

# **gemeente Oude IJsselstreek**

## **bestemmingsplan**

### **Essenkamp - Varsseveld**

*ontwerp*





# gemeente Oude IJsselstreek

bestemmingsplan Essenkamp - Varsseveld

*ontwerp*

64-106

9 maart 2009

**amer** /ruimtelijke ontwikkeling



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	3
1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting	5
<b>Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Ruimtelijke beschrijving	7
2.3 Functionele beschrijving	9
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>18</b>
<b>Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b>	<b>21</b>
5.1 Archeologie	21
5.2 Bodem	22
5.3 Externe veiligheid	23
5.4 Flora en fauna	24
5.5 Geluid	25
5.6 Luchtkwaliteit	25
5.7 Milieuhinder bedrijvigheid	26
5.8 Waterparagraaf	27
5.9 Verkeer en parkeren	30
5.10 Duurzaam bouwen	31
<b>Hoofdstuk 6 Juridische aspecten</b>	<b>33</b>
6.1 Algemene juridische opzet	33
6.2 Bestemmingen	33
<b>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
<b>Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
8.1 Ter inzage legging	37



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Oude IJsselstreek heeft het voornemen om een nieuwe woningbouwlocatie te realiseren. Het betreft de locatie Essenkamp aan de Klaproosstraat 13 te Varsseveld. Op deze locatie was voorheen de openbare basisschool (o.b.s.) De Essenkamp gevestigd. De locatie ligt in het noorden van de kern van Varsseveld.

O.b.s. De Essenkamp is gefuseerd met een andere school in Varsseveld. Hierdoor is de locatie van de basisschool aan de Klaproosstraat 13 vrijgekomen. De gemeente wil op deze locatie woningbouw realiseren. Gelet op de nabije omgeving, wil de gemeente op deze locatie halfvrijstaande woningen ontwikkelen. De gemeente heeft een behoefte gesignaleerd aan 'kleinere' vrije kavels in Varsseveld en daarom wil de gemeente de kavels vrij uitgeven.

Op termijn zal ook de locatie van de peuterspeelzaal aan de Roggestraat 19 voor woningbouw vrijkomen. De gemeente wil de kavels in twee fasen uitgeven. De locatie Klaproosstraat 13 valt onder de eerste fase en de locatie Roggestraat 19 valt onder de tweede fase.

Voor de locatie Klaproosstraat 13 is het voornemen om 16 halfvrijstaande woningen te bouwen. Aangezien het geldende bestemmingsplan geen ruimte biedt voor deze ontwikkeling, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De ontwikkeling van de peuterspeelzaallocatie is de tweede fase. De tweede fase valt niet binnen dit nieuwe bestemmingsplan.

Bij de woningbouwontwikkeling van de Essenkamp is sprake van inbreiding in de bebouwde omgeving. Door de nieuwbouw vindt verbetering plaats van de ruimtelijke kwaliteit in de wijk.

Het voorliggende bestemmingsplan moet een duidelijk kader bieden voor de nieuwe inbreidingslocatie. De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is dan ook het bieden van een juridisch kader om de ontwikkeling van de inbreidingslocatie Essenkamp planologisch mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Essenkamp ligt ten noorden van het centrum van Varsseveld. De omvang van het plangebied is circa 0,8 ha. Het plangebied ligt in een woonwijk met vrijstaande woningen, twee-aan-een woningen en rijenwoningen.

Het gebied wordt aan alle zijden begrensd door wegen; de Akkerstraat aan de noordzijde, de Haverstraat aan de oostzijde, Essenkampstraat aan de zuidzijde en de Klaproosstraat aan de westzijde.

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het vigerend bestemmingsplan "Kom Varsseveld" is op 4 juli 1978 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Wisch en op 30 oktober 1979 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Andere doeleinden van openbaar nut en bijzondere doeleinden", bestemd als "openbare en bijzondere bebouwing" en de bestemming "Woondoeleinden", bestemd als "tuinen" (het betreft hier de 'schil' rondom het schoolgebouw, het plein en het trapveld).



*Afbeelding: Ligging plangebied*



*Afbeelding: Begrenzing plangebied*

## 1.4 Opzet bestemmingsplan en toelichting

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee delen: regels en analoge verbeelding, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting worden de overwegingen gegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- allereerst wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Vooral het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod;
- hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het plan, waarbij de planologische beheeraspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen;
- in hoofdstuk 5 wordt aandacht geschonken aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden;
- hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving;
- in hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 8 is ten slotte plaats ingeruimd voor een korte toelichting op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

De naam Wazovelde, de oude naam van Varsseveld, is voor het eerst genoemd in een akte uit het jaar 823. Waarschijnlijk was Varsseveld al veel eerder bewoond. 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 keizer van Rome Antonius Pius (regeringsperiode van 138 tot 161 n.C.) gevonden. Langs de Vennebulten en het Zwarte Veenveld liep ook een grote Hessenweg (oude handelsweg door Noord-Duitsland en Oost-Nederland richting Utrecht).

Varsseveld werd in 1152 voor het eerst als zelfstandige parochie genoemd. In 1723 is een groot deel van het dorp verwoest door een felle brand. Vanaf 1885 kwam aan de oostkant van het dorp enige industrie tot stand. Kleine boeren werkten in de houtindustrie of de zuivel-fabriek.

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 uitwaaiend 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 zuid-oostelijk deel werd ingericht voor industrie.

