

Gemeente Oude IJsselstreek

**Ruimtelijke Onderbouwing
Herontwikkeling Doetinchemseweg 6-16
Varsseveld**

	
Behoort bij beschikking	
datum:	20-05-2019
nr:	W-2018-0945
	
Eugène Heukshorst	
Afdeling Publieksbalie, Team Vergunningen	



Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel	4
1.3 Ligging en begrenzing van het projectgebied	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving	7
2.3 Huidige bebouwing	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	25
4.1 Het bouwplan	23
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	27
5.1 Milieu	27
5.2 Geluid	31
5.3 Luchtkwaliteit	26
5.4 Externe veiligheid	27
5.5 Bedrijven en milieuzonering	28
5.6 Duurzaamheid	29
5.7 Cultuurhistorie en archeologie	29
5.8 Flora en fauna	36
5.9 Verkeer en parkeren	36
Hoofdstuk 6 Waterparagraaf	38
6.1 Inleiding	38
6.2 Beschrijving watersysteem	38
6.3 Waterthema's	39
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	42
7.1 Economische uitvoerbaarheid	42
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.3 Procedure	42
Bijlagen	
Bijlage 1	Archeologie Programma van Eisen, versie C1, juni 2018
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna, versie D2, juni 2018
Bijlage 3	Bodem- en asbestonderzoek, versie D1, juli 2018
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek, versie D1, juni 2018
Bijlage 5	Vooroverleg/Advies Omgevingsdienst Regio Achterhoek en /waterschap Rijn en IJssel

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing dient een duidelijk beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten te geven.

De ruimtelijke onderbouwing bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen het projectgebied Doetinchemseweg 6-16 in het centrum van Varsseveld is sinds 2014 leegstand ontstaan. Een nieuwe passende invulling van deze leegstaande panden is in de afgelopen periode niet gevonden. De eigenaar van een deel van de gronden binnen het projectgebied heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen voor de herontwikkeling van de locatie Doetinchemseweg 6-16 Varsseveld. Deze herontwikkeling omvat de volgende elementen:

- de sloop van bestaande gebouwen Doetinchemseweg 8 tot met 16 en de herbouw van 12 appartementen op dezelfde plek;
- het toekennen van een nieuwe woonfunctie aan het monumentale hoekpand Doetinchemseweg 8;
- het uitbreiden van de bestaande commerciële functie Doetinchemseweg 6 en van de parkeervoorzieningen aan het plein ten gevolge van de uitbreiding van de commerciële functie.

Deze herontwikkeling is noodzakelijk om leegstand en verpaupering in het centrum te voorkomen en het woon- en leefmilieu te verbeteren.

Burgemeester en wethouders zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan de nu voorliggende herontwikkeling op bovengenoemde locatie. De te doorlopen planologische procedure betreft een projectbesluitprocedure.

1.2 Doel

Het doel van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het creëren van extra bouw mogelijkheden voor nieuwe woonfuncties in het centrum van Varsseveld en het geven van uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande winkelvestiging. Voorts moet het verlies van parkeerplaatsen door de eerder vermelde winkel worden gecompenseerd.

1.3 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied - bestaande uit de percelen Doetinchemseweg 6-16 - is gelegen in het centrum van Varsseveld. Op onderstaande uitsnede van de luchtfoto is het projectgebied globaal aangegeven en het omvat het rood omlijnde gebied.



afbeelding 1.1 Globale begrenzing van het projectgebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het project zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 7 en 10 meter voor de gronden met de bestemming 'detailhandel' en 'wonen'. Het bebouwingspercentage bedraagt 100 voor het perceel Doetinchemseweg 16 en 14, en 90 voor het perceel Doetinchemseweg 8. De gronden van het perceel Doetinchemseweg 10 en 12 zijn bestemd voor woningen. De woningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Voor de woningen is geen aanduiding van het woningtype opgenomen..

Het initiatief is strijdig met de regels van dit bestemmingsplan omdat:

- de geplande appartementen en de nieuwe woonfunctie voor het monumentale pand deels binnen de bestemming 'detailhandel' worden gerealiseerd;
- de gronden achter de geplande appartementen en de nieuwe woonfunctie gebruikt gaan worden voor het parkeren van de nieuwe bewoners en bezoekers alsmede voor de compensatie van het verlies van parkeerplaatsen door voor de uitbreiding van het parkeerterrein voor de commerciële functie. Deze gronden zijn nu bestemd voor 'detailhandel' en 'wonen';
- de gronden achter de geplande appartementen met de bestemming 'wonen' ook gebruikt gaan worden voor het parkeren van bezoekers en de compensatie van het verlies van parkeerplaatsen door de uitbreiding van het parkeerterrein voor de commerciële functie. De gronden hadden al een woonbestemming maar zullen worden ingezet voor de bouw van een ander woningtype, namelijk appartementen;
- de toegestane bouwhoogte van 10 m wordt overschreden. De bouwhoogte van de nieuwe appartementen bedraagt 10,5 m in verband met extra hoge dakopstanden voor het onttrekken van PV-panelen en buitenunits WTP aan het zicht. De liftopbouw overschrijdt de bouwhoogte van 10,5 m en wordt 11,5 m.
- de uitbreiding van de commerciële functie buiten het bouwvlak van de bestemming 'centrum' wordt gerealiseerd. De hoogte van deze uitbreiding bedraagt maximaal 4,5 m.



afb. uitsnede verbeelding Kom Varsseveld 2010 met globale ligging projectgebied

Molenbiotoop

In de kom van Varsseveld staat de Molen de Engel, Hiddinkdijk 4, die beschermd wordt door deze vrijwaringszone. De uitbreiding van de winkelfunctie valt binnen de beschermingszone van de molenbiotoop. In artikel 27 van de regels is hiervoor een 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen, die de volgende regeling bevat:

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/n + c \cdot z$$

waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen

n = 50 (coëfficiënt voor het stedelijk gebied)

n = 75 (coëfficiënt voor ruw gebied)

n = 140 (coëfficiënt voor open gebied)

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%)

z = askophoogte = vlucht/2 + belthoogte = 24,20/2 + 5,40 = 17,50 m.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels en toestaan dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd mits:

- a. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviesinstantie van de provincie Gelderland.

De geplande uitbreiding van de winkelfunctie valt binnen deze vrijwaringszone. De afstand tot de molen bedraagt meer dan 350 m. Dit betekent dat op deze afstand gebouwen maximaal 10 m hoog mogen zijn op basis van de hierboven vermelde formule. De hoogte van de uitbreiding bedraagt maximaal 4,5 m en mag dus worden gebouwd. Zie verder ook onder 'molenbiotoop' in paragraaf 3.2.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven door middel van de ontstaansgeschiedenis van het gebied en een ruimtelijke en functionele beschrijving. Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3. Relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is in dit hoofdstuk belicht. In hoofdstuk 4 worden de planuitgangspunten uiteen gezet.

In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten behandeld: de milieuaspecten, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en vervolgens verkeer en parkeren. De waterhuishouding van het plangebied is opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De naam Wazovelde, de oude naam van Varsseveld, is voor het eerst genoemd in een akte uit 823. De naam kan afgeleid zijn van “waso” (grasvlakte). Het is echter niet zeker of dit Wazovelde inderdaad het huidige dorp Varsseveld geweest is. Later komen de namen voor van “Versevelde” (1152), “Virsnevelde” (1177) en “Varsvelde” (1232). Het woord “vars” kan staan voor “vaars” (jonge koe), hetgeen zou duiden op een veeteeltstreek. De vorm “veld” duidt op vestiging van landbouwers tussen de achtste en tiende eeuw.

Waarschijnlijk was Varsseveld al veel eerder bewoond dan 823. In de Vennebulten (dichtbij Varsseveld) zijn al vondsten gedaan van rendierjagers. Later leefden in de omgeving van Varsseveld het Germaanse volk de Chamaven die contact onderhielden met het Romeinse Rijk, onder andere in de vorm van handel en het leveren van soldaten. In de omgeving van Varsseveld is een munt van de toenmalige keizer van Rome: Antonius Pius (regeringsperiode van 138 tot 161 n.C.) gevonden. Langs de Vennebulten en het Zwarte Veen liep ook een grote Hessenweg (oude handelsweg door Noord-Duitsland en Oost-Nederland richting Utrecht).

In 1723 is een groot deel van het dorp verwoest door een felle brand. Naderhand werd het dorp herbouwd, met handhaving van het oude wegenpatroon. Veel houten huizen werden in steen herbouwd.

Varsseveld is een typisch esdorp, ontstaan uit een groep boerderijen rond een open plek – een kerk midden op de brink – met daarom heen de es, eng of enk waar akkerbouw bedreven werd. De brink vormde het beginpunt van een uitwaaierend patroon van wegen die de kern met het ommeland verbonden. Rondom het Kerkplein ontstond een besloten schil van gevarieerde kleinschalige bebouwing met een uitloper langs de historische uitvalswegen.

Alle wegen in Varsseveld leiden naar het Kerkplein. Na 1850 werden de wegen dichter bebouwd met winkelpanden, middenstandswoningen en villa's tussen de oudere boerderijbebouwing. Varsseveld ontwikkelde zich concentrisch, waarbij het zuidoostelijk deel werd ingericht voor industrie. Vanaf 1885 kwam aan de oostkant van het dorp enige industrie tot stand. Kleine boeren werkten in de houtindustrie of de zuivelfabriek.

De bevolking van Varsseveld nam na de Tweede Wereldoorlog sterk in omvang toe. Deze groei werd mede veroorzaakt door de bloei van de houtindustrie. In 1947 had Varsseveld 1.320 inwoners, in 1960 waren dat er 2.350 en 4.941 in 1975. Op dit moment (peildatum 1 januari 2018) kent Varsseveld 5.939 inwoners.

2.2 Ruimtelijke en functionele beschrijving

2.2.1 Ruimtelijke structuur

2.2.1.1 Algemeen

Varsseveld ligt tussen de Twenteroute aan de noordzijde, de Oostelijke Rondweg en de spoorlijn Arnhem-Winterswijk aan de zuidzijde. Varsseveld is als agrarische nederzetting ontstaan te midden van het karakteristieke besloten kampenlandschap. Varsseveld is een typisch esdorp. De kern is ontstaan rondom een open plek – een kerk midden op een brink – met daaromheen de es waar akkerbouw bedreven werd. De brink vormde het beginpunt van een uitwaaierend patroon van wegen die de kern met het ommeland verbonden. Rondom het Kerkplein en langs de uitvalswegen ontstaat de eerste bebouwing welke bestaat uit boerderijen, herenhuizen en arbeiderswoningen. Dit kleinschalig besloten karakter van het historische dorpsgebied is tot op heden herkenbaar. De ruimte tussen de radialen is door de tijd heen opgevuld met woningbouw, maar ook met bedrijven.

Varsseveld heeft een, uit de ontstaansgeschiedenis verklaarbare, radiale structuur. Problemen die daardoor worden veroorzaakt, zijn met name verkeersproblemen. Een voordeel van deze structuur is dat groene sectoren tussen uitvalswegen tot bij het centrum doordringen en dat de bereikbaarheid van elk onderdeel van het dorp gewaarborgd is.

2.2.1.2 *Het centrum*

Het centrum wordt gevormd door het Kerkplein met Borchgraven, met de begingedeelten van de Spoorstraat, de Dames Jolinkweg, de Burgemeester van de Zandestraat, de Schoolstraat, de Doetinchemseweg, en de Hovenstraat. De Borchgraven is het restant van een slotgracht, die de hof omringde.

Aan de brink en langs de historische wegen bepaalden in de begintijd boerderijen het beeld. Later worden hier ondermeer een gemeentehuis, winkels en woonbebouwing aan toegevoegd. Rondom het Kerkplein ontstond een besloten schil van gevarieerde kleinschalige bebouwing met een uitloper langs de historische uitvalswegen. De organische groei in de historische kern is van de bebouwing afleesbaar. Historische bebouwing, de eerste 'nieuwbouw' en meer recente nieuwbouw zorgen voor de variatie. De bebouwing is overwegend kleinschalig van karakter. In de omgeving van het Kerkplein is ook een aantal meer grootschalige bebouwing aanwezig, zoals de Nederlands Hervormde kerk, het gemeentehuis maar ook modehuis Duthler en de zuivelfabriek. Elk gebouw kent zijn eigen uitstraling.

