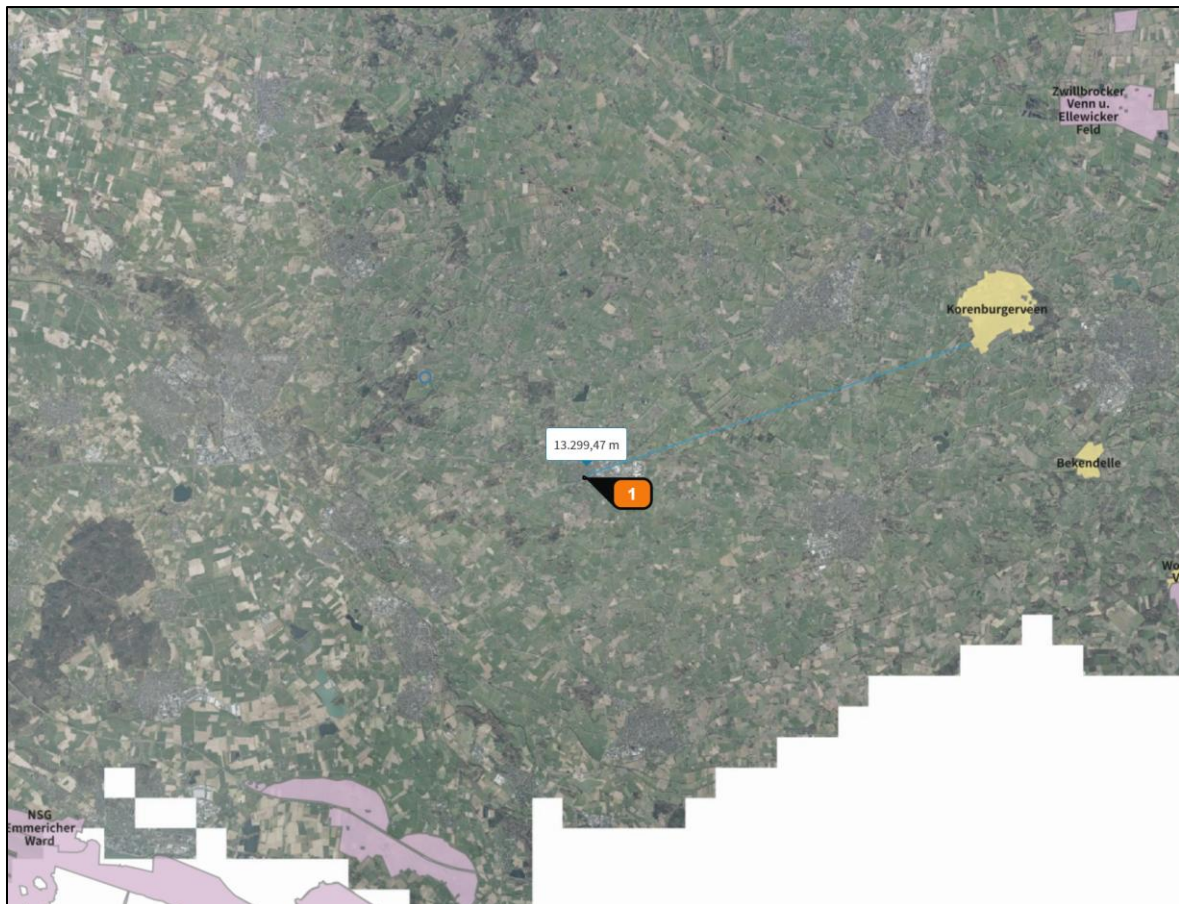
Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moet worden bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden.

Beoordeling initiatief

De planlocatie is gelegen op een afstand van ruim 13 km van het meest nabijgelegen Nederlandse Natura 2000-gebied Korenburgerveen (zie figuur 12). Op kortere afstand (circa 8,5 km) ligt het meest nabijgelegen Duitse Natura 2000-gebied. Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen de locatie en Natura 2000-gebieden, kunnen negatieve effecten anders dan door stikstof bij voorbaat worden uitgesloten. Om te bepalen wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zijn berekeningen uitgevoerd met het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator. In bijlage 8 is het volledige stikstofonderzoek opgenomen. Daaruit valt op te maken dat de ontwikkeling in zowel de aanleg- als gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling leidt dus niet tot nadelige gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden. Ook leidt de ontwikkeling niet tot vergunningplicht voor de Natura 2000-activiteit.



Figuur 14: ligging planlocatie t.o.v. Natura 2000-gebieden (bron: aerius.nl)

Concluderend

Het aspect gebiedsbescherming Natura 2000 vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.2 Gebiedsbescherming Gelders Natuurnetwerk/Groene ontwikkelingszone

Gelderland heeft veel natuurgebieden. Samen vormen zij het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De Groene ontwikkelingszone (GO) is het gebied dat tussen en rondom natuurgebieden ligt. Hierin liggen onder andere de ecologische verbindingzones, de verbindende schakels tussen de natuurgebieden.

De begrenzing en de regels ter bescherming van het GNN en de Groene ontwikkelingszone zijn opgenomen in de Omgevingsverordening provincie Gelderland.

Beoordeling initiatief

De planlocatie is niet gelegen binnen of nabij de begrenzingen van het GNN of de GO, waardoor negatieve effecten hierop zijn uit te sluiten. Er is buiten deze zones namelijk geen sprake van externe werking, zoals voor Natura 2000-gebieden wel het geval is.



Figuur 15: ligging planlocatie t.o.v. GNN/GO

Concluderend

Het aspect provinciale gebiedsbescherming (GNN/GO) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.3 Soortenbescherming

In de Omgevingswet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

Beoordeling initiatief

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ("Quickscan natuurwaardenonderzoek Spoorstraat ong. Varsseveld", d.d. 30 augustus 2024, kenmerk 6755, versie 1.0). De locatie is daarbij onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, hollen, vaste rust- en voortplantingslocaties. De rapportage van die quickscan is opgenomen in bijlage 7.