Eén van de eerste naoorlogse wijken van Varsseveld is Essenkamp. De naam Essenkamp is afkomstig van een boerderij die vroeger tussen Varsseveld en Westendorp stond. Deze boerderij werd De Essecamp genoemd. In 1965 werd een openbare lagere school in het plangebied gevestigd, de Essenkampschool. In het midden van de jaren '80 fuseerden de kleuterschool Klein Duimpje en de lagere Essenkampschool en kreeg de school de naam o.b.s. De Essenkamp. In 1994 fuseerde De Essenkamp met de openbare basisschool Prinses Irene te Heelweg, waarbij het niet mogelijk bleek de Ireneschool als nevenvestiging te handhaven. In 2007 fuseerden o.b.s. De Essenkamp en o.b.s. Wethouder Berkhoff tot o.b.s. Op Koers. Door deze fusie is de locatie aan de Klaproosstraat 13 vrijgekomen voor woningbouw.

### 2.2 Ruimtelijke beschrijving

Varsseveld heeft van oorsprong een concentrische vormgeving en heeft zich uitgebreid langs de uitvalswegen. Hierbij zijn diverse wijken ontstaan met gevarieerde woonmilieus.

De wijk Essenkamp heeft een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter. In de wijk is een helder blokvormig stratenpatroon en er komen overwegend woningen voor. In de Essenkamp zijn afwisselend vrijstaande woningen, twee-aan-een woningen en rijenwoningen. De woningen zijn in één rooilijn geplaatst en zijn gelegen met de voorzijde naar de straat. Het relatieve groene karakter komt vooral door het groen in de voor- en zijtuinen. De tuinen



*Afbeelding: Voormalige o.b.s. De Essenkamp*



*Afbeelding: Omgeving plangebied*

worden van de weg gescheiden door lage erfafscheidingen of hagen. In het openbare gebied komen veelvuldig groenstroken en opgaande beplanting voor.

### *Bebouwingsbeeld*

De bebouwing kenmerkt zich door een eenvoudige hoofdmassa van twee bouwlagen. Over het algemeen zijn de daken aan twee zijden schuin met een symmetrisch profiel. De helling daarvan is meestal gelijk voor de hele buurt en ligt tussen de 30 en de 45 graden. De bouwblokken zijn voorzien van regelmatig geplaatste schoorstenen, een doorlopende gootlijn en een horizontale gevelindeling. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen de voor- en zijgevel.

De detaillering, het materiaal- en kleurgebruik is sober gehouden. De gevels zijn opgetrokken uit bruinrode baksteen en de daken belegd met rode of antracietgrijze dakpannen. De kozijnen kennen een lichte kleur. Tussen de verschillende woningtypen komen kleine verschillen voor in raamformaten, baksteenkleur, detailleringen van ramen en voordeuren.

### *Veranderingsprocessen*

De buurten uit deze periode hebben hun oorspronkelijke hoofdopzet behouden. Op detailniveau zijn vaak kleine wijzigingen doorgevoerd. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen. Eigen erven aan de open zijde van de bouwblokken zijn in de loop de jaren ingevuld met schuttingen, schuurtjes, carports en garages. Deze ingrepen staan op gespannen voet met het oorspronkelijke groene en open karakter van deze straten.

## **2.3 Functionele beschrijving**

De Achterhoek wordt gekenmerkt door een grote verwevenheid van natuur, landbouw, woningbouw, industrie en recreatie. Door de zeer lage bewoningsdichtheid blijft het landschap groen en ontspannen. Geen enkele functie voert de boventoon. Deze historisch gegroeide verwevenheid wordt hoog gewaardeerd.

Varsseveld heeft een inwoneraantal van bijna 6.000. Het dorp heeft goede voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van sport, zorg en winkels. Er is veel industriële werkgelegenheid, vooral op industrieterrein Hofskamp-Oost aan de N318.

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Varsseveld. Tot voor kort was hier een school gevestigd. De school is gesloopt. Een gedeelte van de locatie is in gebruik als trapveld. In en rondom het plangebied staan een aantal kenmerkende bomen. Het gebied wordt ontsloten door wegen die in het Verkeer- en Vervoerplan 2006-2010 (2006) zijn aangeduid als erftoegangsstraten voor verblijf. Het plangebied ligt in een 30 km/uur zone.



## Hoofdstuk 3      **Beleidskader**

Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het voorliggende bestemmingsplan op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

### 3.1      **Rijksbeleid**

#### 3.1.1      **Nota Ruimte (2006)**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

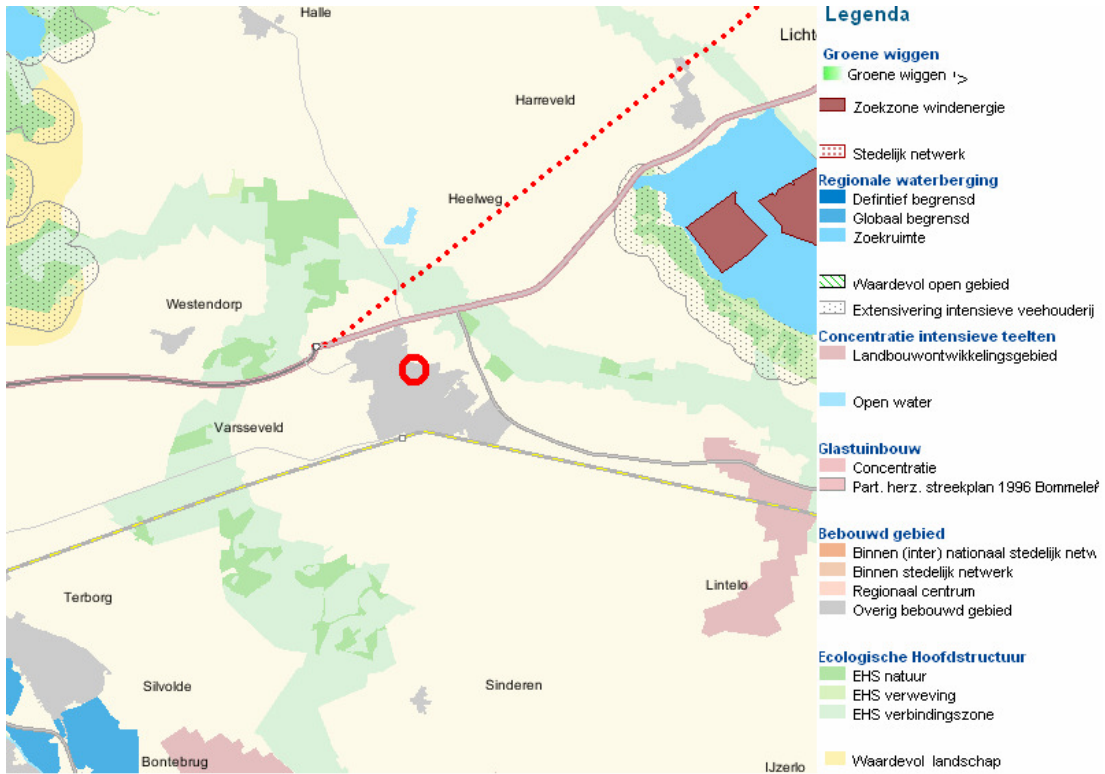
Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in de nota op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