Rondom het Kerkplein en langs (het eerste deel van) de historische uitvalswegen staat de bebouwing dicht opeenvoegend wat een besloten sfeer met zich mee brengt. In schaal, positionering en uiterlijke verschijningsvorm vallen er overeenkomsten te ontdekken. De bebouwing is direct aan de openbare ruimte gelegen en kent een duidelijke oriëntatie richting het plein of de straat waar aan deze gelegen is.

Elk pand heeft een individueel karakter en een eigen uitstraling. De panden zijn iets van elkaar gelegen, verspringen dikwijls iets ten opzichte van de voorgevelrooilijn en kennen een eigen detaillering.

Het centrumgebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van typische centrumvoorzieningen, zoals winkels, café's, woningen/appartementen en bedrijvigheid. Tussen het Kerkplein en de Hovenstraat is een parkeerterrein aanwezig, dat in het geografische hart van het centrumgebied ligt.

Het kleinschalige besloten karakter van het historische dorpsgebied is tot op heden herkenbaar. Toch is de beslotenheid en kleinschaligheid op een enkele plek aan het vervagen. Door sloop van bebouwing en het achterwege laten van nieuwbouw zijn er gaten in de verdichting ontstaan.

Vanuit het centrum werden wegen aangelegd naar de omringende dorpen en stadjes. Langs deze wegen zijn de zogenaamde historische bebouwingslinten ontstaan, zoals de Doetinchemseweg, Dames Jolinkweg, Lichtenvoordseweg en de Spoorstraat. Wegen die het Kerkplein van Varsseveld met het omland verbinden. Het beeld langs dit patroon van gebogen wegen wordt van oorsprong bepaald door boerderijen met hun erf en akkers. Niet alleen boerderijen maar ook herenhuizen en arbeiderswoningen gaan het beeld bepalen.

Kenmerkend is dat de bebouwingslinten nabij het centrum een besloten karakter kennen, doordat de bebouwing aaneengesloten is. Meer van het centrum af zijn de linten ruimer van opzet. Er komen zowel vrijstaande als dubbele woningen voor. De bebouwing kent zijn eigen plaatsing, er is plaats voor voortuinen, de percelen zijn groter, er komen bomen voor in het openbare gebied en onbebouwde percelen geven de linten een groen en landelijk karakter. Niet alleen woonbebouwing bepaalt het beeld langs de historische linten.

Het bebouwingsbeeld van de historische linten is afwisselend, mede als gevolg van het individuele karakter van de bebouwing. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen.

Niet alle historische bebouwingslinten zijn meer even goed herkenbaar binnen de huidige structuur.

2.2.1.3 *Infrastructuur*

De kern Varsseveld is goed bereikbaar, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Direct ten noorden van de kern ligt de N18 die Doetinchem met Enschede verbindt. Rijkswaterstaat werkt aan de verbetering van de N18, bij Varsseveld is de weg verdubbeld naar 2 x 2 rijstroken. Verder wordt Varsseveld door provinciale wegen ontsloten richting Terborg (N818) en Aalten (N318). Ten zuiden van Varsseveld loopt de spoorlijn Arnhem – Winterswijk. Vanaf het station in Varsseveld kan 2x per uur in de richting van Arnhem en Winterswijk worden gereisd. De stationsomgeving wordt nog verbeterd, onder meer door uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Tussen Doetinchem en Enschede rijdt een snelbus.

Vanaf de hoofdwegen wordt het centrum vanuit alle richtingen goed ontsloten. Aan de noordkant zijn de Doetinchemseweg en Zelhemseweg belangrijke ontsluitingswegen. Aan de oostkant heeft de Lichtenvoordseweg deze functie, terwijl aan de zuidkant zowel de Dames Jolinkweg als de Burg. van der Zandestraat voor een goede bereikbaarheid van het centrum zorgen.

2.2.1.4 Groen

Varsseveld is één van de groenste woonkernen van de gemeente Oude IJsselstreek. Op en rond het Kerkplein, in de Spoorstraat en bij de gemeentelijke begraafplaats aan de Burgemeester van de Zandestraat zijn nog karakteristieke, oude bomen aanwezig. Op de opengevallen plekken zijn inmiddels waar mogelijk weer jonge bomen aangeplant die zich tot grote bomen kunnen ontwikkelen.

Meest opvallend zijn echter de oude eiken aan weerszijden van de Eikenlaan op de grens met het Hiddinkbos dat tegen de oostzijde van Varsseveld ligt. Dit oude landgoed bevat naast karakteristiek Achterhoeks rabattenbos o.a. ook een fraaie oude es, waaraan de aangrenzende wijk zijn naam ontleend (Essenkamp).

Ten noorden van Varsseveld en het projectgebied loopt de Boven Slinge. Deze beek wordt ontwikkeld als ecologische verbindingzone tussen de natuurgebieden Aaltens Goor en de Slangenburg.

2.2.2 Functionele structuur

Wonen

De hoofdfunctie in Varsseveld is de woonfunctie. Op dit moment heeft Varsseveld bijna 6.000 inwoners. De grootste groep zijn mensen in de leeftijd van 25 tot 65 jaar. Varsseveld heeft ca. 2.230 huishoudens (en dus ook zoveel woningen). De meeste huishoudens zijn gezinnen met kinderen met een gemiddelde grootte van 2,3 personen.

Bedrijven

Varsseveld kent circa 824 bedrijven. Ongeveer 73% van de bevolking bestaat uit werkzame personen. De industriële werkgelegenheid is het meest vertegenwoordigd in Varsseveld. Varsseveld biedt naast het midden- en kleinbedrijf niet alleen relatief veel werkgelegenheid in de financiële en zakelijke dienstverlening, maar ook in de zorgsector.

2.3 Huidige bebouwing en het parkeerterrein

De bestaande winkel, gevestigd aan de Doetinchemseweg 6 wil graag aan de achterzijde uitbreiden. Achter deze winkel ligt een parkeerterrein met een centrale functie - het Hesselinkplein. Het aantal bestaande parkeerplaatsen bedraagt 55 en wordt voor autoverkeer ontsloten op de Doetinchemseweg en de Karel Doormanstraat. De volgende foto's geven een beeld van de het monumentale karakter van het hoekpand aan de Doetinchemseweg. Rechts van dit pand is de ontsluitingsweg gelegen van en naar het parkeerterrein.



en

Afb. gevelaanzicht monumentaal hoekpand Doetinchemseweg 8 (bron : googlemaps)

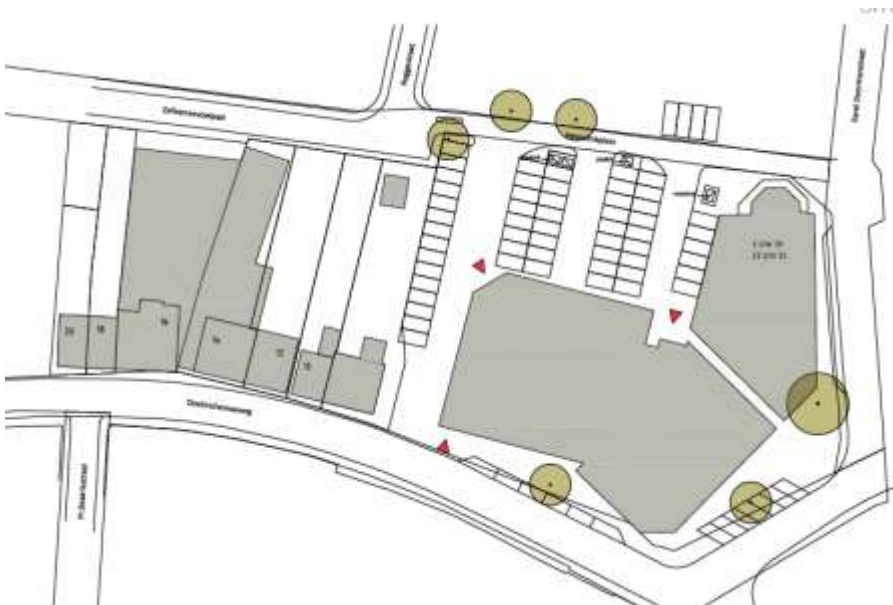
De volgende foto geeft een beeld van de bestaande straatwand aan de Doetinchemseweg.



Afb. gevelaanzicht huisnrs. 16-14-12-10-8 Doetinchemseweg (bron : googlemaps)

Op het perceel Doetinchemseweg 8 staat een karakteristieke monumentale pand. De panden op de percelen Doetinchemseweg 14-16 hebben detailhandelsfunctie. De panden op de percelen Doetinchemseweg 10-12 waren in het verleden bewoond. Deze percelen beschikken over diepe achtertuinen.

De volgende tekening geeft de bestaande situatie (inclusief parkeerterrein) weer.



afb. bestaande situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en ook in het Barro opgenomen. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 2). Dit artikel bepaalt dat een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies gebaseerd dient te zijn op een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Per 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder in werking getreden. Hiermee heeft de wetgever gepoogd een aantal knelpunten die in de praktijk zijn gesignaleerd, zoveel mogelijk op te lossen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en om overprogrammering te voorkomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Voor iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling (binnen en buiten bestaand stedelijk gebied) moet de behoefte worden beschreven in de plantoelichting. Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien dat niet mogelijk is, dan dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

Bij de Ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro gehanteerd: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

Het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied kent randvoorwaarden en een concurrerende ruimtevraag die wordt opgelost door maatwerk te bieden binnen de kaders die wet- en regelgeving stellen. Uitgangspunt hierbij is een goede ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke kwaliteit. Met de huidige maatschappelijke opgaven op o.a. het gebied van klimaat en energie is het duidelijk dat er meerdere claims liggen op de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Deze claims moeten onderling afgewogen worden om tot zorgvuldig ruimtegebruik en een duurzame ruimtelijke kwaliteit te komen. Het transparant en helder motiveren is de essentie van het werken aan een duurzame verstedelijking.

De Ladder moet ook worden toegepast bij globale en flexibele bestemmingsplannen, op een moment dat de ontwikkeling nog niet concreet is. Ook een wijzigings- of uitwerkingsplan moet aan de Ladder worden getoetst. In zo'n geval kan dus sprake zijn van een dubbele laddertoets. In de Omgevingswet is al meegenomen dat het zwaartepunt van de te verrichten onderzoeken ligt op het moment dat ontwikkelingen meer concreet zijn. Vooruitlopend op de Omgevingswet kan bij het (globale) bestemmingsplan worden bepaald dat de laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het bestemmingsplan, maar eerst op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan. De gemeenteraad kan er dus voor kiezen om de laddertoets door te schuiven, maar hoeft dit niet te doen. Het eventueel doorschuiven van de laddertoets laat onverlet dat het (globale) bestemmingsplan ter ruimtelijke onderbouwing een toelichting moet bevatten. Er geldt dus een onderzoeksplicht bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht in een (globaal) bestemmingsplan. Wel wordt aangenomen dat de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dat voorziet in de mogelijkheid van een wijzigings- of uitwerkingsplan, wat globaler kan worden gemotiveerd.

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) geeft aan dat voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van voor een buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1 lid 1 van het Bro van overeenkomstige toepassing zijn) - zoals voor het voorliggende initiatief de 'Ladder' ook moet worden toegepast als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Provincies hebben de bevoegdheid om in hun verordening op de Ladder in het Bro aanvullende regels te stellen, mits deze niet strijdig zijn met het Bro. Bij het geven van aanvullende regels moeten provincies uitgaan van de Bro-definitie en prudent omgaan met de vraag of er nog wel behoefte is om aanvullende regels te stellen.

3.1.3 Waterbeleid van de 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen betekent dit dat het aanbeveling verdient om ook in het bestaand stedelijk gebied ruimte te reserveren voor waterberging; bijvoorbeeld door deze mogelijkheid toe te voegen aan een bestemming 'Groen'.

Bij nieuwe ontwikkelingen worden als uitgangspunt 'vasthouden, bergen en afvoeren' van water gehanteerd. Op deze manier wordt aan het waterbeleid uitvoering gegeven.

