

Startnotitie woningbouw Varsseveld Noord



Gemeente Oude IJsselstreek
Team RO
B. Dijkerman / D. Wolters
23 mei 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 <i>Aanleiding.....</i>	3
1.2 <i>Werkwijze uitwerking uitleglocatie</i>	3
1.3 <i>Doel startnotitie.....</i>	3
2. De opgave.....	4
2.1 <i>Probleemstelling.....</i>	4
2.2 <i>Bestemmingen.....</i>	5
2.3 <i>Kansen</i>	6
2.4 <i>Beperkingen.....</i>	6
2.5 <i>Wat willen we bereiken?</i>	8
3. Uitgangspunten	9
3.1 <i>Woningbouwprogramma</i>	9
3.2 <i>Water.....</i>	10
3.3 <i>Klimaat, energie en duurzaamheid.....</i>	10
3.4 <i>Groen en landschap.....</i>	10
3.5 <i>Verkeer</i>	11
3.6 <i>Parkeren</i>	12
3.7 <i>Openbare ruimte</i>	12
3.8 <i>Milieu.....</i>	12
3.9 <i>Cultuurhistorie en erfgoed.....</i>	13
3.10 <i>Provinciaal beleid.....</i>	13
4. Procesmanagement/projectbeheersing	16
4.1 <i>Financieel/planeconomie.....</i>	16
4.2 <i>Wat gaan we daarvoor doen, met wie en wanneer?</i>	16
4.3 <i>Grondhouding en ontwikkelstrategie</i>	17
4.4 <i>Risico's</i>	18
4.5 <i>Communicatie en participatie.....</i>	19
4.6 <i>Interne organisatie</i>	20
Bijlage 1 uitgangspunten hoofdstuk 3 nader uitgewerkt.....	22
Bijlage 2 raming ambtelijke uren en kosten (indicatief)	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Startnotitie woningbouw Varsseveld Noord. Aanleiding is het raadsbesluit van 22 april 2021 waarin vijf uitleglocaties met een capaciteit van 1.400 tot 1.850 woningen in de komende tien jaar (tot 2030) zijn aangewezen. Deze vijf locaties liggen verspreid over de grootste kernen. Dit raadsbesluit is genomen vanwege de hoge druk op de woningmarkt.

Om te komen tot de shortlist van vijf uitleglocaties, is een multicriteria-analyse van vijftien potentiële locaties uitgevoerd. De belangrijkste criteria waarop de locaties zijn beoordeeld waren capaciteit, eigendomssituatie, faseerbaarheid/risico, beleving/onderscheidend woonmilieu en draagvlak. Varsseveld Noord scoorde hoog en kwam daarmee op de shortlist.

De ontwikkeling van deze locatie en de woningbouwlocatie Varsseveld West moet voor 2030 zijn beslag krijgen, waarbij de gemeente Varsseveld West heeft aangewezen als locatie om als eerste te ontwikkelen. De druk op de woningmarkt is in Varsseveld namelijk hoog en hier zijn de afgelopen jaren relatief weinig woningen toegevoegd. De werkgelegenheid is daarentegen snel gestegen en neemt met de ontwikkeling van bedrijfsterrein Hofskamp-Oost fase 3 (VIP) verder toe.

De raad stelde verder het gewijzigd toetsingskader Lokale Kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek vast, die verderop in de startnotitie aan bod komen.

1.2 Werkwijze uitwerking uitleglocatie

De werkwijze voor de verdere uitwerking van de locaties is als volgt. De eerstvolgende stap is het opstellen van een startnotitie. Deze ligt nu voor. De startnotitie wordt ter vaststelling aan het college voorgelegd en bevat de beleidsuitgangspunten en kaders voor het locatiepaspoort, een werkwijze voor de communicatie en participatie en een voorstel voor de benodigde financiële middelen. Na vaststelling van de startnotitie wordt het locatiepaspoort in overleg met de omgeving en andere belanghebbenden (participatie) opgesteld. Hiervoor wordt een participatieproces ingericht. Het definitieve locatiepaspoort wordt vastgesteld door het college en de gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd. De raad is aan zet bij vaststelling van het omgevingsplan en van kredieten/middelen.

1.3 Doel startnotitie

Doel van deze notitie is het aan het begin van de planvorming betrekken van het bestuur en een doorkijk te geven van het te volgen proces. Daarnaast vormt de notitie het proces- en inhoudelijk kader om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor deze locatie.