Uit de quickscan volgen onderstaande bevindingen en conclusies:

- Het plangebied vormt geen geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en verblijfplaats. Het plangebied wordt door vleermuizen en amfibieën uitsluitend benut als foerageergebied.
- Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet nest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteiten niet als een in de wet genoemd belang worden

beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

- Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van de uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen of vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);

Concluderend

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, mits geen beschermde grondgebonden zoogdieren worden gedood.

4.4 Geluid

Een planlocatie kan bij een geluidsbron zijn gelegen, zoals een drukke weg, spoorweg, industrie of een windturbine. Bekeken moet worden of het plan geen hinder voor de omgeving vormt, en of de omgeving geen hinder vormt voor het plan. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen geluid van activiteiten en geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen (aandachtsgebieden).

Geluid van activiteiten

In paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl staan instructieregels over het geluid van activiteiten (bijv. windturbines) op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Op grond van deze instructieregels moet er in het omgevingsplan worden zorggedragen voor een aanvaardbaar geluidsbelasting. Er is in ieder geval sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting indien de standaard- en grenswaarden van artikel 5.65 van het Bkl worden opgenomen in het omgevingsplan. Tot het moment waarop de gemeente Oude IJsselstreek een permanent omgevingsplan heeft, gelden in de gemeente Oude IJsselstreek de regels van paragraaf 22.3.4 van het tijdelijk omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek.

Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In paragraaf 5.1.4.2a Bkl staan instructieregels over het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen. In paragraaf 5.1.4.2a.4 Bkl staan instructieregels voor het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden. Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Op grond van artikel 5.78s Bkl moet de geluidsbelasting van een weg op een geluidgevoelig gebouw in een geluidsandaachtgebied aanvaardbaar zijn. De geluidsbelasting is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 5.78t Bkl.

Beoordeling initiatief

Geluid van activiteiten

In de directe omgeving van de planlocatie liggen vooral woningen. Ten zuidwesten van de planlocatie, op een afstand van circa 72 meter, bevindt zich een kleinschalige, islamitische slachterij. Aan de noordzijde van de planlocatie, op een afstand van circa 50 meter bevindt zich een voormalige dierenartspraktijk, die momenteel alleen in gebruik is voor woondoeleinden, maar waarop nog wel een maatschappelijke bestemming rust, met functieaanduiding voor een dierenartspraktijk.

In onderstaande tabel zijn deze bedrijven vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bestemmingsvlakken van deze bedrijven tot de grens van de planlocatie. Feitelijk zullen de woningen echter op grotere afstand van deze bedrijven worden gerealiseerd. In deze situatie is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk', zodat moet worden uitgegaan van de (ongecorrigeerde) richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), die voor deze beoordeling ten grondslag is genomen.

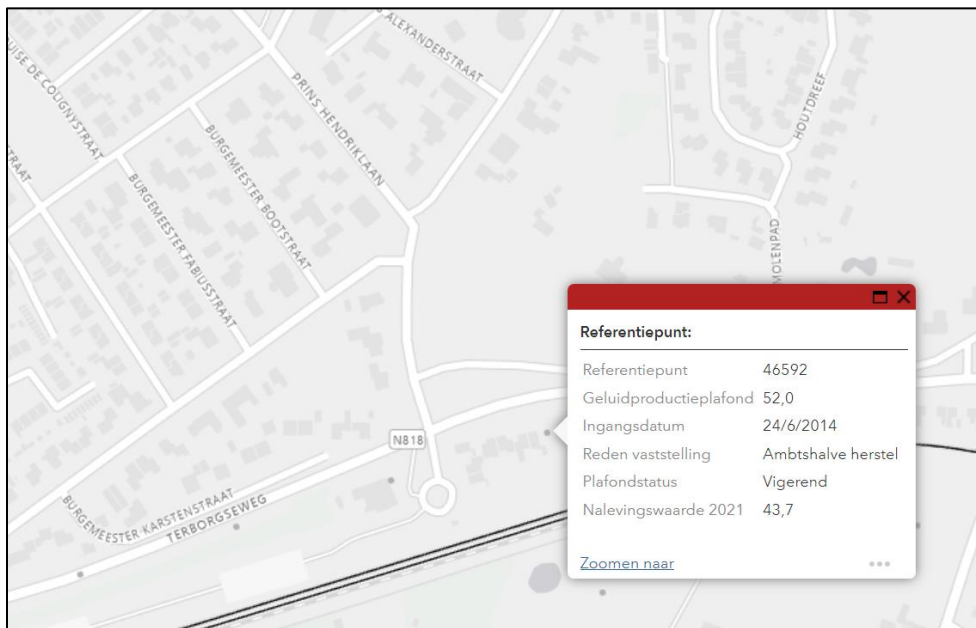
<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>	<i>Werkelijke afstand</i>
Spoorstraat 62	Dierenartspraktijk	0	0	10	0	1	50
Spoorstraat 80	Islamitische Slachterij Mevlana	100	0	100	50	3.2	72

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de richtafstand van de slachterij. In de bestaande situatie zijn er echter al woningen op kortere afstand van de slachterij gelegen. De ontwikkeling belemmert het bedrijf daarom niet verder in de mogelijkheden dan momenteel al het geval is. Nu het bedrijf op die bestaande woningen moet voldoen aan de milieuregelgeving (waaronder aan de geluidnormen), mag bovendien worden aangenomen dat bij de op grotere afstand te realiseren nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit een in het verleden voor de slachterij uitgevoerd akoestisch onderzoek ("Akoestisch onderzoek Slachterij Mevlana te Varsseveld", Adviesburo Van der Boom, d.d. 10 oktober 2006) blijkt dat het bedrijf op omliggende woningen kan voldoen aan de voor geluid geldende grenswaarden. Dat betekent dat ook voor de verderop te realiseren woningen in het plangebied kan worden voldaan aan die grenswaarden en dat daarmee het woon- en leefklimaat niet in het geding is.