3.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te geven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitgrens vormt doorgaans de grens van het invloedsgebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Op inrichtingen en transport is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Dit wordt in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

3.1.4.1 *Besluit externe veiligheid Inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 van kracht geworden en regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

3.1.4.2 *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevb regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten.

Gemeenten zijn verplicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR is de 10^{-6} contour de grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet worden verantwoord binnen het invloedsgebied van de buisleiding. Voor een aantal installaties, zoals bijvoorbeeld LPG tankstations, pgs 15 kluizen en ammoniak koelinstallaties, gelden vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied. Voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet een berekening worden gemaakt om de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied te kunnen bepalen. Daarnaast wordt in elk bestemmingsplan ruimte gereserveerd voor onderhoud aan de leiding door een belemmerende strook van minimaal 5,0 m aan weerszijden van de leiding met een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel.

3.1.4.3 *Besluit externe veiligheid transportroutes*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes, inwerking getreden op 1 april 2015, betreft milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over transportroutes. Het besluit bevat de uitwerking van de ruimtelijke component van het Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Doel van dit besluit is het waarborgen van een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Verder maakt het besluit de kans op een ramp met veel slachtoffers inzichtelijk en biedt het regels voor het afwegen van het risico ten opzichte van de ruimtelijke ontwikkelingen.

3.1.5 M.e.r.-beoordeling

Bijna alle activiteiten die mensen ondernemen hebben milieugevolgen. Voor activiteiten die nadelige

milieugevolgen kunnen hebben, kan het vereist zijn dat een milieu-effectrapportage moet worden opgesteld. De procedure voor de milieu-effectrapportage is geregeld in de Wet milieubeheer. De uitvoeringsregels staan in het Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. staan de verschillende activiteiten, besluiten en overheidsplannen waarvoor het verplicht is een milieu-effectrapportage te maken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig meegewogen in de besluitvorming.

In het Besluit m.e.r. (gewijzigd 1 april 2011) wordt onderscheid gemaakt in de volgende typen m.e.r.:

- m.e.r.-plicht;
- m.e.r.-beoordelingsplicht;
- vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het Besluit m.e.r. zijn de activiteiten, plannen en besluiten genoemd waarvoor een m.e.r. in alle gevallen verplicht is als een bepaalde drempelwaarde wordt overschreden. Voor deze activiteiten moet een milieu-effectrapportage worden opgesteld.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn de activiteiten, plannen en besluiten genoemd waarvoor een m.e.r. in alle gevallen verplicht is als een bepaalde drempelwaarde wordt overschreden. Voor deze activiteiten moet een milieu-effectrapportage worden opgesteld.

Onderdeel B van de bijlage bij het Besluit m.e.r. bevat activiteiten die qua omvang onder de in onderdeel C genoemde drempel blijven. Voor deze situaties moet eveneens in alle gevallen als een bepaalde drempelwaarde wordt overschreden, per geval door middel van een m.e.r.-beoordeling worden vastgesteld of een milieu-effectrapportage moet worden opgesteld.

De drempelwaarden in onderdeel D zijn indicatief. Om te beoordelen of voor een activiteit een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt kan niet alleen volstaan worden met het raadplegen van de drempelwaarden in onderdeel D. Er moet sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 een extra stap doorlopen worden om na te gaan of er een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Dit wordt ook wel aangeduid met de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

3.1.6 Conclusie

Ladder voor duurzame verstedelijking

Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.2

Mer-beoordeling

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen wordt vermeld in onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer, of;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer,

geldt er m.e.r.-beoordelingsplicht. De voorgestelde uitbreiding van de commerciële functie (281 m²), de bouw van nieuwe appartementen (12) na sloop van de bestaande gebouwen, de functieverandering van het monumentale pand (1) en de uitbreiding van de parkeerfaciliteiten overschrijden de hiervoor vermelde indicatieve drempelwaarden niet.

Ook in het geval dat de activiteit onder de drempelwaarde blijft betekent niet dat er geen nadelige milieueffecten kunnen optreden die een m.e.r.-beoordelingsplicht rechtvaardigen. In hoofdstuk 5 en 6 worden alle relevante omgevingsaspecten en de resultaten van de onderzoeken beschreven. Hieruit blijkt dat er geen onevenredige nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten van de voorgenomen uitbreiding en functieveranderingen.

Nationale belangen zijn niet in het geding bij de uitvoering van het voorliggende plan omdat het hier gaat om vervangende nieuwbouw, functieveranderingen en uitbreiding van parkeerfaciliteiten en commerciële ruimte binnen het bestaande binnenstedelijk gebied. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

3.2 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 en 24 september 2014 stelden Provinciale Staten respectievelijk de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid (zie 3.2.1) en in de Omgevingsverordening staan de regels (zie 3.2.2). Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beiden op 18 oktober 2014 in werking getreden. Visie en verordening zijn nadien enkele malen geactualiseerd. Dit is, indien van toepassing, in de navolgende paragrafen verwerkt.

3.2.1 Omgevingsvisie

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd. De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen dienen te worden in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

1. past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
2. hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

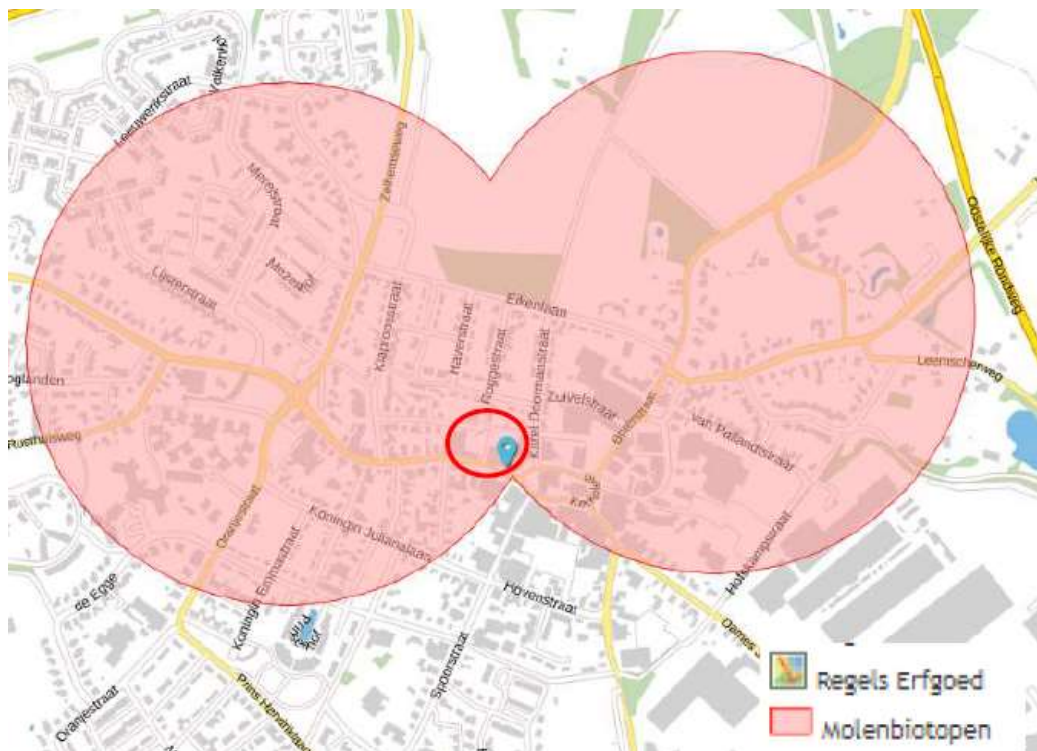
De rijksladder heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingen. De provincie wil onderzoeken of de ladder ook voor landelijke functies kan worden uitgewerkt. Vooruitlopend daarop spreekt de provincie nu al van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

3.2.2 Omgevingsverordening

De omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Een en ander volgens door de gemeenten/regio's nader uit te werken beleidskaders.

Molenbiotoop

In art. 2.8.2.1 van de Omgevingsverordening is de bescherming van de molenbiotoop opgenomen. Nieuwe bestemmingsplannen mogen geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. Een onbelemmerde windvang van een molen wordt beschermd door de molenbiotoop. Zie onderstaande afbeelding.



Afb. molenbiotopen en globale ligging van het projectgebied

In de kom Varsseveld liggen de molenromp Kwaksmölle, Doetinchemseweg 48, en de Molen de Engel, Hiddinkdijk 4. In het geldende bestemmingsplan Kom Varsseveld is uitsluitend de Molen de Engel, Hiddinkdijk 4 beschermd door een vrijwaringszone. Uit deze zone (blauwe ovaal) blijkt overigens dat de geplande appartementen in het projectgebied buiten deze zone ligt. Zie volgende afbeelding met een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010.



De uitbreiding van de winkel aan de achterzijde met een hoogte van maximaal 4,5 m binnen de zone heeft geen nadelige effecten op de windvang van de molen omdat de uitbouw in de 'luwte' ligt van andere hogere gebouwen, die op kortere afstand tot de molen zijn gelegen. De molen Kwaksmölle, Doetinchemseweg 48 wordt niet door een vrijwaringszone beschermd in het vigerende bestemmingsplan omdat het uitsluitend een romp betreft. Tijdens de zware storm van 28 december 1945 brak de as en viel de rest van het gevlucht naar beneden. De molen zelf wordt dusdanig beschadigd, dat er nadien hoofdzakelijk met de petroleummotor gemalen werd. In 1951 werd het binnenwerk verwijderd. In 1952 kreeg de molen een functie als luchtwachtpost, waartoe de molenromp iets hoger werd opgemetseld. De rompmolen heeft nu een maatschappelijke functie als cultureel centrum. De molen is sinds 1945 niet meer gerestaureerd en er zijn ook geen plannen omdat binnen afzienbare tijd te gaan uitvoeren. De romp wordt wel beschermd omdat het een Rijksmonument is.

3.2.3 Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking/duurzaam ruimtegebruik

De uitvoering van het voorliggende plan wordt uitgevoerd binnen het bestaande stedelijk gebied. De nieuwe appartementen worden gebouwd op de plek waar de bestaande gebouwen worden gesloopt. Een monumentaal gebouw wordt geschikt gemaakt voor bewoning en een aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Door de uitbreiding van de commerciële functie verdwijnt een deel van het bestaande parkeerterrein. Dit verlies wordt gecompenseerd door de aanleg van extra parkeerplaatsen achter de nieuwe appartementen en woning. Ook de toekomstige bewoners kunnen op dit nieuwe deel van het parkeerterrein parkeren.

Nieuwe stedelijk ontwikkeling

Er moet immers worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het voorliggende geval is er sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden met circa 281 m².

Het initiatief wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijk ontwikkeling omdat ruimtebeslag toeneemt, functies veranderen en er vindt een kleine uitbreiding plaats. Een verdere (beperkte) intensivering van het ruimtegebruik past ook binnen de 'Ladder' en het kader van duurzaam ruimtegebruik.

Ontsluiting

De kern Varsseveld is goed bereikbaar, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Direct ten noorden van de kern ligt de N18, een belangrijke verbindingsweg tussen Doetinchem en Enschede. Op dit moment werkt Rijkswaterstaat aan de verbetering van de N18. Voor Varsseveld betekent dit dat de weg wordt verdubbeld naar 2 x 2 rijstroken.

Varsseveld wordt door provinciale wegen ontsloten richting Terborg (N818) en Aalten (N318). Ten zuiden van Varsseveld loopt de spoorlijn Arnhem – Winterswijk. Vanaf het station in Varsseveld kan 2x per uur in de richting van Arnhem en Winterswijk worden gereisd. Tussen Doetinchem en Enschede rijdt een snelbus.

De ontsluiting van het gebied/parkeerterrein voor het winkelend publiek blijft onveranderd. De nieuwe appartementen worden ontsloten aan Zelhemsevoetpad.

3.3 Regionaal beleid

3.3.2 Regionale Woonagenda Achterhoek 2015 - 2025

De regionale woonagenda is op 24 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonagenda is opvolger van de KWP3. De provincie wil niet voor gemeenten maar met gemeenten tot nieuw woonbeleid komen, gericht op de kwalitatieve opgave (zie ook paragraaf 3.2.2).