Het realiseren van kleinschalige woningbouwlocaties binnen het bestaand stedelijk gebied door middel van verdichting in bestaande kernen, mits passend bij de cultuurhistorische identiteit van het dorp, voldoet aan de uitgangspunten van het Rijksbeleid voor woningbouw in kernen in het landelijk gebied.

#### 3.1.2      **Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)**

Aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' is de zorg over de versnelde stijging van de waterspiegel, wateroverlast, bodemdaling en het toenemende hoogwater in de rivieren. De grootste zorg is het overstromen of doorbreken van waterkeringen. Hierbij ontstaat niet alleen grote economische schade, maar bestaat er ook een veiligheidsprobleem. De ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Water zal, meer dan voorheen, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het ruimtegebruik in Nederland. In de Startovereenkomst Waterbeheer 21e eeuw is daarom overeengekomen dat alle ruimtelijke plannen vanaf medio februari 2001 een waterparagraaf dienen te bevatten en aan een watertoets zullen worden onderworpen.



Afbeelding: Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Streekplan Gelderland 2005 (2005)

In het streekplan is het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 vastgesteld. De hoofddoelstelling van dit beleid is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij wordt onder andere ingezet op versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen.

Het ontwikkelingsperspectief van de Achterhoek is groeien op eigen kracht, regionaal maatwerk en het benutten van de historische en karakteristieke verweving van functies en de economische diversiteit (zoals symbiose van landbouw en nijverheid en verbrede plattelandsontwikkeling). De grootste dynamiek concentreert zich rond de as Doetinchem-Oude IJssel en de as Varsseveld-Groenlo. Een kwaliteit van het wonen in de Achterhoek is de inpassing van dorpen, gehuchten en buurtschappen in een kleinschalig mozaïekachtig verwevingslandschap. Deze kwaliteit van het dorpenlandschap dienen in stand te worden gehouden.

De provincie wil er in voorzien dat voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de toekomstige behoefte aan woningen en arbeidsplaatsen, onder handhaving van de regionale spreiding over de verschillende delen van Gelderland. Voor woningbouw in de Achterhoek leidt dit tot een indicatieve opgave van 10.000 woningen in de periode 2005-2015.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- het bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluitend op de vraag van de inwoners van Gelderland door kwalitatief woonbeleid;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het bebouwd gebied herontwikkeld en op een zorgvuldige wijze geïntensiveerd. De ontwikkeling speelt in op de woningbehoefte in Gelderland.

Op de Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling ligt het plangebied in het bebouwd gebied. Nader bekeken is dit overig bebouwd gebied (steden, dorpen, buurtschappen). In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

### 3.2.2 Wonen in Gelderland 2007 (2007)

De provincie brengt periodiek de woningbehoefte per regio in kaart en maakt met gemeenten en woningcorporaties afspraken over hoe zij samen in die woningbehoefte gaan voorzien. In deze rapportage wordt gekeken in hoeverre het mogelijk en op basis van de planning aannemelijk is, dat gemeenten er in slagen om de afspraken te realiseren en te voorzien in de regionale woningbehoefte. In het rapport wordt informatie gegeven over de ontwikkelingen op de Gelderse woningmarkt in 2006 en een beschrijving van de stand van zaken per 1 januari 2007.

In het Kwaliteitef Woonprogramma 2005 t/m 2014 (KWP2) van de provincie is het woonprogramma weergegeven. Het rapport Wonen in Gelderland 2007 houdt rekening met dit woonprogramma.

De totale netto groei van de woningvoorraad in 2006 bedraagt 7.156 woningen en is de hoogste sinds het jaar 2000. De Gelderse woningvoorraad bedroeg op 31 december 2006 789.604 woningen. Deze geleidelijk toegenomen nieuwbouw lijkt wat meer beweging (verkopen, verhuizingen) op de woningmarkt te veroorzaken. Om de doorstroming van het niveau van tien jaar geleden te bereiken, moet de toename van de nieuwbouw nog verder doorzetten. Bij de huurwoningen zet de verbetering van de doorstroming nog niet door.

De komende jaren is nog steeds uitbreiding van de woningvoorraad nodig. Oorzaken hiervoor zijn de – weliswaar afnemende – bevolkingsgroei, het bestaande tekort aan woningen dat nog moet worden weggewerkt en het kleiner worden van de huishoudens, waardoor hun aantal toeneemt.

Uit het rapport Wonen in Gelderland 2007 blijkt dat de regio Achterhoek over het algemeen op het schema van het woonprogramma ligt. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een verdere invulling van het woonprogramma.