Railverkeerslawaaï

In de omgeving van de planlocatie bevindt zich de spoorweg Winterswijk-Arnhem. Het geluidaanbachtgebied voor een spoorweg is maximaal 100 meter aan weerszijden van het spoor. De nieuwe woningen zullen voor een klein deel binnen deze afstand van het spoor worden gerealiseerd. Het is echter op voorhand duidelijk dat hier ruimschoots kan worden voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB, waarbij nog sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau. Uit informatie van Prorail blijkt namelijk dat op een dichterbij referentiepunt sprake is van een geluidproductieplafond (GPP) van 52 dB (zie figuur 14). Dit GPP is een omgevingswaarde, die moet worden gezien als de maximale reservering voor de geluidproductie vanwege deze spoorlijn op dit punt. Feitelijk is zelfs sprake van fors lagere geluidniveaus (43,7 dB in 2021).



Figuur 16: geluidbelasting spoor op referentiepunt (bron: maps.prorail.nl)

Verkeerslawaaï

De planlocatie bevindt zich binnen de geluidaandachtsgebieden van de Spoorstraat en Aaltenseweg. Voor een ontwikkeling binnen een geluidaandachtsgebied van een weg moet akoestisch onderzoek aantonen dat het verkeerslawaaï op de gevel van de woning kan voldoen aan de standaardwaarden uit het Bkl. Voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone gelden volgens het Bkl standaardwaarden van 50 dB voor rijks- en provinciale wegen en 53 dB voor gemeentewegen. Volgens de Aanvullingswet geluid moet langs provinciale wegen echter vooralsnog worden getoetst aan de Wet geluidhinder, zodat hier momenteel een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt.

Door Akoestisch bureau Van der Boom is een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage 9 voor akoestisch rapport d.d. 24 juni 2025, kenmerk 24-040). Uit het onderzoek komt het volgende naar voren:

- De woningen liggen binnen de bebouwde kom van Varsseveld op ten minste 28 meter uit de as van de provinciale weg N818, vooralsnog binnen de geluidzone van deze weg.
- De ontwikkeling vindt tevens plaats in de nabijheid van de Spoorstraat, binnen het geluidaandachtsgebied van deze lokale weg.
- De overige wegen hebben een lage verkeersintensiteit en zijn akoestisch niet relevant.
- De waarde van het geluid door de lokale wegen bedraagt ten hoogste 51 dB. Er wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB voor lokale wegen. De hoogste waarde van het geluid door wegverkeer op de provinciale weg N818 bedraagt 56 dB. De waarde van het geluid door wegverkeer op provinciale wegen ligt in een deel van de rekenpunten boven de standaardwaarde van 50 dB. Er wordt in alle rekenpunten voldaan aan de grenswaarde van 60 dB voor provinciale wegen. De waarde van het gezamenlijk geluid door wegverkeer bedraagt ten hoogste 56 dB.
- Het nemen van maatregelen, zoals een stiller wegdek, verlagen snelheid of toepassing van geluidschermen zijn niet voor de hand liggend.
- Bij het toetsen of sprake is van een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” is voor de N818 aangesloten bij het toetsingskader van de Ow. Het verlagen van de waarde van het geluid door het treffen van maatregelen aan de bron stuit op financiële en civieltechnische bezwaren. Het afschermen van de locatie stuit op stedenbouwkundige bezwaren. Er wordt echter voldaan aan de

grenswaarden voor provinciale wegen waardoor voor de provinciale wegen sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De waarde van het geluid van lokale wegen ligt beneden de standaardwaarde van 53 dB. Voor de lokale wegen zal sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de geluidwering van gebouwen. Volgens het Bbl art 4.102 heeft in nieuwbouwsituaties de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een karakteristieke geluidwering GA_k , bepaald volgens NEN 5077, van ten minste 20 dB. Daarbij is volgens het Bbl art 4.103 in nieuwbouwsituaties de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied de karakteristieke geluidwering GA_k , bepaald volgens NEN 5077, niet kleiner dan het gezamenlijk geluid verminderd met 33 dB. Voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de karakteristieke geluidwering GA_k . Bij een niet geluidgevoelige gevel wordt uitgegaan van het gezamenlijk geluid verhoogd met 3 dB. De waarde van het gezamenlijk geluid op de gevels van de woningen bedraagt ten hoogste 56 dB door alle bronnen. De benodigde karakteristieke geluidwering GA_k bedraagt in een nieuwbouwsituatie dan 23 dB. Voor de gevels met een waarde van het gezamenlijk geluid van meer dan 53 dB zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Industrielawaai

De planlocatie bevindt zich buiten het aandachtsgebied van een industrieterrein.

Concluderend

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

4.5 Trillingen

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving.

Beoordeling initiatief

In de omgeving van het plangebied is alleen de zuidelijk hiervan gelegen spoorlijn een relevante bron voor mogelijke trillinghinder. Wegverkeer en industriële machines zijn vanwege de intensiteiten en afstanden niet als relevante bronnen aan te merken.

Om de mogelijke trillinghinder van het spoor in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Bij voorliggend plan is sprake van een ontwikkeling waarbij enkele woningen aan de zuidzijde van het plangebied net binnen een afstand van 100 meter tot het spoor liggen. Dit spoorlijntraject is echter in

gebruik als zogenaamde 'light rail' waarbij de mogelijke trillinghinder zich minder ver uitstrekt dan de 100 meter voor 'normaal' spoor. In dat verband kan erop worden gewezen dat ook ter plaatse van dicht bij het spoor gelegen bestaande woningen geen trillinghinder door het spoor optreedt. Voor trillinghinder bij woningen in het plangebied hoeft daarom niet te worden gevreesd. Hiervoor is geen verder onderzoek vereist.