Om tot een regionale woonagenda te komen, zijn er kernfoto's gemaakt. De hoofdlijnen en de conclusies hiervan zijn gebruikt bij het opstellen van de regionale woonagenda. De thema's uit de regionale woonagenda zijn:

- Wonen in de Achterhoek
- De bestaande woningvoorraad, nu en straks
- De nieuwbouw tot 2025
- Wonen en zorg
- Betaalbaarheid en financierbaarheid
- Energie en klimaat

De regionale woonagenda 2025 schetst de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. Met deze woonagenda willen de samenwerkende gemeenten, de corporaties en de provincie de in het document beschreven doelen en ambities bereiken (waaronder afspraken over de invulling van de plancapaciteit).

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de kaders van de woonagenda omdat er per saldo geen woningen worden onttrokken aan de woningvoorraad en bij de vaststelling van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de geplande woningen al opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraden van Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk hebben in hun vergaderingen van april/mei 2012 de 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012' vastgesteld. De gemeenteraad van Montferland heeft de visie niet formeel vastgesteld, maar daaraan wel instemming betuigd, omdat Montferland voor ruimtelijk ordening tevens deel uitmaakt van de Stadsregio.

De Regionale structuurvisie is een actualisatie van de visie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat in de Achterhoek zich een aantal belangrijke en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied;
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

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

De visie sluit aan bij de Agenda 2020 van Regio Achterhoek en de provinciale regioverkenningen. Inhoudelijk beschrijft de structuurvisie:

- Samenwerking op volkshuisvesting, bedrijfsvestigingen en functieveranderingsbeleid
- Bereikbaarheid van de regio, zowel fysiek als digitaal
- Balans tussen bestaande en nieuwe kwaliteiten in de landbouw/het landschap
- Innoveren van de maakindustrie en landbouw en het verduurzamen van productieprocessen en energievoorziening
- Ruimtelijk wordt de 'ja, mits' benadering leidend.

Deze visie is geen blauwdruk voor hoe het allemaal zou moeten. Respect voor het Achterhoekse landschap staat voorop, maar het ruimtelijk beleid mag innovatieve en duurzame ontwikkelingen niet in de weg staan. Van belang is om flexibel te blijven.

3.3.2 Regionaal programma Bedrijventerreinen Regio Achterhoek

Regionale Woonvisie

De 7 Achterhoekse gemeenten hebben, samen met de woningcorporaties en de provincie, een gezamenlijke visie op het wonen in de Achterhoek neergelegd voor de periode 2010-2020. De ambitie van de regio Achterhoek luidt daarbij als volgt:

- Iedereen die wil, kan zijn woonwens in de Achterhoek waarmaken;
- De Achterhoek is onderscheidend in kwaliteit;
- Het aantal woningen past bij de kwantitatieve woningvraag;
- Ontspanning op de woningmarkt betekent kansen benutten en risico's beperken.

De grootste opgave is het realiseren van een omslag in denken: van decennia van groei van de bevolking naar stabilisatie en uiteindelijk krimp. De woningvoorraad wordt maximaal afgestemd op de veranderende lokale vraag van woningzoekenden. De locatie en woonomgeving zijn essentiële kwaliteitskenmerken waarop de Achterhoek zich kan onderscheiden.

Centrumplannen voor de grotere kernen dragen bij aan vitale kernen en voegen hiermee kwaliteit toe aan de regio. Deze plannen krijgen prioriteit. Grootchalige uitlegplannen passen niet bij een situatie van krimp. Om de kwalitatieve uitgangspunten in de regionale woonvisie waar te maken zijn de gemeenten met elkaar een binnenregionale verdeling overeengekomen.

Voor de gemeente Oude IJsselstreek betekent deze verdeling dat de lokale woningvoorraad tot 2020 met 685 woningen mag toenemen. Bij de evaluatie van de woonvisie in 2013 is inmiddels afgesproken dat het aantal woningen niet tot 2020 geldt maar zelfs tot 2025. Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld. In de Woonagenda is afgesproken het aantal woningbouwplannen verder terug te brengen, zodat de woningvoorraad meer aansluit bij de krimpende behoefte. In vervolg hierop heeft de gemeenteraad de Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek vastgesteld waarin een verdere uitwerking is opgenomen voor de reductie van het aantal woningbouwplannen. Zie hiervoor verder onder paragraaf 3.4.1.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de regionale woonvisie omdat de geplande woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Zie verder onder paragraaf 3.4.1.

De wijziging van dit plan kan gezien worden als een aanpassing op de veranderende lokale vraag van

woningzoekenden.

3.3.4 Waterbeheerplan

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 3 november 2015 het Waterbeheerplan 2016 – 2021 vastgesteld.

Doel en functie van het WBP

Het waterschap heeft een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Zij heeft wettelijk vastgelegde taken die aangeven wat de maatschappij van het waterschap mag verwachten. Namelijk: zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het zuiveren van afvalwater. In dit waterbeheerplan beschrijft het waterschap hoe zij dit in de periode 2016-2021 doet. Ook stellen zij de benodigde maatregelen voor. De maatregelen zijn nog niet concreet in projecten of activiteiten uitgewerkt. Dat volgt in een later stadium, bij het vaststellen van de (meerjaren)begroting. Dit plan geeft dus vooral de koers aan die het waterschap gaat varen.

Doelgroep

Het waterbeheerplan gaat niet alleen over het werk van het waterschap, maar ook over de verbinding die zij van daaruit legt met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders. Hierbij hebben zij de overtuiging dat partijen samen verder komen.

Samenwerking in Rijn-Oost

Dit waterbeheerplan is gezamenlijk door de waterschappen in Oost-Nederland opgesteld. Dit zijn de waterschappen Vechtstromen, Reest en Wieden, Rijn en IJssel en Groot Salland. Wat hen bindt is de ligging in het deelstroomgebied Rijn-Oost, dat behoort tot het internationale stroomgebied van de Rijn. Voor dit stroomgebied zijn de doelen van het waterbeheer en de aanpak ervan in grote lijnen gelijk. Daarom is de tekst van dit waterbeheerplan grotendeels identiek voor de vier waterschappen. Per waterschap zijn aanvullingen of uitvoeringsmaatregelen voor het eigen beheergebied toegevoegd.

Van watervisie naar waterbeheerplan

Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2013 de 'Watervisie 2030' opgesteld. Vanuit deze visie vult zij het beleid voor de periode 2016-2021 verder in. Verbinden en samenwerken, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, staan in deze visie centraal. De ambities uit de watervisie wil zij samen met haar partners verder vormgeven. Dit waterbeheerplan biedt hiervoor concrete aanknopingspunten.

Relatie met andere waterplannen en overheden

De verantwoordelijkheid voor het waterbeheer in Nederland ligt bij het Rijk, de provincies en de waterschappen. Ieder heeft daarin zijn eigen verantwoordelijkheden en taken. Voor het waterschap als functionele overheid, zijn de wettelijke en beleidsmatige kaders vanuit het Rijk en provincie van belang. Dit waterbeheerplan staat dan ook niet op zich zelf, maar houdt rekening met de plannen van het Rijk en provincie. Zo staat het nationale waterbeleid in het nationale Waterplan en het – voor ons gebied relevante – Stroomgebiedbeheerplan Rijn. Het provinciale waterbeleid is opgenomen in de Omgevingsvisies van de provincies Gelderland, Overijssel en Drenthe. De provincies stellen onderdelen van deze visies bij, om een actueel kader voor de waterschappen te bieden.

3.3.5 Conclusie

In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de relevante wateraspecten.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Op weg naar 2020

De toekomstplannen van de gemeente Oude IJsselstreek zijn vastgelegd in het ontwikkelingsprogramma “Op weg naar 2020” (OWN 2020). Belangrijke thema's hierin zijn leefbaarheid, ruimtelijke ontwikkeling, economische ontwikkeling, recreatie en toerisme en plattelandsontwikkeling. Binnen dit programma zijn acties ingezet om Oude IJsselstreek als een vitale plattelandsgemeente op de kaart te zetten, waarin het prettig wonen, werken en recreëren is.

In de visie zijn de volgende uitgangspunten voor de gemeente opgesteld:

- het in stand houden van goede voorzieningen op het gebied van welzijn, wonen en werken;
- het, samen met andere partijen, ontwikkelen van sociaal-maatschappelijke servicesteunpunten, waar inwoners terecht kunnen voor allerlei zaken, zoals een consultatiebureau, een zorgloket en de stadsbank Oost-Nederland;
- het stimuleren van de economische bedrijvigheid en een impuls geven aan recreatie en toerisme;
- het uitvoeren van de plannen voor de natuurclusters Engbergen in Gendringen en 't Venne/ Zwarte Veen bij Varsseveld en het realiseren van de verschillende Ecologische Verbindingszones in de gemeente;
- aansluiting zoeken op de as Montferland – Haaksbergen en IJsselburg – Doesburg en inzetten op het verstevigen van de recreatief-toeristische infrastructuur;
- het lokale bedrijfsleven krijgt een plek in Varsseveld en Ulft;
- het vervullen van een faciliterende en voorwaardenschepende rol voor de landbouw;
- uitvoering geven aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma dat ruimte geeft aan groei van het aantal woningen.

In de Strategische ruimtelijke en maatschappelijke visie Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 is het motto “kansen benutten en ontwikkelingen stimuleren, een kansrijke en leefbare samenleving voor iedereen”.

Daarbij is de insteek gekozen om niet langer uit te gaan van een gemeente als optelsom van woonkernen met een eigen identiteit, maar in te steken op één sterke plattelandsgemeente van 40.000 inwoners die wil groeien in kwaliteit en in kwantiteit naar 47.000 inwoners en meer. In het plan wordt ingezet op het huisvesten van de inwoners in de huidige woonkernen. Deze kernen worden vernieuwd. Door een toename van het inwonersaantal worden de voorzieningen (onder andere voor cultuur, welzijn en onderwijs) beter benut en nieuwe inwoners, deels starters op de woningmarkt, gaan vergrijzing tegen.

In termen van ruimtelijke ontwikkeling wordt de gemeente geclusterd naar woongebieden die ieder hun eigen ontwikkelingsmogelijkheden kennen. Zo wordt het cluster Gendringen-Ulft-Silvolde-Terborg-Etten gezien als het wooncentrum van de gemeente, maar ook in Varsseveld vindt een extra economische ontwikkeling met bijbehorende woningbouw plaats.

Een deelscenario van de visie is het Centrumplan Varsseveld, waarin wordt getracht een leefbaar, vitaal en economisch sterk centrum te ontwikkelen.

3.4.2 Structuurvisie Oude IJsselstreek

De structuurvisie is vastgesteld op 12 mei 2011 en geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Oude IJsselstreek.

Het merendeel van de te bouwen woningen wordt gerealiseerd in de bebouwde kom door gebruik te maken van zogenaamde inbreidingslocaties, nu inbreiding voor uitbreiding komt. Elke grotere kern kent één of meer verouderde wijken, die niet meer voldoen aan de wensen en eisen van de moderne tijd, zodat herstructurering van de wijk aan de orde is.

Wanneer de woningbehoefte niet op inbreidingslocaties of in herstructureringsgebieden gerealiseerd kan worden, zijn er mogelijkheden voor uitbreiding aan de randen van enkele kernen (de zogenaamde uitleg- of uitbreidingsgebieden). Naast duurzaam gebruik te maken van bestaande (historisch waardevolle) gebouwen wil de gemeente ook milieuwinst halen uit nieuwe ontwikkelingen.

Centrumplan Varsseveld

Het centrum van Varsseveld wordt een aantrekkelijke omgeving, niet alleen als winkelgebied maar ook als woon- en verblijfsgebied. Leegstand wordt zoveel mogelijk voorkomen. Voor het centrum wordt ingezet op een winkelconcentratiegebied. Een aantal locaties kan als verbeteringsproject worden aangemerkt. Dit betreft

zowel bestaande panden als verblijfsgebieden. Deze locaties zijn belangrijk voor de toekomst van het centrum. Het belangrijkste verbeteringsproject is het gebied rond de kerk. Bij nieuw- en verbouw moet rekening gehouden worden met de maat, schaal, kleur- en materiaalgebruik van de bestaande bebouwing.



Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is in lijn met deze structuurvisie.

3.4.3 Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek

De gemeente Oude IJsselstreek heeft te maken met een afname van het aantal inwoners, waardoor de behoefte aan extra woningen de komende jaren afneemt. Eén van de belangrijkste overwegingen om het aantal woningbouwplannen terug te brengen is het voorkomen van leegstand in de bestaande woningvoorraad. Door nieuwe woningen te bouwen komen niet zozeer nieuwe woningen leeg te staan, maar heeft het vooral effect op de oudere woningen aan de onderkant van de woningmarkt. Dit kan leiden tot verpaupering en heeft daarmee een negatieve invloed op de leefbaarheid. Ook hebben nieuwe woningen effect op de waardeontwikkeling van de bestaande woningvoorraad.

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 vastgesteld. In de Woonagenda is afgesproken het aantal woningbouwplannen verder terug te brengen, zodat de woningvoorraad meer aansluit bij de krimpende behoefte. Voor Oude IJsselstreek betekent dit dat nog 327 woningen van de huidige plancapaciteit geschrapt moeten worden voor de periode tot 2025. Om hier invulling aan te geven heeft het college een beleidsnotitie opgesteld. De beleidsnotitie bevat een overzicht met woningbouwplannen die door kunnen gaan (groene plannen) en plannen die geschrapt worden (rode plannen), al dan niet met een overgangsmaatregel.

De locatie Doetinchemseweg 8-16, Varsseveld heeft in de beleidsnotitie de indicator “groen” (zie volgende tabel). Dat wil zeggen, dat initiatiefnemers de mogelijkheid krijgen om 3 jaar na vaststelling van de beleidsnotitie (24.11.2016) hun plan kunnen realiseren. Na 3 jaar wordt opnieuw een afweging gemaakt op basis van kwalitatieve afwegingen en voortgangaspecten. Het gevolg daarvan kan zijn dat plannen van de groene lijst worden overgeheveld naar de rode lijst.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de tabel (ged.) uit de Beleidsnotitie met vermelding van de locatie Doetinchemseweg 8-16.

Kern	Locatie	groen	rood	Maatregel
VARSEVELD	Doetinchemseweg 8-16	9		
VARSEVELD	Eskopje	4		
VARSEVELD	Essenkampterrein fase 1	1		

Na aanvang van de bouw moet binnen één jaar de woning voltooid en gebruiksklaar zijn. Voor de locatie Doetinchemseweg 8-16 betekent dit dat 9 woningen beschikbaar zijn. Binnen het projectgebied worden 12 appartementen gebouwd en een bestaand pand met een detailhandelsfunctie wordt omgezet naar een 'woonfunctie'. In de huidige situatie zijn reeds 4 woningen toegestaan..

3.4.4 Gemeentelijk Waterplan 2010-2020

De gemeente Oude IJsselstreek en het Waterschap Rijn en IJssel hebben een gemeentelijk waterplan opgesteld. In dit waterplan wordt een integrale visie gegeven op water in Oude IJsselstreek. Deze visie geeft een doorkijk naar de middellange termijn (circa 10 jaar) en de lange termijn (2030). Aan de visie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld voor de korte termijn (5 jaar). Het waterplan biedt handvatten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, voor de afstemming met rioolbeheer en geeft zo inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam watersysteem binnen de gemeente.

Er wordt gestreefd naar een gezond, veerkrachtig, kwalitatief goed, aantrekkelijk en op de toekomst berekend watersysteem en waterketen. De toekomstvisie is gericht op vier aspecten:

- Water is een drager voor een gezonde economie;
- Water is een drager voor de sociale aspecten en beleving;
- Water is een drager voor ecologische ontwikkeling;
- Water is een drager voor volksgezondheid en veiligheid.

De volgende maatschappelijke streefeffecten verwoorden de waterambitie van de gemeente:

1. Een juiste hoeveelheid water van een goede kwaliteit ten behoeve van de landbouwproductie;
2. Meer recreanten in de gemeente op het gebied van waterrecreatie;
3. Afname van grondwateronttrekkingen schaadt het industriële proces niet;
4. Aangenaam woonklimaat waarin water een ontmoetingsplaats is;
5. Balans tussen rode, groene en blauwe functies;
6. Bewustwording verantwoord watergebruik en duurzaam waterbeheer;
7. Het watersysteem maakt deel uit van een gezond ecosysteem;
8. Verminderen areaal verdroogde gebieden in overeenstemming met het vastgestelde beleid;
9. Een gezond en veilig watersysteem;
10. Een gezonde en veilige waterketen.

3.4.5 Welstandsnota

In de Welstandsnota van de gemeente Oude IJsselstreek zijn de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Wisch en Gendringen samengebracht en geactualiseerd. 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.

De historische kern en de bebouwingslinten vormen de hoofdstructuur van Varsseveld. Hier is welstandsniveau 1 van toepassing. De kern en de linten stralen namelijk een hoge ruimtelijke kwaliteit uit, er komen relatief veel oude/ historische gebouwen voor en er wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd.

De bouwplannen worden ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie en getoetst aan het welstandsbeleid.

3.4.5 Conclusie

De bouwplannen zijn niet strijdig met de beleidsuitgangspunten van de gemeente Oude IJsselstreek omdat het past binnen het streven om de leefbaarheid en economische bedrijvigheid te stimuleren en de omgevingskwaliteit in het centrum te verbeteren. De bouw van de appartementen is om overeenstemming met de Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek. De uitvoering van de nieuwe plannen leveren ook een substantiële bijdrage aan de verbetering van de werkgelegenheid in de gemeente Oude IJsselstreek en de regio.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing speelt water geen doorslaggevende rol. In hoofdstuk 6 van deze toelichting wordt uiteengezet op welke wijze rekening is gehouden met de in het plan voorkomende waterbelangen.

De bouwplannen zijn ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie (7 juni 2018). De opmerkingen van de welstandscommissie zijn verwerkt in het voorlopig ontwerp.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Het plan voorziet in:

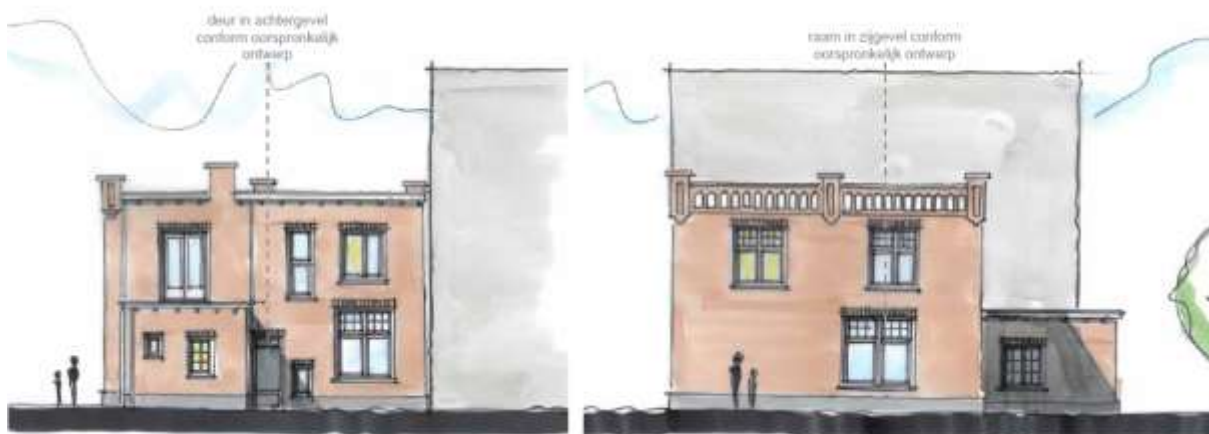
- het slopen van bestaande gebouwen aan de Doetinchemseweg 10-16 en de herbouw van 12 appartementen op deze vrijgekomen plek met bijbehorende bergingen;
- het toekennen van een nieuwe woonfunctie aan het monumentale hoekpand Doetinchemseweg 8;
- het uitbreiden van de bestaande commerciële functie Doetinchemseweg 6 met een oppervlakte van circa 281 m²;
- het uitbreiden van parkeervoorzieningen aan het plein.

De panden Doetinchemseweg 10-16 worden gesloopt met uitzondering van het karakteristieke hoekpand op het perceel Doetinchemseweg 8. Hergebruik van deze panden is in de afgelopen jaren niet mogelijk gebleken. In deze periode is er geen belangstelling om op welke wijze dan ook een andere invulling hieraan te geven. De te slopen panden zijn niet karakteristiek en hebben geen monumentale status. De op deze plek worden 4 x 3 appartementen gerealiseerd. De bebouwing wordt uitgevoerd met een kap aan de straatzijde en platte afdekking aan de achterzijde. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 11 meter.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de nieuwe gevelwand aan de Doetinchemseweg 8-16.



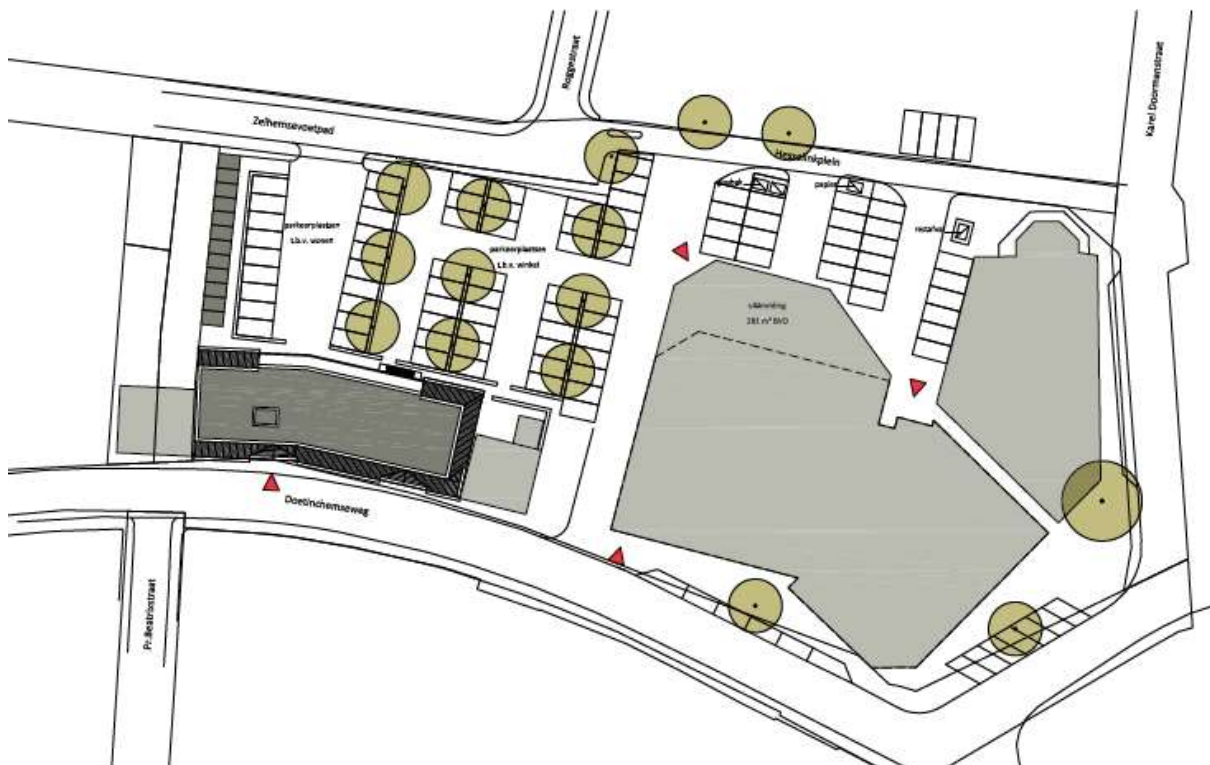
Het monumentale hoekpand Doetinchemseweg 8 blijft behouden en krijgt een woonfunctie. Het uiterlijk van dit pand wordt op hoofdlijnen ongewijzigd. In de achtergevel wordt een deur geplaatst en in de zijgevel een raam, zoals opgenomen in het oorspronkelijke ontwerp van het bouwplan. Zie onderstaande impressietekening.