In het vervolg op te stellen locatiepaspoort zijn de stedenbouwkundige opzet, verkeersstructuur, groen(structuren), sfeer/kwaliteit beschrijving woonmilieu, woningbouwprogramma en typologie bebouwing opgenomen. Startnotitie en locatiepaspoort leiden samen tot een stedenbouwkundig plan (en uiteindelijk een bouwtitel¹) voor Varsseveld Noord.

De startnotitie is opgesteld binnen de 'Procesafspraken werkwijze startnotities' uit 2019.

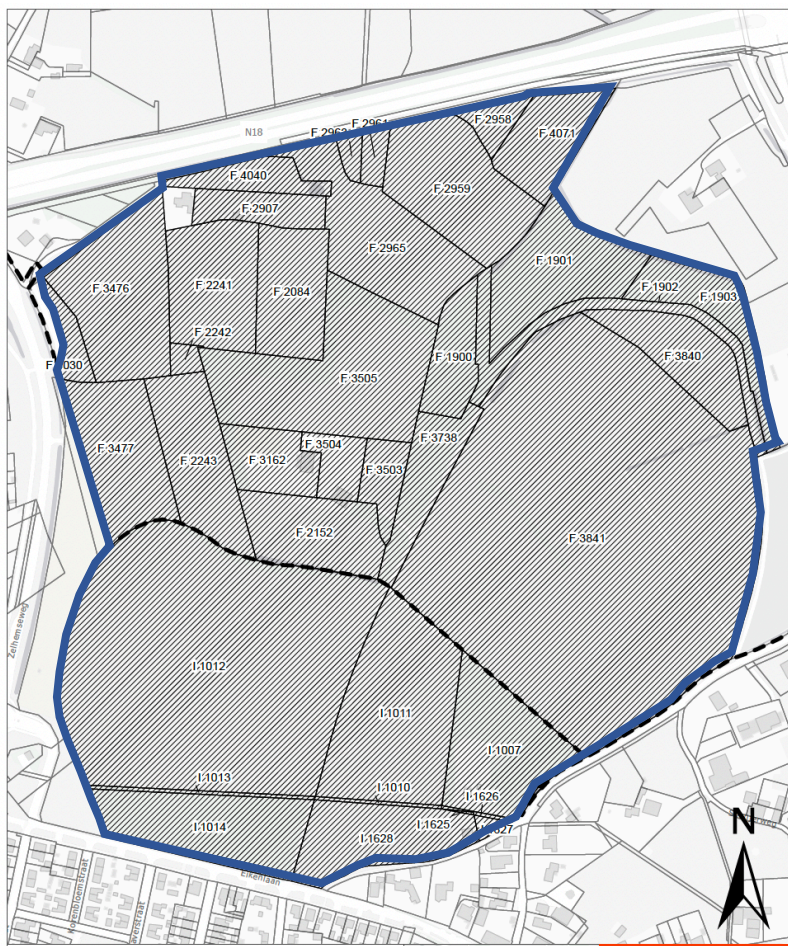
¹ Nu nog bestemmingsplan, straks per 1-1-2023 omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet

2. De opgave

2.1 Probleemstelling

Scope

De scope van de opgave is woningbouw op de uitleglocatie zoals hieronder op de kaart is weergegeven.



De uitleglocatie wordt ingesloten door de N18, de Oostelijke Rondweg (N318), de Hiddinkdijk, de Eikenlaan en de Zelheweg. De begrenzing wordt verder uitgewerkt in het locatiepaspoort.

De uitleglocatie is 34,4 hectare groot². Dit is het brutoplangebied, waarvan de bestaande hoofdstructuur ('grijze, groene en blauwe' infrastructuur) wordt afgetrokken om te komen tot een nettoplangebied kleiner dan de hiervoor genoemde bruto omvang.

Met een bandbreedte voor de gewenste woningdichtheid van 15 tot 20 woningen per hectare netto plangebied – passend bij de Achterhoekse schaal en het gewenste woonmilieu – biedt het gebied in theorie ruimte voor 400 tot 550 woningen (aanname: na aftrek van 20 % hoofdstructuur op de bruto-omvang). Gelet op dit aantal en de jaarlijkse woningbouwproductie is een fasering in de locatieontwikkeling nodig, zowel binnen het plangebied als in relatie tot de ontwikkeling van bijvoorbeeld Varsseveld West. De fasering is nader te bepalen. Met de relatief lage woningdichtheid creëren we ruimte voor lucht, licht, groen en klimaatadaptatie.