Concluderend

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

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Buiten de zogenaamde aandachtsgebieden luchtkwaliteit (zoals de gemeente Oude IJsselstreek) blijft toetsing aan het onderwerp luchtkwaliteit in het omgevingsplan beperkt tot de aanleg van auto(snel)wegen en langere tunnelbuistrajecten.

Beoordeling initiatief

De gemeente Oude IJsselstreek ligt buiten de aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit, zodat het aspect luchtkwaliteit slechts marginaal hoeft te worden getoetst. Er is immers geen sprake van de aanleg van auto(snel)wegen of tunnelbuistrajecten.

Duidelijk is op dat op en rondom de planlocatie geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Zo blijkt uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit dat langs de Aaltenseweg sprake is van een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 12,89 microgram/m³, terwijl voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m³ geldt. Voor fijn stof is hier sprake van een jaargemiddelde concentratie van 17,11 microgram/m³, terwijl ook voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m³ geldt.

Volledigheidshalve is een berekening met de NIBM-tool uitgevoerd naar het extra verkeer dat zal worden gegenereerd door de beoogde ontwikkeling (zie figuur 15). De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de lokale luchtkwaliteit. Daarbij is er in het kader van de “worst-case”-benadering uitgegaan van de CROW-norm dat dat per woning maximaal 8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Er wordt voor de “worst-case” benadering derhalve uitgegaan van 18 x 8 = 144 (auto)verkeersbewegingen per etmaal. In figuur 15 is de berekening met de NIBM-tool weergegeven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de toename van het verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat er geen nader onderzoek is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		144
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Concluderend

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

4.7 Geur

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen optreedt.

Figuur 17: berekening met NIBM-tool

In hoofdstuk 5 van het Bkl, is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Tot het moment waarop deze regels zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Oude IJsselstreek.

Beoordeling initiatief

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen veehouderijen. De meest nabijgelegen veehouderij bevindt zich op ruim 650 meter van de planlocatie. Het betreft een melkrundveehouderij waarvoor een minimumafstand van 100 meter geldt tot woningen in de bebouwde kom. Hieraan wordt dus ruimschoots voldaan.

Verder bevindt zich ten zuidwesten van de planlocatie, op een afstand van circa 72 meter, een kleinschalige, islamitische slachterij. In onderstaande tabel is dit bedrijf vermeld. De afstand in de tabel is gemeten vanuit de rand van het bestemmingsvlak van dit bedrijf tot de grens van de planlocatie. Feitelijk zullen de woningen echter op grotere afstand van het bedrijf worden gerealiseerd. In deze situatie is sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk', zodat moet worden uitgegaan van de (ongecorrigeerde) richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Adres	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie	Werkelijke afstand
Spoorstraat 80	Islamitische Slachterij Mevlana	100	0	100	50	3.2	72

De planlocatie bevindt zich binnen de richtafstand van de slachterij. In de bestaande situatie zijn er echter al woningen op kortere afstand van de slachterij gelegen. De ontwikkeling belemmert het bedrijf daarom niet verder in de mogelijkheden dan momenteel al het geval is. Nu het bedrijf op die bestaande woningen moet voldoen aan de milieuregelgeving, mag bovendien worden aangenomen dat bij de op grotere afstand te realiseren nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de op 24 april 2007 aan de slachterij verleende milieuvergunning blijkt dat sprake is van een bedrijf met een beperkte slachtcapaciteit. Hierbij is destijds door de gemeente geoordeeld dat de bepaling van de geuremissie achterwege kan blijven en dat er geen noodzaak voor een geurnorm bestaat. Wel zijn voorschriften aan de milieuvergunning verbonden ter voorkoming van geurhinder. Ook hieruit kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat op de planlocatie niet in het geding is.

Concluderend

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

4.8 Milieubelastende activiteiten

Onder de Omgevingswet is het begrip 'inrichting' verdwenen en heeft het begrip 'milieubelastende activiteit' zijn intrede gedaan. Het begrip 'milieubelastende activiteit' (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "*activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit*". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip want er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, ook niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de Nota van Toelichting van het Bkl blijkt dat daarmee mba's worden bedoeld.

Beoordeling initiatief

Bij deze ontwikkeling is alleen sprake van de realisatie van woningen. Bij deze woningen worden net als elders binnen de gemeente beroepen aan huis toegestaan. Daarnaast kunnen via een omgevingsvergunning aan huis verbonden bedrijven en bed & breakfast worden mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om milieubelastende activiteiten met een beperkt ruimtebeslag en een beperkte milieubelasting, die in zijn algemeenheid aanvaardbaar zijn te achten binnen een woonomgeving.

Voor bepaalde beroepen en bedrijven aan huis zijn regels gesteld in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor andere beroepen en bedrijven aan huis zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan regels van rechtswege opgenomen (de bruidsschat). Die regels blijven gelden naast het voorliggende omgevingsplan voor deze locatie.

Concluderend

De milieubelastende activiteiten waarvan bij de nieuwe woningen sprake kan zijn vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Aan de milieueffecten van die milieubelastende activiteiten worden regels gesteld in het omgevingsplan van rechtswege en het Besluit activiteiten leefomgeving.