De bestaande commerciële functie aan de Doetinchemseweg 6 wordt uitgebreid omdat de verruiming van het aanbod van producten niet binnen de huidige constellatie kan worden getoond. Aan de noordzijde zal een uitbouw van het bestaande winkelpand plaatsvinden. De oppervlakte van de uitbreiding bedraagt circa 281 m². Het parkeerterrein zal aan deze zijde worden verkleind waardoor een aantal parkeerplaatsen verdwijnt.

Verkeer en parkeren

Door de uitbreiding van het winkelpand verdwijnen er 17 parkeerplaatsen. Nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd op de gronden achter de panden Doetinchemseweg 8-16. Voor de nieuwe bewoners worden er 16 parkeerplaatsen aangelegd en ter compensatie van het verlies van parkeerplaatsen door de winkeluitbreiding en de uitbreiding op zichzelf worden er 26 (17+9) nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden er 42 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.



De parkeerplaatsen welke bij de centrumfuncties horen, worden onderdeel van de blauwe parkeerzone. Dit parkeergedeelte wordt afgescheiden van het parkeer terrein van de (toekomstige) bewoners.

Het parkeerterrein voor winkelend publiek is in de huidige situatie ontsloten op Doetinchemseweg en de Karel Doormanstraat. Deze ontsluiting in twee richtingen blijft ongewijzigd. De nieuwe appartementen worden ontsloten aan het Zelhemsevoetpad.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten aan de orde gesteld. Met betrekking tot milieu komen hierbij aan de orde: bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en overige hinder en risico's. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Tenslotte wordt ingegaan op aspecten flora en fauna, alsook van verkeer en parkeren.

Milieu

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals wonen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

5.1. Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheid van twee tot drie jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouwaanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden.

In juni 2018 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de percelen Doetinchemseweg 6-12 te Varsseveld. De percelen Doetinchemseweg 14-16 zullen overigens worden onderzocht na de sloop van de aanwezige bouwning. De resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek luiden als volgt.

Grond

In de grond zijn maximaal lichte verontreinigingen met diverse metalen, minerale olie en PAK aangetoond. De resultaten zijn vergelijkbaar met in het verleden uitgevoerde onderzoek.

Grondwater

In het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen met barium en nikkel gemeten.

Asbest

Op het maaiveld, in de grond en in de puinfundatie van het parkeerterrein zijn visueel (fractie >20 mm) geen asbestverdachte materialen waargenomen. Analytisch (fractie <20 mm) is in de grond en in de puinfundatie eveneens geen asbest aangetoond. De onderzoekslocatie kan als niet-asbestverdacht worden beschouwd.

Conclusie

In de grond en het grondwater zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetoond. De gemeten gehalten zijn dermate laag dat er geen aanleiding is voor aanvullend onderzoek. Tevens vormen de resultaten geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2. Geluid

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

De nieuw te bouwen appartementen worden aangemerkt als gevoelige functies. De te realiseren geluidgevoelige bestemmingen liggen niet binnen de zone van een weg, een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Doetinchemseweg, Hesselinkplein, Prinses Beatrixstraat, Roggestraat en Zelhemsevoetpad) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek (juni 2018) wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

De berekende geluidsbelastingen zijn per geluidgevoelige bestemming beknopt in onderstaande tabel weergegeven, de volledige berekeningsresultaten zijn in bijlage 4 van de rapportage opgenomen.

toetspunt	Doetinchemseweg	Hesselinkplein	Prinses Beatrixstraat	Roggestraat	Zelhemsevoetpad
01-02 Appartement A BG	55	33	44	31	41
03-04 Appartement B BG	55	35	37	33	41
05-06 Appartement C BG	55	37	33	35	41
07-09 Appartement D BG	56	41	31	36	40
10-11 Appartement A 1e	54	34	44	33	42
12-13 Appartement B 1e	54	37	37	35	42
14-15 Appartement C 1e	55	38	34	36	42
16-18 Appartement D 1e	56	42	33	37	42
19-20 Appartement E 2e	53	33	44	33	42
21-22 Appartement F 2e	53	36	37	35	43
23-24 Appartement G 2e	54	38	34	36	42
25-28 Appartement H 2e	54	43	33	38	42
29-32 Doetinchemseweg 8	57	49	31	37	39

Ten gevolge van de Doetinchemseweg en het Hesselinkplein treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 9 dB overschreden voor de locatie Doetinchemseweg 8.

Voor de nieuw te realiseren appartementen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de appartementen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Voor de transformatie van het bestaande pand aan de Doetinchemseweg 8 geldt het van rechts verkregen niveau en is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Voor een uitgebreide beschrijving van de onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

De omgevingsdienst Achterhoek heeft de rapportage beoordeeld en adviseerde het volgende:

De Wet geluidhinder is niet van toepassing. Bestaande bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Geadviseerd wordt om bij de Omgevingsvergunning bouwen aan de hand van een akoestisch onderzoek te beoordelen of voor de appartementen wordt voldaan aan het binnenniveau van maximaal 33 dB, en voor de stadswoning Doetinchemseweg wordt voldaan aan een aanvaardbaar binnenniveau in het kader van het woon- en leefklimaat.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zullen akoestische berekeningen worden gevoegd waaruit blijkt dat aan deze norm van 33 dB wordt voldaan en welke maatregelen daar voor nodig zijn.

Het advies is als bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.3 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Dit is feitelijk een wijziging van titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland. In de wet wordt rekening gehouden met de mate van luchtverontreiniging. Hierbij wordt gekeken of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Zo staat een grenswaarde van 3% gelijk aan bijvoorbeeld de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg;

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

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

Zodra een ontwikkeling zich voordoet, die met een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijziging mogelijk kan worden gemaakt, wordt op dat moment het aspect luchtkwaliteit onderzocht aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en normen.

De uitvoering van plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging omdat er geen sprake is van een substantiële toename van verkeersbewegingen. Het aantal m² voor detailhandel neemt door de uitbreiding van de winkel Doetinchemseweg 6 toe met 281 m². Door het 'wegbestemmen' van de detailhandels functies voor de percelen 8, 14 en 16 verdwijnt maximaal 1500 m².

De extra woningen/appartementen zorgen voor een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen maar blijft ver onder de norm van 1500 woningen waardoor het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een beperkte uitbreiding van het bouwvlak met maximaal 281 m² voor een bestaande winkelfunctie in het centrum van Varsseveld. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe door de uitvoering van het voorliggende initiatief (zie paragraaf 5.9 Verkeer en parkeren. Het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een nadere toetsing aan de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

5.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevaarbron aangemerkt. Het Bevi legt het plaatsgebonden risico vast en geeft een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

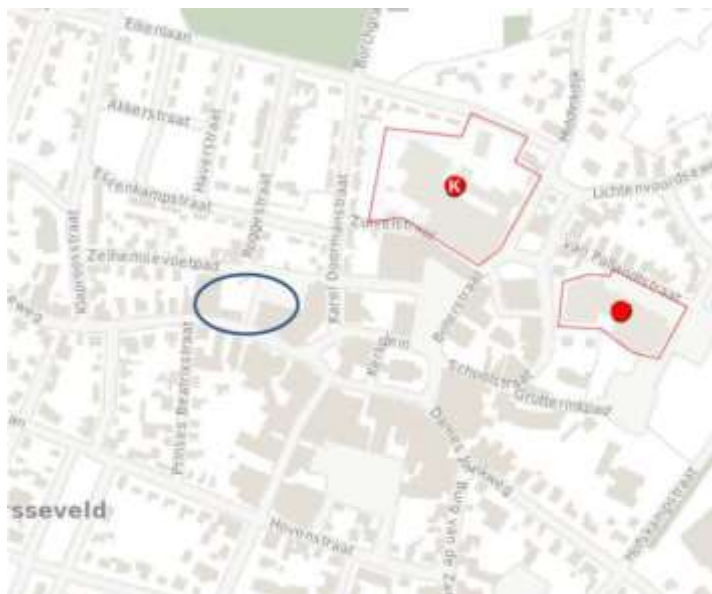
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour. Beperkt kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld grotere winkels, restaurants, sporthallen, grote gebouwen en speeltuinen zijn in principe niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Voor een hogedruk-aardgastransportleiding gelden risicoafstanden. Deze zijn opgenomen in de richtlijn Regels inzake zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen uit 1984 van het ministerie van VROM. Op grond van deze richtlijn geldt, afhankelijk van het type aardgasleiding (diameter en druk), een veiligheidsafstand tot te beschermen objecten. Als te beschermen objecten worden in de richtlijn de volgende objecten gehanteerd: woonbebouwing, incidentele bebouwing, bijzondere objecten, recreatieterrein en industrieterrein.

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen onder- of bovengrondse leidingen liggen, geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn en geen gevaar van gevaarlijk stoffen plaats vindt. Het betreft geen Bevi-inrichting en dit bedrijf Friesland Foods locatie Varsseveld ligt op bijna 100 meter van het projectgebied. Door deze ruime afstand zijn eventuele risico's te verwaarlozen.

Zie volgende afbeelding van de kaart met de ligging van het projectgebied (blauwe ovaal).



Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het initiatief.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Om milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijke spoor te voorkomen, kunnen in een bestemmingsplan grenzen worden gesteld aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten. Het instrument hiervoor is milieuzonering. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009. Hierin is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Op basis van de milieuaspecten wordt de milieucategorie van een bedrijfstype bepaald. Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of "gemengd gebied".

De voorgestane ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied in het centrum van Varsseveld levert geen beperkingen op voor andere bedrijven en functies in de directe omgeving. Ook zijn er geen functies aanwezig die beperkingen opleggen aan de nieuwe appartementen en de uitbreiding van de winkel.

Conclusie

Een nader onderzoek naar mogelijke milieueffecten kan achterwege blijven.

5.6 Duurzaamheid

De klimaatveranderingen, de eindigheid van de fossiele brandstof en het daarop anticiperende beleid van het Rijk, provincies en gemeenten vragen er om dat actief gekeken naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO₂- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen. De gemeente Oude IJsselstreek (Klimaatbeleid, energiekansenkaart 2006), de provincie Gelderland en het ministerie Infrastructuur en Milieu hechten allen belang aan Duurzaam Bouwen. Bouwende partijen worden gestimuleerd hier aandacht aan te geven en nu al te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen op dit gebied.

De gemeente Oude IJsselstreek streeft naar een verscherpte EPC van minimaal 10%. In de energiekansenkaart worden de economisch meest gunstige opties uitgewerkt. Daar waar mogelijk heeft het toepassen van zongerichte verkaveling de voorkeur. Duurzaamheid is onder te verdelen in o.a. energieverbruik, materiaal verbruik, waterverbruik, maar ook het binnenmilieu en toekomstgericht bouwen.

Bij de bouw zal daar waar mogelijk gebruik worden gemaakt van duurzame materialen. Hemelwater zal worden afgekoppeld en bij voorkeur worden geïnfiltreerd in de bodem.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

De gemeente Oude IJsselstreek heeft het voornemen in de bestemmingsplannen voor het buitengebied en de bebouwde kommen de archeologische en cultuurhistorische waarden structureel te gaan meewegen in het ruimtelijke planvormingsproces. Hiervoor heeft de gemeente een archeologische en cultuurhistorische inventarisatie voor het gehele grondgebied van Oude IJsselstreek uitgevoerd en deze aansluitend vertaald naar een archeologische waarden- en verwachtingenkaart en een daarop gebaseerde archeologische maatregelenkaart.

5.7.1 Cultuurhistorie

Het gebied rond Varsseveld behoort tot het kampenlandschap. Dit landschapstype komt voor in zandgebieden en wordt gekenmerkt door een onregelmatige verkaveling, beken glooiingen, kleinschalige afwisseling van essen (akkers), graslanden en beplantingen. Varsseveld is ontstaan als een esdorp, bestaande uit een groot akkercomplex waarbinnen de historische kern is ontstaan.