Het gebied kent 9 unieke eigenaren. Partijen als Liander en Waterschap Rijn en IJssel hebben op enkele percelen een zakelijk recht. De gemeente heeft hier geen grond in eigendom.

² Gebied wat met Wvg is bestendigd: 344.361 m²

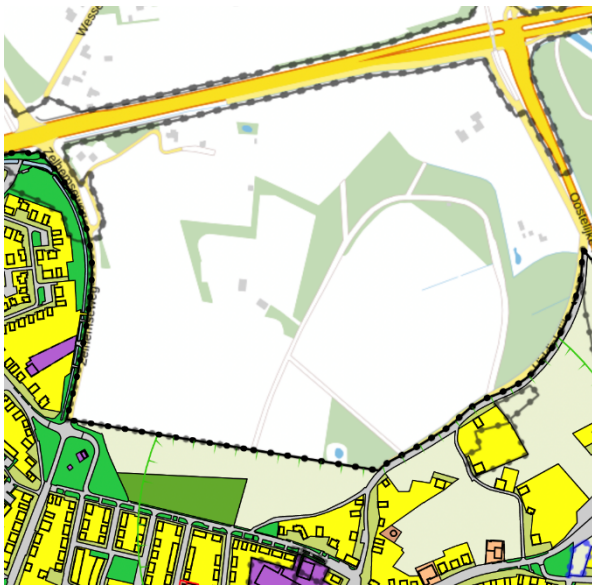
2.2 Bestemmingen

Het grootste deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Hier geldt overwegend de agrarische bestemming. Op een plek aan de zuidkant geldt de dubbelbestemming 'archeologische verwachtingswaarde 1', ook ligt aan de volledige zuidkant een deel van een molenbiotoop. Eén bestaande woning in het plangebied heeft de woonbestemming. In het hart van de locatie liggen een bedrijfsbestemming en een bosperceel dat als zodanig bestemd is. Verder zijn de bestaande zandwegen, houtwallen en reliëfs beschermd met een gebiedsaanduiding.



Bestemmingsplankaart Buitengebied Oude IJsselstreek 2017

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010 en heeft daarin de bestemmingen agrarisch en bos en de aanduiding molenbiotoop.



Bestemmingsplankaart Kom Varsseveld 2010

Voor functiewijziging naar wonen moeten de bestemmingen worden gewijzigd en moet straks een nieuw juridisch planfiguur (wijziging van het omgevingsplan Oude IJsselstreek) in procedure worden gebracht.

2.3 Kansen

De kansen voor de locatie zijn onder andere:

- De aangepaste Lokale kwaliteitscriteria woningbouw; zie verderop onder uitgangspunten
- Het toevoegen van kwalitatief goede woningen die additioneel zijn aan de bestaande woonvoorraad
- Het ontwikkelen van een kop van Varsseveld als kwalitatieve entree en als beeldmerk
- Het creëren van een front vanuit de nieuwe woonwijk naar het omringende landschap (realiseren overgangszone)
- Het kunnen beschikken over de gronden door het door de raad op 24 juni 2021 bestendigde Wet voorkeursrecht gemeenten. Eigenaren moeten bij verkoop van hun perceel deze als eerste aanbieden aan de gemeente. Het gaat hier om het kaartje met gearceerde percelen op blz. 4
- Het realiseren van onze duurzaamheidsambities door het creëren van een toekomstbestendige en klimaatadaptieve wijk
- Bestaande groenstructuren geven een afwisseling van veldjes en bos en de uitstraling van een landgoed en moeten behouden en versterkt worden door deze zoveel mogelijk in het ontwerp in te passen. Dit draagt bij aan de biodiversiteit, het behoud van landschap/bos/bomen en geeft een sfeer van een wijk met volwassen groenelementen
- De locatie kent nu een parkachtig karakter, dat van oudsher is ontstaan. Het streven moet zijn om deze structuren te behouden en te versterken in het plan. De beeldkwaliteit van de bebouwing zou hierop moeten aansluiten.
- De cultuurhistorie van Varsseveld is een kans met het landschap als verhaal: Varsseveld is van vroeger uit (ca. 1900) een echt kerkdorp in de woeste gronden (nutteloze en soms zelfs gevaarlijke hei (gevaarlijk vanwege struikrovers en verdwalen)) en is dus gegroeid vanuit het centrale middelpunt de kerk/de brink en was kruispunt van een aantal grote (tol)wegen om die woeste gronden te doorkruisen. Van oudsher dus veel boeren en bedrijvigheid die bij een dergelijk knooppunt horen (paarden wisselen, herberg etc.). Dit principe is nu niet meer zo sterk zichtbaar, maar is wel een interessant gegeven voor de stedenbouwkundige opzet of architectuur in het gebied
- De N18, Oostelijke Rondweg (N318) en de Zelhemseweg geven milieubeperkingen voor de afstand van nieuwe woningen tot die wegen. De ruimte hiertussen kan als kans gezien voor een uitloopgebied/park voor Varsseveld (evt. met zonneveld).