4.9 Omgevingsveiligheid

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

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

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

Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar ([Kaarten | Atlas Leefomgeving](#)). In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt in ieder geval aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen

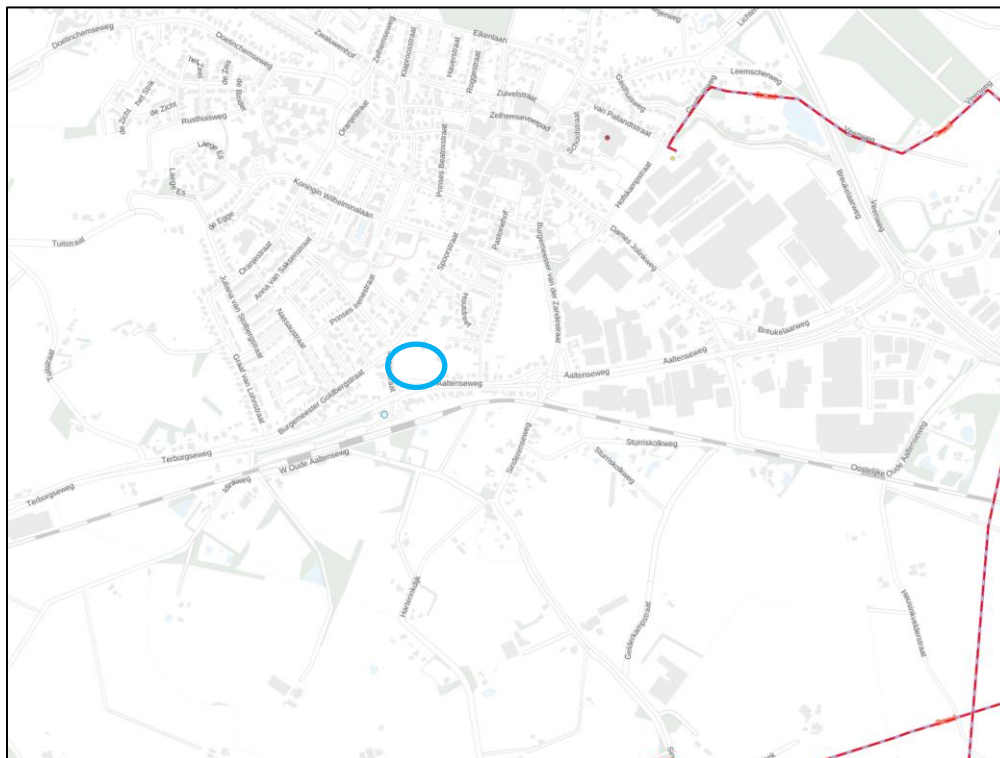
en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor een aanvullende onderbouwing en eventueel extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een plan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het plan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebied gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

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

Beoordeling initiatief

Op de planlocatie worden kwetsbare objecten in de vorm van woningen mogelijk gemaakt. In de omgeving zijn volgens de risicokaart (zie figuur 16) echter geen risicobronnen aanwezig, waarvan de risicocontouren of de aandachtsgebieden over de beoogde woningen liggen. Dat betekent dat risicovolle inrichtingen, basisnetroutes en buisleidingen op voldoende afstand van de planlocatie liggen en geen belemmeringen opwerpen voor de beoogde woningbouw.



Figuur 18: kaartuitsnede risicokaart met planlocatie blauw omcirkeld (bron: risicokaart.nl)

Concluderend

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

4.10 Water

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger

periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer.

Het waterschap wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. In het waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap Rijn en IJssel laat het Waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen.

Het waterbeheerprogramma in het kort:

- Beheren en onderhouden het grondwater en het water in beken, sloten en riviertjes. De zorg voor schoon water en zuiveren rioolwater. Controleren of iedereen zich aan de regels houdt. Gebiedsinrichting zo uitvoeren dat het beter tegen de klimaatverandering kan.
- Kijken naar omgeving en hoe deze het beste kan worden ingericht. Uitgaande van dat het gebied beter kan tegen te nat maar ook tegen te droog weer. Hulp aanbieden zodat inwoners, bedrijven en andere overheden beter kunnen omgaan met de gevolgen van extreem weer.
- Zorgen voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Dijken worden zo onderhouden dat er ruimte is voor meer verschillende soorten planten en dieren.
- In 2025 wekt het Waterschap alle energie die ze gebruiken zelf op. Ze gebruiken en verspillen zo min mogelijk grondstoffen en stoten veel minder broeikasgassen uit. Hiervoor worden sommige werkwijzen aangepast en wordt gebruik gemaakt van steeds meer nieuwe technieken.
- Zorgen voor schoon water in beken en sloten, voor mensen en voor dieren en planten. Het rioolwater wordt steeds schoner gemaakt. Sommige plekken worden geschikt gemaakt voor bijzondere planten en dieren. De andere wateren mogen in ieder geval niet viezer worden.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoets proces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Beoordeling initiatief

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toets vraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2

Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m³/uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m²? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m²? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee Ja	2 1 1 1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel? 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED-water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Het verhard oppervlak zal door de voorgenomen ontwikkeling toenemen. Het gaat in totaal om een toename van 4.670 m². Het verhard oppervlak van het openbaar gebied, rijbanen en parkeerplaatsen is gezamenlijk 1.300 m². Bij de watertoets zijn parkeerplaatsen en wandelpaden meegenomen als volledig verhard oppervlak. Voor het bepalen van particulier verhard oppervlak is uitgegaan van een verhardingspercentage van 70% van het kaveloppervlak. Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. De ontwikkeling heeft geen betrekking op functies die tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Afstromend hemelwater wordt volledig binnen het plangebied geborgen door middel van een wadi (dynamische en statische berging), waarbij overloop op oppervlaktewater of hemelwaterriool niet mogelijk is. Zie ook bijlage 5 voor de resultaten van de digitale watertoets.