Op grond van de bewoningsgeschiedenis van dit deel van het kampenlandschap mag worden aangenomen dat de essen in en rond Varsseveld al zeer lange tijd in gebruik en bewoond zijn. Het gebied is relatief hoog gelegen, heeft een zandige ondergrond en is dus ook relatief droog. Dit maakte het een geschikt gebied voor akkerbouw en met name voor de combinatie van akkerbouw en veehouderijen (weiden). Door gebruik te maken van het potstalsysteem, waarbij de mest van het vee met plaggen of stro werd vermengd en op de akkers werd gebracht, ontstonden steeds dikkere esdekken die op die manier steeds meer geschikt voor akkerbouw werden.

De boerderijen werden in hoofdzaak in de dorpen en de directe omgeving hiervan geplaatst. Er heeft echter ook meer verspreid bewoning plaats gevonden op en rond de (éénmans)essen. Omdat de esdekken van Varsseveld voor een belangrijk deel zijn bebouwd dan wel geëgaliseerd wordt het van steeds groter belang om een eskop waar mogelijk in stand te laten.

Het plangebied ligt in het Achterhoekse dekzandlandschap. Door de werking van wind en water is in het dekzandlandschap een patroon ontstaan van vlaktes, welvingen, dekzandkopjes en –ruggen en beekoverstromingsvlakten. Heel kenmerkend voor de omgeving van Varsseveld zijn de zogenaamde 'Varsseveldse kopjes'; een groot aantal, kleine dekzandkopjes met een hoogte van maximaal 1,5 meter. Deze dekzandkopjes zijn ontstaan in de laatste ijstijd. Het is een fraai overblijfsel van het Oost-Nederlandse kampenlandschap. De hoogteverschillen zijn in de loop der tijd minder duidelijk geworden door de vele grondbewerkingen. Door ontginning en agrarisch gebruik heeft in de bovenste 1 tot 2 meter bodemvorming plaatsgevonden.

De ondergrond van Varsseveld bestaat grotendeels uit zand. De zandgebieden van de Achterhoek bestaan uit een relatief vlak gebied waarbinnen geringe hoogteverschillen voor een sterk verschillend aanzien hebben gezorgd. Tussen Ruurlo en Aalten was sprake van een lager gelegen vlak zandgebied waar, door het verzamelen van water uit de omliggende infiltratiegebieden, grote onbruikbare natte veen- en heidegebieden zijn ontstaan (aangeduid als –veld of –veen). Varsseveld is ontstaan op de overgang tussen deze veengebieden en een hogere zandrug ten zuidwesten hiervan. Deze rug kenmerkte zich door uitgestrekte bos- en heideterreinen, veelal te droog voor het bedrijven van landbouw. Op de overgang ontstond een vruchtbaar landbouwgebied, door mensenhand opgebracht in de vorm van esdekken.

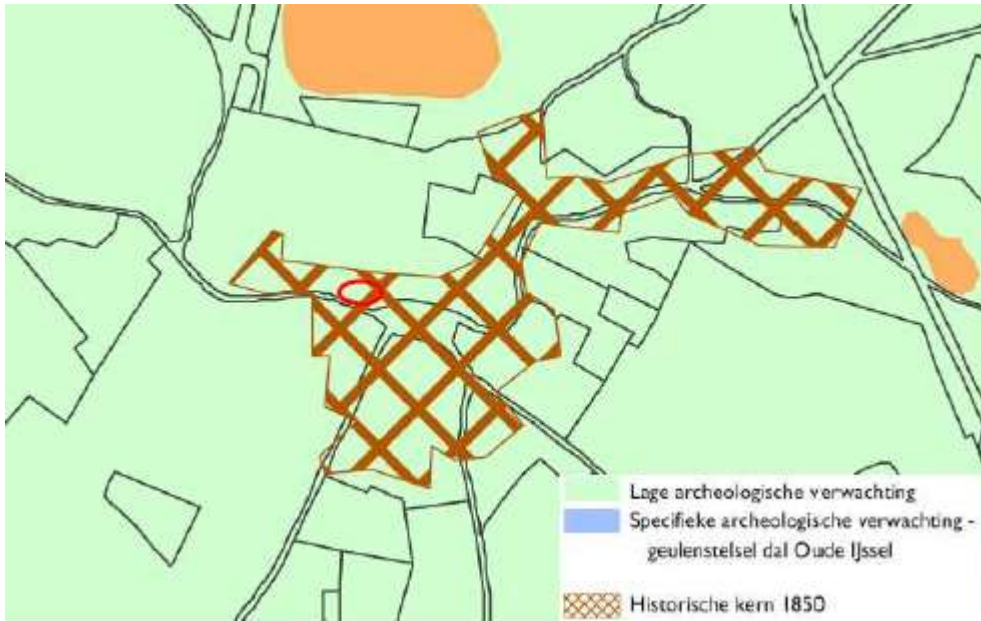
5.7.2 Archeologie

De gemeente heeft de plicht kennis te vergaren omtrent het bodemarchief ter plaatse. Het vervaardigen van een archeologische verwachtingskaart is in dit verband een nuttig hulpmiddel. Echter, niet al het archeologisch erfgoed heeft de potentie tot kennisvermeerdering. De kwaliteit en de kwantiteit van het archeologisch erfgoed verschilt namelijk sterk per gemeente. Een wetenschappelijk verantwoorde aanpak verheldert welke bijdrage het gemeentelijk bodemarchief potentieel kan leveren aan de nationale of regionale kennis van het verleden. Archeologische relicten die geen bijdrage leveren mogen verloren gaan, dit mede gezien in het licht van de hoge kosten die gemoeid gaan met opgravingen. Het is daarom van groot belang om de archeologische kwaliteiten van locaties in kaart te brengen.

Op basis van de uitgevoerde inventarisatie zijn archeologische waarden- en verwachtingengebieden opgenomen. Deze gebieden zijn onderverdeeld in de volgende categorieën: wettelijk beschermd archeologisch monument en/of gebied of terrein van archeologische waarde; in eerdere onderzoeken is reeds aangetoond dat in deze zones hoge concentraties archeologische resten voorkomen, die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. Het betreft de terreinen die zijn opgenomen in de Archeologische Monumentenkaart (AMK);

- gebied met een hoge archeologische verwachting;
- gebied met een gematigde archeologische verwachting;
- gebied met een specifieke verwachting (geulenstelsel Oude IJssel en Oer-Rijn);
- gebied met een lage archeologische verwachting;
- water (geen verwachting);
- gebied of terrein waar geen bodemarchief meer aanwezig is.

Het projectgebied wordt, zoals zichtbaar is op de volgende afbeelding, aangemerkt als een gebied met een lage archeologische verwachting. Het projectgebied is 'rood' omlijnd.



Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek. Binnen de contour 'historische kern 1850' kunnen in de bodem resten van vroeg-moderne en waarschijnlijk ook van laat-middeleeuwse (vanaf ca. 1300 na Chr.) bewoning aangetroffen worden. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn.

5.7.3 Monumenten

Binnen het projectgebied is het pand op het perceel Doetinchemseweg 8 aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand blijft intact, behoudens de plaatsing van een deur in de achtergevel en een raam in de zijgevel (overeenkomstig het oorspronkelijk bouwplan) en zal worden bestemd voor 'wonen'.



Afb. gevelaanzicht monumentaal pand Doetinchemseweg 8 (bron : googlemaps)

Overwegingen

Het onderzoeksgebied is, zoals hierboven al is vermeld, volgens de vigerende gemeentelijke maatregelenkaart gelegen binnen de dorpskern van vóór 1850, categorie 3. Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is in dit gebied voor werkzaamheden dieper dan 30 cm en met een oppervlakte van meer dan 30 vierkante meter een rapport over de waarde van het te verstoren terrein vereist. Eerder onderzoek heeft aangetoond dat in het onderzoeksgebied archeologische resten aanwezig zijn. Op grond hiervan is door

het bevoegde overheid besloten dat (verder) onderzoek naar de archeologische waarde nodig is. Conform het stroomdiagram voor de keuze onderzoeksmethoden van KNA 4.0 is een proefsleuvenonderzoek het meest

geschikt om de vraagstelling te beantwoorden. Dit Programma van Eisen bepaalt aan welke eisen het rapport over de waarde en het daarvoor uit te voeren onderzoek moet voldoen.

De doelstelling van het proefsleuvenonderzoek is het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein c.q. de archeologische vindplaats. Het onderzoek komt voort uit de eisen die de bevoegde overheid stelt aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning of de wijziging van een bestemmingsplan. Het resultaat van een IVO is een rapport met een waardering en een inhoudelijk (selectie-)advies (buiten normen van tijd en geld), aan de hand waarvan een beleidsbeslissing genomen kan worden. Dit betekent dat de veldactiviteiten uitgevoerd worden tot het niveau waarop deze beslissing gefundeerd genomen kan worden, dat wil zeggen dat de archeologische waarden van het terrein/vindplaats in voldoende mate zijn vastgesteld.

Voorlopige resultaten

Het bevoegde gezag neemt op basis van het voorliggende onderzoek een besluit of het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet worden zoals voorgesteld wordt in het Programma van Eisen. Hierna kan het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

5.8 Flora en fauna

Bescherming van natuurwaarden en de gebiedsbescherming vindt plaats door de Wet natuurbeschermingswet. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren, is het verplicht om vooraf te toetsen of deze plannen kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet worden onderzocht of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen.

In verband hiermee is een onderzoek verricht. Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie.

Het veldbezoek is afgelegd op 6 juni 2018. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld. Gedurende het veldbezoek is gelet op de mogelijke aanwezigheid van beschermde en bedreigde soorten op basis van het aanwezige habitat. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat

Soortenbescherming

Algemene broedvogels

De daken en dakranden van de huisnummers 16, 12 en 10 aan de Doetinchemseweg zijn geschikt als nestlocatie voor de huismus en de gierzwaluw. Op de onderzoekslocatie zijn geen bomen of struiken aanwezig als geschikt nestlocatie kunnen dienen. Redelijkerwijs kan worden uitgesloten dat algemene broedvogels de onderzoekslocatie gebruiken als nestlocatie. Overtreding van de Wet Natuurbescherming ten aanzien van algemene broedvogelsoorten is niet aan de orde.

Vleermuizen

De achterzijde van het winkelcentrum en de huisnummers 16, 12 en 10 zijn in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. In de gevel van het winkelcentrum bevinden zich open stootvoegen die geschikt zijn als toegangsmogelijkheid tot de spouwmuuren. De daken van de huisnummers 16, 12 en 10 zijn geschikt voor vleermuizen aangezien er diverse openingen onder de dakpannen aanwezig zijn. De dakrand van huisnummer 10 is voorzien met kantpannen die toegang zouden kunnen bieden tot verblijfplaatsen van vleermuizen.

Overige zoogdieren

Leegstaande bebouwing vormt geschikt habitat voor de steenmarter. Met name de leegstaande bebouwing aan de achterzijde van de huisnummer 16 en 14 kunnen geschikt zijn als verblijfplaats voor de steenmarter.

Deze soort komt in de omgeving veelvuldig voor. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. De binnenzijde van de huisnummers 16 en 14 is niet onderzocht, de aanwezigheid van een verblijfplaats kan met de huidige onderzoeksinspanning niet worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 13 kilometer afstand ten oosten van de onderzoekslocatie. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand (± 13 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen (sloop en woningbouw) niet te verwachten.

De onderzoekslocatie is op ruim 500 meter afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast.

Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Overzicht resultaten

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	nee	nee	nee	nee	-
	jaarrond beschermd	ja	ja	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar de huismus en de gierzwaluw.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	ja	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar de gewone dwergvleermuis.
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Streng beschermde soorten: Steenmarter		ja	mogelijk	ja	mogelijk	Een aanvullend bezoek aan de binnenzijde van de huisnummers 16 en 14 om te onderzoeken of er aanvullend een cameraval dient te worden geplaatst.
Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	redelijkerwijs kunnen er geen maatregelen worden genomen in het kader van de zorgplicht.
Overige soorten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		13 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		1 km	nee	nee	nee	-

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt aanvullend onderzoek geadviseerd naar de huismus, de gierzwaluw en gewone dwergvleermuis. Een aanvullend bezoek moet worden uitgevoerd aan de binnenzijde van de huisnummers 16 en 14 om te onderzoeken of er een cameraval dient te worden geplaatst om de aanwezigheid van de steenmarter vaststellen.