2.4 Beperkingen

Naast kansen zijn er ook beperkingen in het gebied; tegelijkertijd kan het aanpakken/oplossen van deze beperkingen weer als kans worden gezien:

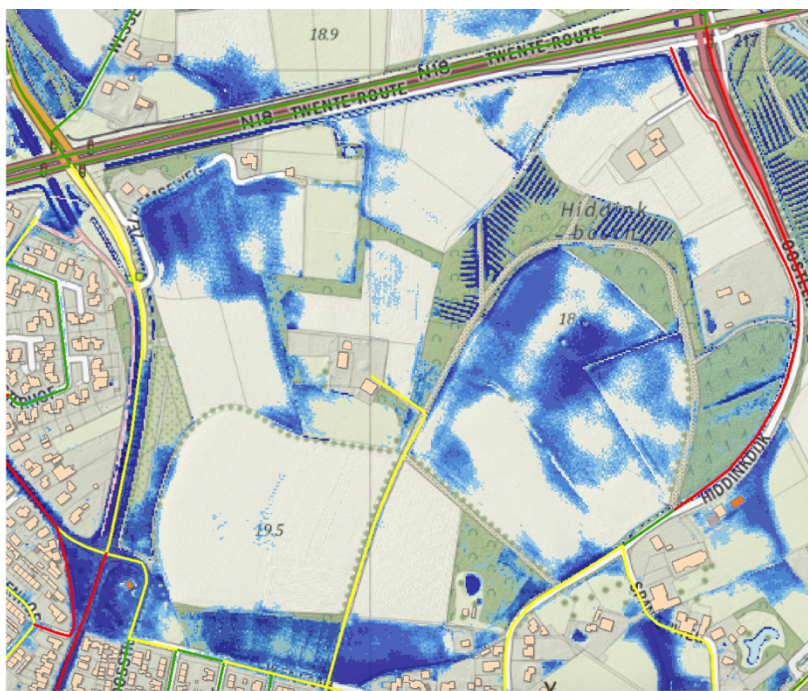
- Op de Eikenlaan 18 ligt een bedrijfsbestemming. Hier is nu een orthopedisch centrum voor paarden en hoefsmederij gevestigd (ook als zodanig bestemd). Deze bedrijfsfunctie zal een minimaal aan te houden afstand tot woningen hebben vanuit bedrijven en milieuzonering;
- Geluidscontouren van de N18, Oostelijke Rondweg (N318) en de Zelhemseweg: wegverkeerslawaaï van deze wegen is iets om terdege rekening mee te houden³. Vroegtijdig een verkennende berekening van deze contouren op basis van de verkeersintensiteiten uitvoeren, is gewenst. Afscherpende maatregelen zijn niet ondenkbaar; bijv. een grondwal met zonnepanelen
- Bestaande ecologische waarden (flora en fauna) kunnen beperkend zijn voor de planvorming en ontwikkeling. Ook voor dit thema is tijdig een quick scan gevolgd door veldonderzoek nodig
- Inpassing van de bestaande woningen is nodig. In de planvorming moet rekening worden gehouden met (voldoende (zicht)afstand van) deze woningen
- Hindercontouren van buiten het plangebied gelegen agrarische bedrijven. Tijdig verkenning van (milieu)zonering via de ODA organiseren⁴
- Molenbiotoop: de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding

³ Geluidsvraag wegverkeerslawaaï wordt voor het locatiepaspoort indicatief berekend door de ODA

⁴ Milieuhindercontouren van omliggende agrarische bedrijven worden bij de ODA opgevraagd

van de functie van de molen als werktuig. Het gaat hier om molen De Engel aan de Hiddinkdijk 4 (hoogte stelling 5,4 m, lengte vlucht 24,2 m). 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 de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met 1/50 van de afstand tussen het nieuw op te richten bouwwerk en de molen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1'. Afwijken hiervan is onder voorwaarden mogelijk. Voor de planuitwerking in het locatiepaspoort moet in beeld worden gebracht⁵ wat deze regeling betekent voor de bouwhoogtes van woningen in Varseveld Noord

- Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking: het is noodzakelijk om de aantoonbare behoefte aan woningen (aantallen en typen) nader te onderbouwen en dat hiervoor in de kernen onvoldoende ruimte is (dit is input voor de toelichting van het omgevingsplan)
- De netbeheerders moeten tijdig aangehaakt worden bij de planvorming. De ontwikkeling en toevoeging van zulke aantallen woningen (met bijbehorende energievraag en laadinfrastructuur) vraagt dusdanige aanpassingen aan het netwerk dat deze jaren kunnen gaan duren in voorbereiding en uitvoering. Met name de situatie voor elektriciteit in Varseveld is nu al nijpend
- Het gebied is nogal nat, wat bij hevige regenval tot problemen kan leiden. Hiermee doet zich tegelijk een kans voor om in de nieuwbouwlocatie voldoende waterberging te realiseren om deze problemen te voorkomen. Zie hieronder het beeld uit de Klimateffectatlas. De kaart laat zien waar een korte extreem hevige bui (1 uur) leidt tot grote plassen water op straat, in tuinen en op het land. Hoe donkerder de blauwe kleur, hoe dieper de plas.



- Bodem: op dit moment is nog niet duidelijk waar verontreinigingen zitten. Ook ontbreekt nu nog archeologisch onderzoek en een klic melding. Wat betreft archeologie: een quick scan (bureauonderzoek) moet tijdig voor het stedenbouwkundig plan worden uitgevoerd, alsook een oriëntatieverzoek voor de ligging van bestaande kabels en leidingen

⁵ <https://www.molens.nl/molenbiotoop/biotoopformule/>

2.5 Wat willen we bereiken?

Doel

Het doel van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Varsseveld Noord is het versneld invulling geven aan de woningbouwopgave voor de kern Varsseveld.

Proces

Het college stelt met deze startnotitie de kaders en uitgangspunten voor woningbouw op de uitbreidingslocatie vast. De ruimtelijke verbeelding van die kaders en uitgangspunten komt straks in het locatiepaspoort. Het locatiepaspoort is opgebouwd uit o.a. de volgende thema's:

- beschrijving kansen en aandachtspunten locatie
- sfeerbeschrijving woonmilieu met referentiebeelden
- beoogde typologieën woningbouw / streefprogramma
- kaartbeeld hoofdstructuur (1:1000, kleur), bestaande uit: overzicht raamwerk/zonering plangebied, landschappelijke structuur, hoofdinfrastructuur, bouwvelden, bebouwingsaccenten en objecten, entrees locatie, speelplekken
- uitwerking enkele basisprofielen
- beschrijving landschappelijke structuur en water
- beschrijving ontsluiting en parkeren
- kaartbeeld milieuhindercontouren en mogelijke maatregelen (aanleveren door gemeente)
- beeldkwaliteitsaspecten reguliere woningbouw, woningbouwkavels en bestaande objecten en/of nieuwe stedenbouwkundige objecten (niet zijnde een beeldkwaliteitsplan)
- inschatting capaciteit van de locatie, met een globaal programmaoverzicht
- mogelijke fasering
- globaal ruimtegebruiksoverzicht

In de totstandkoming betrekken we ook onderwerpen als duurzaamheid en energievoorziening en hun ruimtelijke weerslag in het locatiepaspoort.

Het locatiepaspoort zorgt voor regie door de gemeente op de planuitwerking. Bij het opstellen van het locatiepaspoort worden verschillende ontwerpkeuzes gemaakt. Om daaraan richting te geven, zijn in deze startnotitie uitgangspunten geformuleerd die als basis dienen voor het locatiepaspoort. Het locatiepaspoort wordt na een participatietraject ter vaststelling aan het college aangeboden, waarbij het college de raad informeert.

3. Uitgangspunten

Voor het op te stellen locatiepaspoort gaan we van de volgende uitgangspunten uit.