In verband met de woningbouwontwikkeling is door Civicon onderzoek ten behoeve van de watertoets uitgevoerd. Uit het naar aanleiding van dit onderzoek opgestelde rapport d.d. 17 april 2024 (zie bijlage 6) kan het volgende worden opgemaakt:

- Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke rand van Varsseveld. Het plangebied grenst aan de Spoorstraat en de Aaltenseweg;
- Het maaiveld in het plangebied varieert van 18,10 tot 18,40 m + NAP;
- De bodem bestaat uit matig fijne zandlagen met een silthoudend karakter;
- De grond is door de samenstelling gevoelig voor structuurbederf. De grond dient na het bouwrijp/woonrijp maken te worden losgespit (gewoeld), om verdichting en dus wateroverlast te voorkomen. De infiltratievelden verdienen hierbij extra aandacht, omdat een overloop naar oppervlaktewater of een hemelwaterriool in de huidige situatie niet mogelijk is;
- De waterdoorlatendheid (K-waarde) is in-situ bepaald op 1,3 tot 1,5 m/dag. Geadviseerd wordt om een K-waarde van 1 m/dag aan te houden. Daarmee is de doorlatendheid voldoende om hemelwater in de bodem te infiltreren;
- De GHG en GLG bedragen respectievelijk 17,60 m en 16,5 m +NAP;
- Uit de kaarten van de Klimaatatlas blijkt dat het plangebied gevoelig kan zijn voor wateroverlast. Op basis van de globale toetsing in 3Di Watermanagement zorgt het plan voor een toename van de maximale waterdiepte in de omgeving van (slechts) 1 cm tot 2 cm;
- Voor de afvoer van het afvalwater wordt vooralsnog verondersteld dat dit kan worden aangesloten op één van de gemengde stelsels rondom het plangebied;
- 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 maaiveld);
- In het plangebied kan 80 mm geborgen worden. Het hemelwater wordt geborgen in een infiltratieveld/ wadi. De bergingseis is dynamisch ingevuld. Hierbij is uitgegaan van minimaal 50 mm statische berging (inhoud infiltratieveld) en 30 mm dynamische berging via infiltratieverliezen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele berging op particuliere kavels, zodat de situatie worst case is gemodelleerd;
- Om het risico op verdrinking te beperken worden in de wadi flauwe taluds aangebracht;
- De aangetroffen verontreinigingen in het grondwater vormen geen belemmering voor de infiltratie van hemelwater in het plangebied.

In verband met de woningbouwontwikkeling is door Caudatis een waterhuishoudkundig rapport opgesteld. Bij het opstellen van dit waterhuishoudingsplan is gebruik gemaakt van de (concept) watertoets door Civicon en de daarbinnen uitgevoerde onderzoeken. Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen. In bijlage 12 is het volledige rapport toegevoegd (Waterhuishoudingsplan met datum 9 april 2025, nummer 2024-010 en versie def V2)

- De planlocatie ligt t.o.v. zijn directe omgeving lager en zal opgehoogd moeten worden om aan de ontwateringseis te kunnen voldoen.
- De hoogteligging van het toekomstige plan i.r.t. omliggende percelen maakt het onmogelijk om de rijwoningen direct aan te kunnen sluiten op het gemeentelijke riool voor wat betreft de afvoer van vuilwater. Het dwa-riool binnen het plan dient met tussenkomst van een vrijval riool af te voeren naar het gemeentelijke riool. Gemeente Oude IJsselstreek neemt de openbare voorzieningen over waaronder het riool en in dit geval het gemaal mist dit voldoet aan de gewenste eisen en voorschriften. Geadviseerd wordt dit nader af te stemmen met de desbetreffende medewerker van de gemeente.
- Het plan zoals beschreven in voorliggend waterhuishoudingsplan voldoet aan de

bergingsvoorschriften binnen de plangrenzen.

- Het gebied rondom de planlocatie is gevoelig voor wateroverlast. Het voorgenomen bouwplan draagt daarbij in negatieve zin aan bij. Desalniettemin voorziet het plan in extra berging boven op de gestelde bergingseis van het waterschap.
- De wet gemeentelijke watertaken schrijft voor dat hemelwater dat vrijkomt op particuliere percelen geborgen en geïnfiltreerd dienen te worden binnen de separate percelen onder voorwaarde dat de geohydrologische uitgangspunten dit toelaten. Voor dit plangebied zijn de geohydrologische uitgangspunten goed om hemelwater te kunnen bergen en infiltreren in de bodem. Gemeente Oude IJsselstreek schrijft in dergelijke gevallen een bergingseis voor van 20 mm gerelateerd aan het afstromende oppervlak.
- Om hemelwater op perceelsniveau te kunnen bergen en infiltreren kunnen infiltratiekratten toegepast worden. Rekening dient te worden gehouden met voldoende berging en aanleg boven de GHG.
- De realisatie van het plan geschiedt in fasen (bouwrijpfase, bouw woningen en woonrijpfase). Geadviseerd wordt een bestek op te stellen waarbij de werkzaamheden gekoppeld worden aan de juiste fasen. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is hoe omgegaan wordt met het vrijkomende hemelwater tijdens de bouwfase.

Concluderend

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

4.11 Mobiliteit en parkeren

Bij het initiatief dient rekening gehouden te worden met de verkeersgeneratie en het parkeren. Er moet onderbouwd worden of het aantal verkeersstromen niet onaanvaardbaar gaat toenemen en er moet gekeken worden naar voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij is getoetst aan de meest recente inzichten, zoals vastgelegd in de op 5 maart 2024 vastgestelde Nota parkeernormen Oude IJsselstreek.