### 3.2.3 Waterhuishoudingsplan 3 (2004)

Het Waterhuishoudingsplan 3 (WHP3) schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. In het plan zijn kansen opgenomen voor verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen. Goed waterbeheer is een essentieel onderdeel van de zorg voor de omgevingskwaliteit in Gelderland.

Het beleid is om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies. Voor deze functies zal door de waterschappen het gewenste grond- en oppervlaktewaterregiem worden bepaald.

De hoofdlijnen van het provinciale waterbeleid tot 2015 zijn terug te voeren op een drietal onderdelen. Te weten:

- basisbeleid dat provinciebreed nodig is;
- aanvullend beleid in actiegebieden;
- gebiedsgericht grondwaterbeheer.

In het beleid wordt onder andere ingezet op 'het voorkomen van achteruitgang van de waterkwaliteit en bescherming van de waterhuishoudkundige functies' en 'het inrichten van waterbergingsgebieden ter voorkoming van wateroverlast'.

Per stroomgebied is een stroomgebiedsvisie opgesteld. Voor de regionale waterhuishouding in de Achterhoek en Liemers is de hoofddoelstelling het realiseren van duurzame, veer-

krachtige watersystemen in zowel stedelijk gebied als landelijk gebied.

Het plangebied ligt niet in een actiegeraad of waterbergingsgebied. Voor het plangebied zijn geen specifieke maatregelen opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling dient de waterkwaliteiten en de waterhuishoudkundige functies in stand te houden.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek (2004)**

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

- een grotere dynamiek in de regio (door onder andere versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod);
- het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten (zoals rust, ruimte en groen en kleinschaligheid).

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

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

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

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in Varsseveld. De ontwikkeling draagt bij aan de toename van de woningvoorraad en daarbij de vitaliteit van het dorp. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het dorpse karakter in stand gehouden.

#### **3.3.2 IRIS (2000)**

De Intergemeentelijke Ruimtelijke Inrichting Schets (IRIS) voor de zuidelijke Oude IJsselstreek IRIS, Schakels in stad - en dorpenlandschap (2000) is destijds de basis geweest voor een streekplanuitwerking van het voorgaande streekplan. De IRIS is tevens het referentiekader voor het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen. In het streekplan Gelderland 2005 wordt dan ook vermeld dat het aan de IRIS gekoppelde uitvoeringsprogramma voor de aanpak van de Oude IJsselstreek onverkort gehandhaafd blijft.

De Oude IJssel en het omliggende gebied met vele verschillende functies vormt de ruggengraat van deze inrichtingsschets. De rivier wordt daarom als 'ontwikkelings-as' gezien, met vele aanknopingspunten voor het versterken en ontwikkelen van bestaande en nieuwe functies in zowel de stedelijke als de landelijke sfeer.

De opgave ligt voornamelijk in de herstructurering en transformatie van het bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling van het plangebied past in deze opgave.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 (2005)**

In deze visie wordt richting gegeven aan de ambities van de gemeente om zich verder te ontwikkelen tot een kansrijke en leefbare samenleving. Het doel daarbij is bestaande voorzieningen op peil te houden en waar nodig te versterken. De gemeente wil een vitale plattelandsgemeente worden. Daarom zet de gemeente in op:

- inwoners meer mogelijkheden bieden om in de eigen regio en in de eigen gemeente te vestigen;
- stimuleren van de economische bedrijvigheid;
- op peil houden van het voorzieningenniveau.

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. Hierbij zal Varsseveld zich in economisch opzicht ontwikkelen met de daarbij behorende voorzieningen. De verscheidenheid aan woonmilieus in de gemeente biedt ruimte voor een gevarieerde en aantrekkelijke leefomgeving met op maat georganiseerde voorzieningen.

In de visie is de voorgenomen ontwikkeling voor de wijkverbetering van de wijk Essenkamp als deelscenario opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling betreft een inbreiding, waarbij inwoners worden gehuisvest in de huidige woonkern. Door het realiseren van de woningbouwontwikkeling in het plangebied wordt een impuls gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. De toename van de woningvoorraad draagt bij aan het draagvlak van voorzieningen.

#### **3.4.2 Woonvisie Oude IJsselstreek 2008-2015 (2008)**

De woonvisie speelt onder meer in op de provinciale woonvisie en de bovenstaande gemeentelijke ontwikkelingsvisie Oude IJsselstreek, op weg naar 2020. De woonvisie biedt een integrale visie op het gebied van wonen. De visie biedt ook een goed kader voor de uitwerking van concrete projecten die meer omvatten dan uitsluitend woningbouw.

In de woonvisie worden doelstellingen geformuleerd op het gebied van wonen én aanpalende beleidsterreinen zoals leefbaarheid, zorg en welzijn. De hoofdlijnen uit de woonvisie zijn:

- vertrek voorkomen en nieuwe vestigers vinden;

- werken aan aantrekkelijke en vitale kernen;
- met onderscheidende en gevarieerde nieuwbouw.

#### *Wonen in Oude IJsselstreek*

De gemeente wil het inwoneraantal verhogen. Een verhoging van de nieuwbouwproductie zal nieuwe inwoners aan moeten trekken. Wijzigingen in de bevolkingsopbouw hebben gevolgen voor de woningvraag. In de komende jaren zal de vergrijzing toenemen. De vergrijzing laat de groep mensen toenemen die liever niet verhuizen maar, als dat moet, behoefte hebben aan voorzieningen in de woonomgeving. De groep tussen 30 en 45 is nu nog de grootste maar zal worden opgevolgd door de huishoudens in de leeftijd 45-64. Dit zijn zeer kritische woonconsumenten, die niet snel verhuizen en veel belang hechten aan een karakteristiek woonmilieu.