3.1 Woningbouwprogramma

Op basis van de 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek' (raad 26 september 2019), de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek' (raad 22 april 2021), de actuele markttoets, de Nationale Bouw- en Woonagenda, overleg met Wonion en actuele inzichten komen we tot de volgende uitgangspunten voor het programma⁶:

1. Woningdichtheid 'Achterhoekse' woonmilieu: bandbreedte 15 tot 20 woningen / hectare
2. Aantal woningen: na aftrek van 20 % hoofdstructuur (aanneem) en van provinciaal Gelders NatuurNetwerk (GNN⁷) en de bedrijfskavel⁸ van de bruto oppervlakte van 34,4 ha resteert een netto oppervlak van 23,2 ha, wat de bandbreedte van het aantal woningen op basis van de hiervoor genoemde woningdichtheid: ca. 350 tot 460 woningen
3. Aandeel betaalbare woningen is zo'n 80 % van het totale woningbouwprogramma, verdeeld in:
 - a. Aandeel sociale huurwoningen is maximaal 15 % van het totale woningbouwprogramma. Dit percentage is lager dan het gemiddelde aandeel van bestaande sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad in de gehele gemeente. Met Wonion wordt het gesprek gevoerd wat in Noord een gewenst en haalbaar aandeel sociaal is. Het percentage kan dus nog wat wijzigen. Als een woningbouwcorporatie niet wil ontwikkelen, kan de gemeente overwegen dit zelf te doen⁹
 - b. Aandeel middenhuur (tot € 1.000 maandhuur) is 10 % van het totale woningbouwprogramma
 - c. Aandeel goedkope koop tot € 225.000 is 30 %¹⁰
 - d. Aandeel betaalbare koop tussen de € 225.000 en € 355.000 (is onder de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) grens) is 25 % van het totale woningbouwprogramma

De vertaling van bovenstaande geeft de volgende verdeling in woningtypes naar het aantal woningen:

Prijsklasse	Prijs	Percentage	Aantal bij 15 w/ha <i>indicatief</i>	Aantal bij 20 w/ha <i>indicatief</i>
Sociale huur	Maandhuur < € 752	15	53	69
Middenhuur	Maandhuur € 750-1.000	10	35	46
Goedkope koop	< € 225.000 (< NHG)	30	105	138
'Betaalbare' koop (middenduur)	€ 225.000 - € 355.000 (< NHG)	25	88	115
Koop duur	> € 355.000	20	35	46
Totaal		100%	350	460

Deze tabel is vertrekpunt voor het ontwerpproces. Als daarvoor aanleiding is, kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken.

⁷ GNN = ca. 36.730 m²

⁸ Bedrijfskavel = ca. 6.780 m²

⁹ Gemeente Ede <https://www.gelderlander.nl/ede/ede-heeft-landelijke-primeur-gemeente-gooit-zelf-100-sociale-koopwoningen-in-de-aanbieding~ab9ec1c3/>

¹⁰ Vanwege de sterk stijgende bouwrijzen wordt voor de starterswoningen indexatie op basis van de CBS Nieuwbouwwoningen; inputindex toegestaan. Deze index bevat uitsluitend directe kosten, zoals arbeid, materiaal en materieel. Hierbij geldt dan dat januari 2021 als index = 100 telt en de indexatie gedaan wordt op moment van ondertekening van de anterieure overeenkomst.

4. Betaalbare woningen langdurig beschikbaar houden voor de doelgroepen via instrumenten als aanvangshuurprijs, zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding
5. Woningtypologie afstemmen op nieuwe woonwensen: bouwkavels (voor vrijstaande woningen), duurzame concepten, tiny houses, flexwonen, 'Achterhoeks bouwen': geen Vinex-bouw, aansluiten bij sfeer dorpen, ruimtelijkheid
6. De 'juiste' woning op de 'juiste' plek
7. Op dit moment rondt een adviesbureau een zogenaamde markttoets af. Op basis van cijfers van CBS, NVM en andere kennisinstanties proberen we een beeld te krijgen van de (overspannen) situatie op de markt. Mocht deze markttoets een ander inzicht geven in dit woningbouwprogramma, dan passen we dit aan. Hetzelfde geldt voor de input vanuit het Achterhoekse Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek en de regionale woonagenda waar momenteel aan wordt gewerkt.

3.2 Water

1. Tenminste 10 % van de oppervlakte van het bruikbare plangebied, afgerond 2,3 ha, wordt voor waterberging ingezet. Dit kan daadwerkelijk water zijn (sloten, vijvers) of groen waar hemelwater eenvoudig kan infiltreren en geborgen kan worden (wadi's etc.)
2. Hemelwater wordt in het gebied vastgehouden/in de grond opgevangen/geinfiltreerd/geborgen, vuilwater wordt via het riool afgevoerd
3. Het is wenselijk WRIJ bij de totstandkoming van het locatiepaspoort te betrekken
4. Waterberging biedt kansen voor de aanleg van ommetjes en een groene inpassing van de woningbouw