Beoordeling initiatief

Verkeer

Door de komst van de nieuw te bouwen woningen zal het aantal vervoersbewegingen met lichte voertuigen toenemen. Per woning wordt uitgegaan van 5,8 (auto)verkeersbewegingen per etmaal (bron: CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'; type woon-milieu 'Groen-stedelijk'). Gemiddeld komt dit neer op $18 \times 5,8$ (auto)verkeersbewegingen = 104,4 verkeersbewegingen van lichte voertuigen per etmaal. Ontsluiting van de planlocatie vindt plaats op de Aaltenseweg. De Aaltenseweg heeft voldoende capaciteit om deze relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren

De CROW-stedelijkheids categorie van Oude IJsselstreek is 'weinig stedelijk' (kernen Ulft, Gendringen, Terborg, Silvolde en Varsseveld) en 'niet stedelijk' voor de overige kernen in de gemeente. In nieuwe situaties worden parkeernormen gebruikt als uitgangspunt bij de raming van de parkeerbehoefte. De CROW-parkeernormen kennen een bandbreedte (een minimum- en een maximumnorm). In de Nota parkeernormen wordt het gemiddelde van deze kengetallen als parkeernorm gehanteerd.

In haar principe-uitspraak van 9 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek aangegeven dat in totaal 26 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Het ontwerp van het plan is echter sindsdien enigszins gewijzigd, omdat destijds nog is uitgegaan van 1 vrijstaande woning, 2 tweekappers, 13 seniorenwoningen en 6 appartementen (dus in totaal 22 woningen).

Daarbij is voor de vrijstaande woningen en de tweekappers uitgegaan van het omgevingstype 'rest bebouwde kom' en twee parkeerplaatsen per woning. Voor de seniorenwoningen kon volgens de verkeerskundige van de gemeente worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Dat leidt tot het overzicht in onderstaande tabel.

Type woning	Aantal	Parkeernorm per woning	Aantal parkeerplaatsen
Vrijstaand	1	2,0	2,0
Tweekapper	2	2,0	8,0
Seniorenwoning	13	1,4	18,2
<i>Totaal</i>			<i>28,2</i>

Naar boven afgerond zijn er dus 29 parkeerplaatsen benodigd in de beoogde situatie. Volgens het ontwerp worden er feitelijk 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt dus voorzien in voldoende parkeercapaciteit voor dit plan. Zie bijlage 1 voor een overzicht van de parkeerplaatsen.

Concluderend

Mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Kabels en leidingen

Planologisch relevante kabels en leidingen hebben een beschermingszone waarbinnen in beginsel geen graaf- en bouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden.

Beoordeling initiatief

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Met een zogenaamde klic-melding krijgen initiatiefnemers alle kabel- en leidinginformatie, zodat graafschade en gevaarlijke situaties worden voorkomen.

Concluderend

Eventuele kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.13 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

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

Beoordeling initiatief

De beoogde ontwikkeling is te categoriseren als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven opgenomen onder categorie J11 in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij deze categorie is geen sprake van directe m.e.r.-plicht. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De door Locis Adviseurs opgestelde aanmeldingsnotitie voor deze m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 10. Uit de m.e.r.-beoordeling komt naar voren dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, zodat op basis hiervan geen sprake is van m.e.r.-plicht. Verder is zoals blijkt uit paragraaf 4.3.1 geen passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig, zodat ook op basis hiervan geen sprake is van m.e.r.-plicht.

Concluderend

Uit de opgestelde aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen milieueffectrapportage nodig is voor de beoogde woningbouw. Ook is er geen passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming nodig, zodat ook dit spoor niet leidt tot de verplichting om de milieueffectrapportage te doorlopen.

4.14 Gezondheid

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Dit belangrijke maatschappelijke doel is o.a. doorvertaald naar een aantal instructieregels in het Bkl die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de wijziging van het omgevingsplan is meegenomen.

Beoordeling initiatief

De toetsing aan de wettelijke milieunormen en de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling zijn in de voorgaande paragrafen per relevant omgevingsaspect aan bod gekomen. Ook bij het voldoen aan wettelijke milieunormen kan echter gezondheidsschade optreden. Belangrijk begrip daarbij is het voorzorgsbeginsel dat voortvloeit uit de artikelen 2 en 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM). De overheid kan op basis hiervan maatregelen treffen als er gegronde redenen zijn om te vrezen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben, zonder dat er (voldoende) wetenschappelijke gegevens beschikbaar zijn.

Bij voorliggend initiatief worden geen significante gezondheidseffecten verwacht. Er is in de directe omgeving geen sprake van zodanig voor de gezondheid nadelige emissies of omstandigheden, dat hierdoor vanuit het voorzorgsbeginsel of anderszins belemmeringen optreden voor de beoogde ontwikkeling.

De inrichting van de planlocatie met veel groen en een aan de voorkant van de seniorenwoningen als park te realiseren gemeenschappelijke tuin draagt daarnaast bij aan de positieve gezondheid. Het zorgt voor verbinding met de buurt, veiligheid en sociale contacten. Groen in de buurt zorgt aantoonbaar voor een gevoel van welbevinden, wat bijdraagt aan de gezondheid van bewoners.

Concluderend

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

4.15 Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een steeds prominentere rol in onze samenleving. De Omgevingswet biedt mogelijkheden om een transitie naar een duurzamere samenleving te bevorderen waarbij duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als: *"een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen"* (bijlage 1 van de Ow). Toetsing aan het aspect duurzaamheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid is nog in ontwikkeling, zodat is getoetst aan algemene uitgangspunten.

Beoordeling initiatief

De woningen zullen worden gebouwd met duurzame bouwmaterialen. De woningen zullen aardgasvrij worden uitgevoerd. Daarbij is sprake van toepassing van zonnepanelen om grotendeels te voorzien in de eigen energiebehoefte. Verder wordt klimaatadaptief gebouwd, waarbij volgende bergingscapaciteit wordt gerealiseerd voor afvloeiend hemelwater.

Concluderend

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het omgevingsplan is opgezet volgens een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), namelijk TAM-IMRO. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de techniek voor planvorming zoals gebruikt onder de Wro tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening Ruimtelijkeplannen.nl.