#### *Aantrekkelijke en vitale kernen*

De gemeente heeft kernen voor ogen die kwaliteit bieden aan oude én nieuwe inwoners. Kwaliteit heeft onder meer te maken met een gevarieerd woonaanbod, met moderne voorzieningen en een aantrekkelijke omgeving. Samen met corporaties en andere partijen wil de gemeente investeren in aantrekkelijke en vitale kernen. De gemeente zal zichtbaar investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte en de groenvoorzieningen.

#### *Meer onderscheid in de nieuwbouw*

De gemeente Oude IJsselstreek voert de regie over een ambitieus nieuwbouwprogramma. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de nieuwbouw die nodig is om aan de reguliere woningvraag te voldoen en nieuwbouw die bedoeld is om nieuwe inwoners naar de gemeente te trekken. Speciaal voor dat laatste doel worden vernieuwende woonconcepten benoemd.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling geeft invulling aan de wens om het inwoneraantal te verhogen. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwvariatie en aantrekkelijkheid van de omgeving in de wijk Essenkamp en past in het dorpse karakter van Varsseveld.



*Afbeelding Stedenbouwkundig ontwerp*

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

Het plan voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Essenkamp bestaat uit:

- een woningbouwprogramma van 16 halfvrijstaande woningen, uit te geven als particuliere kavels;
- een nieuw aan te leggen weg als verbinding tussen de Essenkampstraat en de Akkerstraat;
- het behoud van een aantal grote, kenmerkende bomen in het plangebied;
- het behoud van een deel van het bestaande trapveld.

Bij de ontwikkeling worden acht tweekappers gebouwd, bestaande uit 16 halfvrijstaande woningen.

Langs de Klaproosstraat is gekozen voor het doorzetten van de reeds aanwezige bebouwing, zodat wordt aangesloten bij de structuur van de bestaande wijk. Hier is ruimte voor zes halfvrijstaande woningen.

Aan de rechterzijde van dit blok wordt het bouwblok afgemaakt door zes halfvrijstaande woningen. Deze woningen worden ontsloten door middel van een nieuw aan te leggen weg, die de Essenkampstraat en de Akkerstraat met elkaar verbindt. De woningen hebben deels uitzicht op het trapveld.

Langs de 'gebogen' Essenkampstraat staan vier halfvrijstaande woningen. Aan de achterzijde grenzen deze woningen aan het trapveld. Een brede groenstrook zorgt hier voor een fysieke begrenzing van het trapveld.

De nieuwe weg ligt in het verlengde van de Korenbloemstraat. De nieuwe woonstraat is met een lichte kromming ontworpen waardoor tezamen met het reeds bestaande gebogen deel van de Essenkampstraat een soort 'intiem binnenmilieu' ontstaat, met een groen en rustig karakter. Doordat deze woonstraat niet exact in het verlengde van de Korenbloemstraat ligt, wordt doorgaand verkeer door dit straatje ontmoedigd, hetgeen nog versterkt kan worden door deze gehele straat in klinkers uit te voeren.

Samen met de vier grote bestaande bomen met onderbegroeiing langs de Haverstraat zorgt de brede groenstrook tevens voor een besloten karakter van het trapveld. Door behoud van de bestaande boom op de hoek Akkerstraat – Korenbloemstraat ontstaat ook hier een groene plek, die benut kan worden als speelplek voor de allerkleinsten.

Elke woning is voorzien van minimaal één parkeerplaats op eigen erf. Bij sommige woningen kunnen door de lange oprit twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Het overige parkeren dient informeel langs de weg te geschieden. In de groenstrook langs de Haverstraat bestaat de mogelijkheid om enkele parkeerplaatsen te realiseren. In de wijk en het plangebied zelf zijn voldoende parkeermogelijkheden.

De voorgenomen ontwikkeling is weergegeven in de afbeelding “Stedenbouwkundig ontwerp”.



## **Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden**

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan getoetst op planologische en milieutechnische randvoorwaarden.

### **5.1 Archeologie**

#### ***Algemeen***

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologisch monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Hierdoor is het Verdrag van Malta (Verdrag van Valletta) inzake de bescherming van archeologisch erfgoed in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Het Verdrag van Malta gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf (in situ). Opgravingen moeten zoveel mogelijk worden vermeden, omdat het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. De achterliggende gedachte is dat de bodem zich nog steeds als de beste bewaarplaats bewezen heeft. Een andere gedachte, die hierbij speelt, is het gegeven dat latere generaties mogelijk over betere technieken van opgraven kunnen beschikken. Het verdrag wil verder bevorderen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Tenslotte gaat het verdrag uit van het beginsel 'de veroorzaker betaalt'. Dat wil zeggen dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en de eventuele opgraving zelf moet betalen.

#### ***Gemeentelijk archeologiebeleid***

Per 1 september 2007 zijn de archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de nieuwe Wamz, bij de gemeenten komen te liggen. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

De belangrijkste verplichting ingevolge de Wamz is dat de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moet houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Ook bij het voeren van vrijstellingsprocedures dient het archeologisch belang expliciet te worden meegewogen. Dit impliceert de plicht voor de gemeenten om 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 relictten 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.

#### ***Plangebied***

Voor de ontwikkeling van de locatie Essenkamp is door Synthegra een archeologisch onderzoek opgesteld (rapport Bureauonderzoek Klapproosstraat 13 te Varsseveld gemeente Oude

IJsselstreek, kenmerk SKO/UIT/SAD/P0503032, d.d. 22 mei 2008). Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Voor de noordwesthoek van het plangebied, ter plaatse van de school, is de verwachting voor alle perioden laag. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het dekzand worden verstoord. Dit betekent dat eventuele archeologische resten verloren zullen gaan.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is geen vervolgonderzoek aanbevolen ter plaatse van de school, in de noordwesthoek van het plangebied.