3.3 Klimaat, energie en duurzaamheid

1. In de Klimaatagenda is vastgelegd dat elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling klimaatbestendig wordt ontwikkeld. Actuele maatschappelijke vraagstukken zoals klimaatadaptatie, hittestress, water/droogte, energietransitie, natuurinclusief bouwen en groenkwaliteit moeten worden uitgewerkt. Ons ambitieniveau is hoger dan hetgeen wettelijk is vereist
2. Alle woningen nul-op-de-meter (al dan niet in combinatie met verplichting dak maximaal benutten voor zonnepanelen), maximaal inzetten op circulair bouwen (woningen én openbare ruimte)
3. De mogelijkheden voor (en de consequenties van) een 'buurtbatterij'¹¹ moeten onderzocht worden, ook in relatie tot een smart grid / smart home

3.4 Groen en landschap

1. Zorgvuldig ruimtegebruik: de groene randen van de kern zijn waardevol en slechts eenmaal invulbaar
2. De Achterhoekse maat met kleinschaligheid, geborgenheid en veel groen is leidend
3. Behoud van bestaande bomen, behoud en versterking van bestaande groenstructuren, behoud en versterking van de essen
4. Een analyse van het landschap vooraf kan een belangrijke onderlegger zijn voor het locatiepaspoort. Het is daarbij van belang om hierin ook de koppeling met water te maken (vroegere en huidige waterhuishouding in het gebied)
5. Vroegtijdig inzicht in de in het gebied voorkomende planten en dieren kan kansen bieden voor het stedenbouwkundig ontwerp, zodat bepaalde structuren een plek kunnen krijgen en/of als een ambassadeursoort gebruikt kunnen worden en voor de aanleg van landschap/groen in de nieuwe wijk
6. Van toepassing is onze Visie op landschap, natuur en groene kernen. Deze staat online¹². Voor het plan Varsseveld Noord is hoofdstuk 6 belangrijk. Hier staan de uitgangspunten geformuleerd die belangrijk zijn vanuit landschap en het groene kernen beleid. Verder is bijlage 2

¹¹ <https://vorm.nl/nieuws/primeur-in-utrecht-slimme-buurtbatterij-in-nieuwe-woonwijk-leidsche-rijn>

¹² <https://www.oude-ijsselstreek.nl/nieuws/visie-op-landschap-natuur-en-groene-kernen-definitief>

van de Visie informatief voor wat betreft de ontstaansgeschiedenis en dus landschappelijke verschillen van de gemeente. Varsseveld Noord ligt in het Kampenlandschap, oftewel het karakteristieke kleinschalige Achterhoeks landschap, voor zover dat nog aanwezig/zichtbaar is op deze locatie vormt dit het uitgangspunt. In de wegenstructuur zijn hier de nodige veranderingen gerealiseerd; daar staat tegenover dat het Hiddinkbosch al lang een structuurdrager is van deze locatie. Hier is ook rekening mee gehouden met de afbakening van het plangebied. Goede aansluiting/overgang van deze structuur naar de nieuwe woonwijk verdient de aandacht.

3.5 Verkeer

Thema's verkeer woningbouw Varsseveld Noord	
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeernormen en onze visie op de toepassing er van (zie 3.6) • Fietsparkeren meenemen • e-laadinfrastructuur (ontwerp gebied en woningen)
Verkeersstructuur dorp	De woningbouwlocaties Varsseveld West en Noord alsook de inbreidingslocaties met samen ruim 1.000 woningen de VIP-ontwikkeling leiden tot ongeveer 50 % meer mobiliteit. Dit heeft gevolgen voor het centrum, de toevoerroutes en de ontsluitingsmogelijkheden van het hoofdwegennet.
Externe ontsluiting	De woningbouwlocatie ligt zeer nabij het hoofdwegennet. Daarvoor moeten de bestaande kruispunten qua capaciteit worden beoordeeld en moet naar mogelijke toekomstige situaties bij de N18 gekeken worden. Dit kan effect hebben op de planvorming van de woningbouwlocaties nabij deze wegen.
Milieucontouren N18	Deze contouren zijn zeker van invloed op de woningbouwlocaties, vaak over honderden meters vanuit de as van de N18. Denk aan geluid en stikstof.
Kansen duurzame mobiliteit	Kleinschalige projecten in Regioverband bij uitstek vanaf de start van de ontwikkeling meenemen.
Openbaar vervoer	Rekening houden met de bestaande Hoogwaardig Openbaar Vervoer lijn Doetinchem-Varsseveld. Een eventuele behoefte aan extra ov-haltes moet onderzocht worden. Verder liggen er kansen voor een Toeristisch Overstap Punt in een nog te maken mobiliteitshub ¹³ A18/N18.
Verkeersveiligheid	30 km/u als maximumsnelheid in de nieuwe woonwijken is de eis. Latente verkeersonveilige locaties moeten in beeld worden gebracht (denk aan oversteeksituaties)
Schoolroutes	Schoolroutes moeten in beeld worden gebracht. Er is namelijk kans op aanwas voor de bestaande scholen en de schoolroutes moeten veilig gehouden worden.