Het omgevingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: motivering, regels, verbeelding, waarbij de planregels en de verbeelding juridisch bindend zijn. De motivering heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, met daarnaast de interpretatie en toepassing van het omgevingsplan. De bijlagen bij de motivering en regels maken onlosmakelijk onderdeel uit van het omgevingsplan.

De verbeelding bestaat uit een digitale kaart waarop functies en aanduidingen voor locaties zijn weergegeven.

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels, met de begrippen en wijze van meten en rekenen;
- Hoofdstuk 2: specifieke regels over functies. De functies zijn op alfabetische volgorde opgenomen. De regels bevatten een omschrijving van de functie en regels voor het bouwen, gebruik en waar nodig over milieu;
- Hoofdstuk 3: algemene regels over functies. Dit zijn de regels die gelden voor alle functies, bijvoorbeeld algemene gebruiksregels, maar ook de aanvraagvereisten voor vergunningen;
- Hoofdstuk 4: overgangsrecht.

5.2 Toedelen van functies aan locaties

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de in dit omgevingsplan opgenomen functies.

Groen (artikel 4)

In dit omgevingsplan is de functie 'Groen' overgenomen uit het omgevingsplan van rechtswege als basisfunctie voor de omliggende openbare gronden buiten de woon- en verkeersbestemming. Binnen de bestemming 'groen' zijn gebouwen in beginsel niet toegestaan. Wel bestaat er de mogelijkheid om binnen deze bestemming onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouw zijnde, te realiseren.

Verkeer en verblijfsgebied (artikel 5)

Alle wegen en verblijfsgebieden hebben de functie 'Verkeer en verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze functie zijn de gronden te gebruiken voor voorzieningen ten behoeve van verkeer, vervoer en verblijf. De bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn zeer beperkt.

Wonen (artikel 6)

De nieuwe woningen hebben de functie 'Wonen' gekregen. Voor de bebouwingsmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen de functie 'Wonen' is door middel van aanduidingen onderscheid gemaakt in het type woning. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak

gerealiseerd worden. De toegestane goot- en bouwhoogten van de woningen zijn op de verbeelding weergegeven.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen zijn regels opgenomen over de ligging ten opzichte van de voorgevellijn, met maximum oppervlak en de goot- en bouwhoogte. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, is een maximale maatvoering opgenomen. Hierbij is bepaald dat erfafscheidingen in het achtererfgebied tot een hoogte van 2 meter mogen worden opgericht. Voor de voorgevel mogen erfafscheidingen tot maximaal 1 meter hoogte worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen vergunningvrij uitgesloten' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken te bouwen. Deze regel is opgenomen om geen wildgroei aan bijgebouwen te laten ontstaan, die afbreuk doen aan de beeldkwaliteit.

5.3 Aanvraagvereisten

In artikel 8 zijn de aanvraagvereisten opgenomen, die van toepassing zijn op een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van dit omgevingsplan. Als toelichting daarop nog het volgende:

- Voor een bouwactiviteit op grond van dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Bouwactiviteit (omgevingsplan)] worden gebruikt.
- Voor een andere vergunningplicht in dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [afwijken van regels in het omgevingsplan] worden gebruikt.

De aanvraagformulieren zijn te vinden op de website omgevingswet.overheid.nl (door daar te kiezen voor het tabblad [Aanvragen]).

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een omgevingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Bestaande maatvoering (artikel 10)

Deze bepaling bevat een algemene regel omtrent de bestaande situatie.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

In dit artikel is een regeling voor parkeren en een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit van het plan, conform de standaard van de gemeente Oude IJsselstreek.

5.5 Overgangsregels

Overgangsrecht gebruik (artikel 12)

Er zullen geen bouwwerken aanwezig zijn welke op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd). Hiervoor is daarom geen overgangsrecht opgenomen in de regels. Wel is voorzien in overgangsrecht voor het gebruik. Het gebruik van de grond, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag worden voortgezet.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van de wijziging van een omgevingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het gaat hierbij om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Voor de door de gemeente Oude IJsselstreek gemaakte plankosten vindt kostenverhaal plaats richting de initiatiefnemer. Hiervoor is een plankostenscan gedaan, waarover gemeente en initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt. De initiatiefnemer heeft zich hierbij vergewist van de economische uitvoerbaarheid.

Het voorliggende omgevingsplan heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek geen financiële consequenties. De plannen komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tevens wordt er met de initiatiefnemer een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over voorliggend plan heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel. De resultaten daarvan zijn verwerkt in paragraaf 4.8 van deze motivering. Vooroverleg met de provincie Gelderland is niet noodzakelijk geacht, nu er geen sprake is van directe provinciale belangen bij dit plan. Het ontwerp-omgevingsplan wordt toegezonden aan zowel het waterschap als aan de provincie.

In het voortraject heeft een uitgebreide participatie plaatsgevonden. Zo zijn er twee informatieavonden gehouden en zijn er diverse individuele gesprekken met direct aanwonenden aan de keukentafel gevoerd. Zie bijlage 11 voor het verslag van de omgevingsdialoog.

Het ontwerp-omgevingsplan wordt conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op het ontwerpplan. Eventuele zienswijzen zullen worden voorzien van een reactie en bij de (al dan niet gewijzigde) vaststelling van het omgevingsplan worden betrokken.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 31 juli 2025 t/m 10 september 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 5 zienswijze ingediend. Dezer zienswijzen worden op hoofdlijnen weergegeven in de zienswijzennota en zijn daarin ook van een reactie voorzien. De zienswijzennota is toegevoegd als bijlage 13.

Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het omgevingsplan (gewijzigd) vast te stellen. Na vaststelling wordt het raadsbesluit bekend gemaakt en ligt het omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald (Afdeling 16.7. van de Omgevingswet).