In de rest van het plangebied is een vervolgonderzoek uitgevoerd (Synthegra, Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen, Klaproosstraat te Varsseveld gemeente Oude IJsselstreek, d.d. 3 september 2009) in de vorm van een karterend booronderzoek om het verwachtingsmodel te toetsen. In de ondergrond bevindt zich dekzand behorend tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel. Vier boringen worden gekenmerkt door verstoringen tot in het dekzand. In de overige 10 boringen is onder het humeuze zand van het plaggendek een restant van de B-horizont van de oorspronkelijke podzolbodem aangetroffen. In geen van de boringen zijn archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Er wordt daarom geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Voorgenoemd advies vormt een zogenaamd selectie-advies. Met de nadruk wordt er op gewezen dat dit selectie-advies nog niet betekent dat er al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van het inventariserend veldonderzoek worden getoetst door het bevoegd gezag, de gemeente Oude IJsselstreek, dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen.

Mochten er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Oude IJsselstreek.

### **Conclusie**

Archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen archeologische vindplaatsen worden verwacht in het plangebied. Indien archeologische sporen of resten worden aangetroffen tijdens de geplande werkzaamheden, dan dient dit te worden gemeld bij het bevoegd gezag.

## **5.2 Bodem**

### **Algemeen**

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 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.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

### **Plangebied**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Essenkamp is door Tauw een onderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater (Verkennd bodemonderzoek Klapproostraat 13 te Varsseveld, kenmerk R001-4579913SIR-cmn-V01-NL, d.d. 6 mei 2008). Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van licht verhoogde concentraties boven de streefwaarde. De gemeten concentraties zijn echter dusdanig gering verhoogd dat geen risico's voor de mens of het milieu zijn te verwachten.

### **Conclusie**

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn geen milieuhygiënische belemmeringen betreffend grond en grondwater aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.3 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

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 gevarenbron aangemerkt. Het Bevi legt het plaatsgebonden risico vast en geeft het 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. In het geval er zich binnen de  $10^{-5}$  contour bestaande kwetsbare objecten bevinden, dan dienen deze situaties voor oktober 2007 te worden gesaneerd. Beperkt kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld grotere winkels, restaurants, sporthallen, grote gebouwen en speeltuinen zijn in principe niet toegestaan binnen de  $10^{-6}$  contour. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen die contour zijn geen normen of saneringstermijnen opgenomen.

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 zonerings 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.

### ***Plangebied***

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland 2008 blijkt dat het transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water geen relevante belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder zijn er in of in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen aanwezig.

Op circa 180 m van het plangebied ligt Friesland Foods locatie Varsseveld. Het sportcomplex Van Pallandt ligt op een afstand van 360 m. Voor deze instellingen is geen risicocontour vastgesteld. Het vulpunt van Tinq ligt in de kern van Varsseveld. De vergunning voor opslag en verkoop van LPG is in het najaar van 2007 ingetrokken. De installatie heeft een plaatsgebonden risicocontour van 45 m. De afstand tussen deze installatie en het plangebied is circa 400 m.

### ***Conclusie***

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de toetswaarden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.4 Flora en fauna**

### ***Algemeen***

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. In de Flora- en faunawet is de soortenbescherming vastgesteld. Bij ruimtelijke plannen 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. Op grond van de Natuurbeschermingswet wordt de gebiedsbescherming geregeld. Hierbij worden speciaal aangewezen gebieden beschermd. Ter wille van actualiteit en volledigheid wordt de vuistregel gehanteerd dat onderzoeken naar flora en fauna maximaal 3 jaar oud mogen zijn.

### ***Plangebied***

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt woningbouw gerealiseerd op de locatie Essenkamp. Hierbij wordt enige bestaande vegetatie verwijderd.

### ***Conclusie***

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Natuurbeschermingswet. In de nabijheid van het plangebied komen geen ecologische zone of Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijngebieden voor.

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen is voor het plangebied een natuurtoets uitgevoerd door Tauw (Natuurtoets Klaproosstraat 13 te Varsseveld, kenmerk N001-4579913RRC-mfv-V01, d.d. 29 april 2008). In het onderzoek is getoetst aan de Flora- en faunawet. Ter plaatse van het plangebied kunnen tabel 1-soorten zoogdieren en amfibieën voorkomen. Voor tabel 1-soorten geldt een vrijstellingsregeling voor ruimtelijke ontwikkelingen, dit betekent dat er geen ontheffing nodig is. Versturende werkzaamheden, zoals het kappen van bomen, bouwrijp maken van terreinen, dienen buiten het broedseizoen van vogels te worden uitgevoerd. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de Zorgplicht van de Flora- en faunawet.

## 5.5 Geluid

### *Algemeen*

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.

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting. Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 km/uur zone.

### *Plangebied*

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van bovenstaande geluidsbronnen. De voorgenomen ontwikkeling van de locatie Essenkamp ligt in een woonwijk. De omliggende wegen zijn aangewezen als 30 km/uur zones. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen wegen met een hogere maximale snelheid.

### *Conclusie*

Akoestisch onderzoek voor het plangebied is niet nodig, aangezien het plangebied in een 30 km/uur zone ligt.

## 5.6 Luchtkwaliteit

### *Algemeen*

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 betekende

mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Voor woningbouw geldt een grens van niet in betekenende mate bij 500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg.

### ***Plangebied***

Bij de voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, aangezien het om slechts 16 woningen gaat.

### ***Conclusie***

Onder het huidige wettelijke regime vormt de luchtkwaliteit geen knelpunt voor de woningbouwontwikkeling.

## **5.7 Milieuhinder bedrijvigheid**

### ***Algemeen***

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.

### ***Richtafstanden***

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2007. 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".