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten wordt kortheidshalve verwezen naar de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het eerder vermelde aanvullend onderzoek is in uitvoering. De laatste onderzoeksinspanning van dit onderzoek is gepland op 15 juli 2019. De resultaten hiervan zullen worden verwerkt in de definitieve rapportage, die medio augustus 2019 gereed zal zijn. De resultaten van dit aanvullend onderzoek zouden aanleiding kunnen geven tot het moeten aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming bij de provincie Gelderland. Tot die tijd zal niet worden overgegaan tot sloop van bestaande bebouwing.

5.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het aantal verkeersbewegingen in een dorpscentrum (niet-stedelijk) ligt tussen de 37,4 en 68,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo (CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317). In de huidige situatie kan de maximale toegestane oppervlakte voor detailhandel op de percelen Doetinchemseweg 8, 14 en 16 circa 1500 m² bedragen. Indien uitgegaan wordt van 37,4 verkeersbewegingen betekent dit bij een oppervlakte van 1500 m² dat er 561 verkeersbewegingen kunnen worden gegenereerd.

In het hiervoor beschreven geval is geen rekening gehouden met multifunctioneel ruimtegebruik waardoor het aantal verkeersbewegingen lager kan liggen.

Het aantal verkeersbewegingen voor een koopappartement (in het middensegment) ligt tussen de 5,4 en 6,2 en 1,8. Bij 12 appartementen dient rekening te worden gehouden met minimaal 64,8 en maximaal 74,4 verkeersbewegingen.

De uitbreiding van de winkel heeft een oppervlakte van 281 m². Indien uitgegaan wordt van 37,4 verkeersbewegingen betekent dit bij een oppervlakte van 281 m² dat er afgerond 105,09 verkeersbewegingen kunnen worden gegenereerd.

Op basis van bovenvermelde cijfers is er geen toename van het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie.

Parkeren

De parkeernorm voor een dorpscentrum (niet-stedelijk) ligt tussen de 2,4 en 4,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (CROW Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317). Bij detailhandel in het centrum moet dus worden uitgegaan van de norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m².

Bij een uitbreiding van de winkel met een oppervlakte van 281 m² moeten basis van een parkeernorm van 3 afgerond extra 9 parkeerplaatsen worden aangelegd alsmede het verlies van 17 parkeerplaatsen moet worden gecompenseerd. In totaal moeten er 26 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Het aantal parkeerplaatsen voor een appartement (in het middensegment) ligt tussen de 1,0 en 1,8. Bij 12 appartementen dienen minimaal 12 en maximaal 22 (21,6) parkeerplaatsen te worden aangelegd. Gelet op het feit dat appartementen veelal bewoond zal worden door 'oudere' bewoners, kan worden volstaan met de aanleg van 16 parkeerplaatsen.

Er worden 46 extra parkeerplaatsen toegevoegd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen van de CROW. Voorts wordt opgemerkt dat de detailhandelsfuncties aan de Doetinchemseweg van de panden 8, 14 en 16 komen te vervallen. Hierdoor neemt de parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen ook af. Dit is niet verdisconteerd in de hierboven vermelde cijfers.

Conclusie

De parkeerdruk is met de aanleg van extra 46 parkeerplaatsen afdoende geregeld en wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe omdat de detailhandelsfunctie op de percelen Doetinchemseweg 8, 14 en 16 is komen te vervallen door de nieuwe woonfunctie. Deze nieuwe woonfunctie genereert minder verkeersbewegingen. Ook als rekening wordt gehouden met de uitbreiding van de winkelfunctie is er geen sprake van een toename.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheersplan 2007-2010" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

6.2 Beschrijving watersysteem

6.2.1 Riool

Het gemeentelijk beleid is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering, maar wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied middels retentievoorzieningen en/of infiltratie. Het overgrote deel van Varsseveld kent daarom al een gemengd stelsel (voor afvalwater en regenwater). Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is.

6.2.2 Oppervlaktewater

Varsseveld ligt in het stroomgebied van de Oude IJssel en de Aastrang. Andere belangrijke beken en watergangen in dit stroomgebied zijn het Waalse Water, de Bielheimerbeek / Boven-Slinge, de Akkermansbeek, de Bergerslagbeek, de Keizersbeek / Schaarsbeek en de Zwarte beek. De Oude IJssel loopt bij Doesburg op de IJssel. Het stroomgebied heeft tevens een functie voor de doorvoer van water uit Duitsland. Langs de Oude IJssel kunnen gebieden van water worden voorzien bij voldoende aanvoer van de Oude IJssel. Op diverse plaatsen kan water vanuit de Bielheimerbeek worden ingelaten. In droge perioden daalt het waterpeil in deze beek echter door wegzijging en gebrek aan aanvoer. De Bielheimerbeek loopt ten noorden van Varsseveld. Dit waterlichaam vindt zijn oorsprong in het gebied van de Boven-Slinge. De Bielheimerbeek mondt nabij sluiscomplex De Pol ten noorden van Gaanderen uit in de Oude IJssel. Deze beek maakt deel uit van de te ontwikkelen EVZ Boven-Slinge.

Het watersysteem in en rond Varsseveld is typerend voor grote delen van het zandgebied. De verhoogde ligging van grote delen van Varsseveld en omgeving laat zien dat sprake is van een infiltratiegebied (grondwatergebied over het algemeen dieper dan 60 cm). Het grondwater stroomt af naar het zuidwesten in de richting van de Oude IJssel. Er zijn weinig kwelsituaties waar wateroverlast zou kunnen optreden.

In het projectgebied liggen geen watergangen of waterpartijen.

6.3 Waterthema's

Waterhuishoudkundige aspecten

In de 'Handreiking Watertoets 2' zijn inhoudelijke criteria aangereikt voor de watertoets, die basis vormen voor de planbeoordeling door het waterschap en het daaruit voortvloeiende wateradvies. In onderstaande watertoetstabel zijn de voor het wijzigingsplan van belang zijnde waterhuishoudkundige criteria opgenomen.

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 Afvalwaterkete-ten	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ²	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ²	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte Natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED	Nee	2

	water?	Nee	1
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?		
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Riolering en infiltratie

In de bestaande situatie zijn de panden aangesloten op de het gemengde stelsel dat onder de Doetinchemseweg ligt. In de nieuwe situatie zullen in de appartementen voorzieningen worden getroffen zodanig dat te zijner tijd eenvoudig aangesloten kan worden op het (nog in de toekomst) aan te leggen gescheiden stelsel. Het hemelwater dient daar waar mogelijk geïnfiltreerd te worden. In geval niet al het water geïnfiltreerd kan worden, is een overloop naar het gemengde stelsel mogelijk.

Het Waterschap Rijn en IJssel rekent met een bergingscapaciteit van 40 mm/m² (400 m³ per ha).

De waterhuishoudkundige gevolgen voor de uitbreiding van de winkel zijn beperkt vanwege de geringe omvang van de uitbreiding (281 m²). Het terrein was op deze plek al verhard. Voor de uitbreiding van de parkeerfaciliteiten (circa 1.500 m²) achter de geplande appartementen monumentaal pand moet 60 m³ hemelwater worden geborgd/geïnfiltreerd.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is tot circa 1,5 m-mv bovendien plaatselijk zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. Het grondwaterpeil op 7-7-2018 bedroeg 1,95 m –mv. De bodem is geschikt voor infiltratie.

Het hemelwater van de uitbreiding van het parkeerterrein voor de nieuwe bewoners en ter compensatie van het verlies door de uitbreiding van de winkel moet het hemelwater worden geborgen of vertraagd worden afgevoerd. De initiatiefnemer stelt een dynamische berekening op voor de hemelwaterafvoer/-berging voor het project. Na instemming van de gemeente met deze berekening zal te zijner tijd bij de uitvoering van het bouwplan de noodzakelijke voorzieningen worden aangelegd voor de berging en vertraagde afvoer van hemelwater.

Overleg

Bij mail van 8-8 2018 heeft het Waterschap het volgende opgemerkt over het concept van de ruimtelijke onderbouwing:

Ter compensatie van het afvoeren van hemelwater op het verhard oppervlak, hanteert het waterschap de volgende uitgangspunten:

- 10 mm. berging of vertraagd afvoeren uit oogpunt van waterkwaliteit. Het gaat hier om de verharding van parkeerplaatsen en wegen, waarbij men er van uit gaat dat hierin enige verontreiniging voorkomt en voor kan komen;
- 40 mm. berging of vertraagd afvoeren ter voorkoming van piekafvoeren, dus uit oogpunt van waterkwantiteit. Daarin zit ook die 10 mm. uit oogpunt van waterkwaliteit. Die 10 mm. berging is dus de berging die zowel uit oogpunt van kwaliteit en kwantiteit nodig is.
- 74 mm. berging tot maaiveld (incl. 40 mm.). Dit betekent dat er geen wateroverlast mag treden, dus het water mag op het betreffend plan niet hoger komen staan dan bijv. het peil van de drempel.

De uitwerking van de nog toe te voegen watertoetstabel voor het thema wateroverlast wil het Waterschap ook graag concreter zien. Dat zou als volgt kunnen: Het totaal verhard oppervlak neemt toe met $x \text{ m}^2$. Vermenigvuldigt met 40 mm. geeft dit $x \text{ m}^3$ water, dat als volgt geborgen gaat worden:..... (Hierna wordt aangegeven op welke wijze het water geborgen of vertraagd afgevoerd gaat worden.)

Indien er meer mogelijkheden zijn om meer water te bergen of vertraagd afvoeren dan alleen de uitbreiding, en dus ook van het bestaand verhard terrein, dan wordt dit ten eerste aanbevolen omdat dit bijdraagt aan de bestrijding van wateroverlast bij intensievere buien.

Het advies is als bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De gemeente heeft aangegeven dat bij de aanvraag omgevingsvergunning (bouwen) de exacte hoeveelheden voor infiltratie aangegeven moet worden. Bij de aanvraag zal dit verder moeten worden uitgewerkt en worden ingepast in het plan. Bij een "directe" overloop naar het gemengde rioolstelsel bestaat de kans dat er rioolwater in de infiltratievoorziening loopt. Een overloop via het maaiveld heeft de voorkeur van de gemeente. Ook dit dient weer nader uitgewerkt te worden bij de bouwaanvraag.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De realisatie van het project kan afhankelijk zijn van het uitvoeren van maatregelen die eventueel als voorwaarden worden gesteld voor een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, zoals vermeld in paragraaf 5.8 Flora en fauna. De kosten die hieruit voortvloeien en de overige andere kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschade-overeenkomst gesloten.

De realisering van het bestemmingsplan leidt derhalve niet tot kosten die voor rekening van de gemeente Oude IJsselstreek komen. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er wordt afgezien van het verlenen van inspraak omdat de bebouwingsdichtheid beperkt toeneemt in het centrum van Varsseveld. De bebouwingsdichtheid is in een centrum in zijn algemeenheid hoog te noemen in vergelijking met de bebouwing in de aanloopstraten en de randen rondom het centrum. Belangen van anderen lijken niet in het geding.

7.3 Procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1. Bro bepaalt dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gedeputeerde Staten onderscheidenlijk Onze Minister kunnen bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de diensten van provincie onderscheidenlijk Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Provinciale en Rijksdiensten

Provinciale Staten en Onze Minister hebben aangegeven geen vooroverleg te willen voeren bij plannen waar geen provinciaal of Rijksbelang speelt. Gelet op het schaalniveau van het projectgebied en het feit dat er bij de uitvoering van dit plan geen provinciale of Rijksbelangen spelen of geschaad kunnen worden, wordt overleg met de diensten van provincie en Rijk niet noodzakelijk geacht.

Andere gemeenten

Er zijn geen andere gemeenten die door de uitvoering van het bestemmingsplan in hun belangen geschaad kunnen worden. Derhalve is vooroverleg met omliggende gemeenten niet nodig.

Waterschap

Overleg

Bij mail van 8-8 2018 heeft het Waterschap een aantal opmerkingen geplaatst bij het concept van de ruimtelijke onderbouwing. Deze opmerkingen zijn verwerkt in hoofdstuk 6. Korthedshalve wordt naar dit hoofdstuk verwezen.

Het ontwerp van het besluit wordt gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze kenbaar te maken.