### ***Plangebied***

Het plangebied ligt in een rustige woonwijk. In de nabijheid van het plangebied is een brandweerkazerne gevestigd aan de Klapproosstraat 28. Volgens Bedrijven en Milieuzonering geldt een milieuzonering van 50 m (continu) in verband met geluidhinder. Het plangebied ligt net buiten deze zone van 50 m, namelijk op circa 55 tot 60 m verwijderd van de brandweerkazerne. De nabijheid van de brandweerkazerne levert daarom geen problemen op voor de voorgenomen ontwikkeling. Verder zijn in de nabijheid geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### ***Conclusie***

De milieuhinder van bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.8 Waterparagraaf

### **Algemeen**

Nederland is een waterrijk land. Water en ruimtelijke ordening hebben hierdoor veel met elkaar te maken. Het aanwezige watersysteem stelt eisen aan de inrichting van de beperkte ruimte. Steeds meer wordt dan ook uitgegaan van de opvatting dat water mede sturend dient te zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Een goede afstemming tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening is daarom noodzakelijk. Deze afstemming tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening wordt weergegeven in de waterparagraaf. De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan of besluit en beschrijft de uitwerking hiervan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het plan of besluit oplegt. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

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. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

### **Plangebied**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd door Tauw (Watertoets Klapproosstraat 13 Varsseveld, kenmerk N002-4579913IGO-evp-V03-NL, d.d. 1 augustus 2008). Waterschap Rijn en IJssel heeft in een brief d.d. 4 juli 2008 en een mail d.d. 27 november 2008 reacties gegeven, welke zijn verwerkt in de watertoets.

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Varsseveld. De oppervlakte van de locatie is ongeveer 7.700 m<sup>2</sup>. In de toekomst zal ongeveer 6.750 m<sup>2</sup> gebruikt worden voor woningbouw en ongeveer 950 m<sup>2</sup> voor groen. De toekomstige verharding per tweekapper is ingeschat op 300 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op een totale toekomstige verharding van 2.400 m<sup>2</sup> voor het plangebied. In verband met het globale karakter van het plan is een inschatting van het exact verhard oppervlakte niet te geven.

### **Geohydrologie**

Het maaiveld bevindt zich op ongeveer 18,9 m boven N.A.P. De bodem bestaat tot op grote diepte uit zand. De bovenste 4 m bestaat uit fijn zand. Onder deze deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket dat bestaat uit grof zand en grind. De bodem in het plangebied is volgens de bodemkaart van Nederland (Stichting voor Bodemkartering, 1982) een hoge

zwarte enkeerdgrond, ontstaan in leemarm en zwak lemig fijn zand. De doorlatendheid van de zandige bodem is relatief hoog, met een gemiddelde horizontale doorlaatfactor van 2,6 m/dag. In de nabije omgeving van de locatie is geen bodemverontreiniging bekend.

In het plangebied is sprake van diepe grondwaterstanden, met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van dieper dan 80 cm beneden het maaiveld. In de nabije omgeving van de locatie is geen grondwaterverontreiniging bekend. Ook is er in de buurt geen belangrijke grondwateronttrekking, die invloed kan hebben op de locatie.

#### *Beleid*

De gemeente Oude IJsselstreek houdt rekening met de wateropgaven en volgt daarbij zoveel mogelijk het beleid van Waterschap Rijn en IJssel. Bij de waterafvoer wordt gekeken naar de 'afkoppelbeslisboom' uit de nota Omgaan met regenwater in (nieuw) stedelijk gebied van Waterschap Rijn en IJssel. Deze nota geeft ook een handreiking voor het ontwerp van infiltratie- en retentievoorzieningen.

Het waterschap heeft een watertoetstabel opgesteld met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's. In deze onderstaande tabel worden de effecten van de ruimtelijk ontwikkeling per waterthema afgewogen.

<b>Thema</b>	<b>Toetsvraag</b>	<b>Relevant</b>
<i>Hoofdthema's</i>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee  Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er een toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van het WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja  Nee  Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja  Ja  Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee  Nee  Nee  Nee

Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee  Nee  Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee  Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee  Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee  Nee
<i>Aandachtsthema's</i>		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

#### Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

##### Riolering en Afvalwaterketen

1. Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel van Varsseveld naar de zuivering. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

##### Wateroverlast

1. Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. Het is niet bekend met hoeveel m<sup>2</sup> de verharding toeneemt. Op het moment van onderzoek was de

sloop van de school al begonnen. De toekomstige verharding wordt geschat op 2.400 m<sup>2</sup>. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor infiltratievoorzieningen. Zie hiervoor de watertoets die uitgevoerd is door Tauw (Watertoets Klaproosstraat 13 Varsseveld, kenmerk N002-4579913IGO-evp-V03-NL, d.d. 1 augustus 2008).

2. Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om 2.400 m<sup>2</sup>. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor infiltratievoorzieningen. Zie hiervoor de watertoets die uitgevoerd is door Tauw (Watertoets Klaproosstraat 13 Varsseveld, kenmerk N002-4579913IGO-evp-V03-NL, d.d. 1 augustus 2008).

#### *Toekomstige waterhuishouding*

De nieuw te bouwen woningen worden aangesloten op het vuilwatersysteem. De school die voorheen op de locatie stond was aangesloten op het riool. Met de komst van de nieuwe woningen zal de afvoer van vuil water toenemen. De gemeente Oude IJsselstreek voorziet echter geen problemen ten aanzien van de capaciteit van het vuilwatersysteem. De huidige riolering blijft behouden. Onder de nieuw aan te leggen weg komt een nieuwe riolering die aansluit op het oude systeem.

Het hemelwater wordt geïnfiltreerd door middel van infiltratiebuizen onder de nieuw aan te leggen weg. Voor een indicatie van de benodigde dimensies van de infiltratiebuizen is de toekomstige verharding van het plangebied geschat op 2.400 m<sup>2</sup>. Indien uit wordt gegaan van infiltratie van een bui die eens in de tien jaar valt, moet een buis worden aangelegd 790 m lengte en 25 cm doorsnede. Waterschap Rijn en IJssel verwacht dat met deze dimensies van de infiltratievoorziening voldoende berging wordt gecreëerd.

#### **Conclusie**

Uit de watertoets blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling naar verwachting geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

## **5.9 Verkeer en parkeren**

### ***Algemeen***

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met verkeer en parkeren. Hierbij is het van belang goede om een goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden te hebben.

### ***Plangebied***

#### ***Bereikbaarheid***

Het plangebied wordt ontsloten via de wegen Klaproosstraat, Essenkampstraat, Akkerstraat en de nieuw aan te leggen weg die een verbinding vormt tussen de Akkerstraat en de Essenkampstraat. De nieuwe weg ligt in het verlengde van de Korenbloemstraat.

### *Parkeren*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is elke woning voorzien van minimaal één parkeerplaats op eigen erf. Bij sommige woningen kunnen door de lange oprit twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Het overige parkeren dient informeel langs de weg te geschieden. In de wijk en het plangebied zelf zijn hiervoor voldoende mogelijkheden.

## **5.10 Duurzaam bouwen**

### ***Algemeen***

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 wordt naar duurzaamheid in nieuwbouwplannen. Het betreft thema's zoals CO<sub>2</sub>- en energiebesparing, duurzame energie en duurzaam bouwen.

### ***Plangebied***

In 2007 heeft de regio Achterhoek de 'Puntenlijst Duurzaam Bouwen' opgesteld om mensen op weg te helpen hun woning duurzaam te maken. Op de lijst staan maatregelen die zijn onderverdeeld in vijf thema's: energie, materialen, water, binnenklimaat en toekomstgericht bouwen.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft besloten deze puntenlijst voor de gemeente toe te passen. De lijst wordt gebruikt als voorlichtingsmateriaal. De gemeente heeft de ambitie om duurzaam te bouwen volgens de puntenlijst. De gemeente streeft naar een verscherpte EPC-norm van 5-10%. Verder wil de gemeente, indien mogelijk, zongerichte verkaveling toepassen.

Bij nieuwbouw is een duurzaam gebouwde woning een logische keuze. Duurzaamheid staat voor een gezond binnenklimaat, het materiaalgebruik dat tot een lagere belasting van het milieu leidt en voor een lager energieverbruik. Bij de uitgifte van de kavels zullen de kopers worden geïnformeerd over de mogelijkheden van duurzaam bouwen.



## Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

### 6.1 Algemene juridische opzet

De juridische regeling is conform de gemeentelijke standaardregeling voor bestemmingsplannen en is grotendeels ontleend aan het Handboek bestemmingsplannen Oude IJsselstreek (versie 13 oktober 2006). De regeling is in dit bestemmingsplan aangepast aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen zoals deze zijn opgenomen in de Ro-standaarden 2008.

Aangezien bij alle betrokken partijen overeenstemming bestaat over de toekomstige invulling van het plangebied is gekozen voor een uitwerking van de stedenbouwkundige en programmatische hoofdopzet: halfvrijstaande ééngezinswoningen in een verkeersluw woongebied in een landelijk dorpse omgeving. Daarom is in dit plan gewerkt met een directe gedetailleerde bestemming, die een bruikbare basis vormt voor toetsing van de toekomstige bouwaanvragen binnen dit project.

De gemeente hanteert daarbij vier hoofdbestemmingen:

- groen;
- tuin;
- verkeer - verblijfsgebied;
- wonen.

### 6.2 Bestemmingen

#### 6.2.1 bestemming "Groen"

Het trapveld en de omliggende groene gebieden met openbare functies worden bestemd tot "Groen". Ook een gedeelte ten noorden van de westzijde van het plangebied krijgt deze bestemming. Dat wil zeggen dat de gronden met de bestemming "Groen" uitsluitend mogen worden ingericht als (openbare) groenvoorziening. Binnen de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - parkeren" bestaat de mogelijkheid tot parkeren.

#### 6.2.2 bestemming "Tuin"

De overige tot de toekomstige woning behorende gronden aan de naar de openbare weg georiënteerde zijde (voorgevel) van de woning worden bestemd tot "Tuin". De gronden met de bestemming "Tuin" dienen onbebouwd te blijven.

#### 6.2.3 bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"

De gronden met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" hebben deze bestemming om de Essenkampstraat en de nieuw aan te leggen weg te bestemmen als ontsluitingsweg voor omwonenden en bezoekers. Binnen de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" behoren eveneens mogelijkheden voor parkeren.

#### 6.2.4 bestemming "Wonen"

De tot "Wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met halfvrijstaande woningen binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak. De maximale goothoogte en bouwhoogte is voorgeschreven. Aan- en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de maximaal voorgeschreven maatvoering in acht wordt genomen.



## **Hoofdstuk 7      Economische uitvoerbaarheid**

Het uitvoeren van het plan heeft financiële gevolgen voor de gemeente Oude IJsselstreek. Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek de berekening 'Exploitatieberekening' Essenkamp Varsseveld' vastgesteld. Uit berekeningen blijkt de uitgifte van 16 kavels niet exploitabel te zijn. Om het plan exploitabel te houden, is in de exploitatieberekening rekening gehouden met de uitgifte van acht kavels op de locatie van peuterspeelzaal Klein Duimpje aan de Roggestraat 19. Door beide projecten in één exploitatie onder te brengen is het geheel economisch uitvoerbaar.



## **Hoofdstuk 8      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **8.1      Ter inzage legging**

Dit ontwerpbestemmingsplan zal voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis te Oude IJsselstreek. Binnen deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid om kennis te nemen van het plan en eventueel tegen het project zijn/haar zienswijze kenbaar te maken.