De wijze waarop de A18 in de toekomst op de N18 aansluit, is nog niet bekend. Er zijn ambities om de N18 tot een 2x2 strooks 100 km/u route om te bouwen met ongelijkvloerse aansluitingen. Hiervoor is regionaal een plan in voorbereiding, volgend op de rapportage "N18 Fase 2 verkenning, stip op de horizon: stroomweg door de Achterhoek" (2020). Gelet op de woningbouwopgaven is er extra aandacht nodig voor deze infrastructurele opgave. In het stedenbouwkundig ontwerp proberen

¹³ Een mobiliteitshub is een hoogwaardige fysieke locatie die een gevarieerd aanbod van duurzame en actieve vervoersmiddelen combineert met aangename verblijfsmogelijkheid. Reizigers hebben keuzemogelijkheden en kunnen eenvoudig overstappen op een ander vervoersmiddel. De hub is meer dan een verzameling of knooppunt vervoersmiddelen. De hub is een aantrekkelijke en herkenbare omgeving, die comfortabel en veilig is. Het is er aangenaam voor reizigers om te verblijven over te stappen; het is er ook aangenaam voor omwonenden en anderen

we zoveel mogelijk rekening te houden met de verkenning naar verbreding van de N18, bijv. door slim te ontwerpen en te faseren.

Inzicht in de verkeersintensiteiten op de N18 is belangrijk voor het ontwerp en het omgevingsplan. De verkeersintensiteit en de impact daarvan op bijv. geluidscontouren en stikstof moet nog worden uitgezocht¹⁴. Ook de vormgeving van de bestaande N18 speelt daarin een rol.

3.6 Parkeren

1. De gemeentelijke parkeernormen op blz. 133-136 in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan 2012-2020 zijn van toepassing
NB: Er wordt een nieuwe parkeernormennota opgesteld, waaraan de gemeenteraad zijn goedkeuring nog moet geven, deze is naar verwachting in het najaar van 2022 gereed.
2. Elke grondgebonden woning heeft ten minste één parkeerplek op eigen erf met ruimte voor de fiets (manoeuvreren en stallen)
3. Een parkeerplek (zowel in de openbare ruimte als op eigen erf) wordt bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende verharding, zoals grasbetonstenen of groen, waardoor je vergroent en hemelwater kunt infiltreren;

3.7 Openbare ruimte

De basis voor de inrichting van de openbare ruimte is het ambtelijk 'Programma van Eisen Inrichting openbare ruimte' uit 2021 met de standaarddetails straatwerk en riolering als bijlage bij dat PvE. Het PvE bevat bepalingen en richtlijnen voor riolering, verhardingen, kunstwerken, groenvoorzieningen, straatmeubilair, huisvuilinzameling, openbare verlichting, nutsvoorzieningen en onderhoud. Dit is het basisdocument voor de inrichting van de openbare ruimte zoals de gemeente dit in algemene zin toepast. Voor dit soort uitbreidingsplannen kan gemotiveerd worden afgeweken van het PvE. Denk hierbij aan een andere soort bestrating en verlichting zoals wij die standaard toepassen. Afwijken kan alleen na overleg met team Beheer.

Er liggen kansen voor het materiaalgebruik in dit project. Dit hoeft niet standaard te zijn, maar moet specifiek bij dit plan passen. Duurzaamheid, circulariteit en niet te vergeten onderhoud spelen hierbij ook een belangrijke rol.

Spelen

Goed ingerichte speelplekken stimuleren kinderen (en ook volwassenen) om naar buiten te gaan en samen te komen. Voldoende en aantrekkelijke speelruimte draagt bij aan de positieve beleving en leefbaarheid van een wijk. Zeker als gekozen wordt voor de juiste inrichting kunnen speelplekken niet alleen een belangrijke ontmoetingsfunctie vervullen maar ook ontmoeting stimuleren. Om dit voor elkaar te krijgen is het van belang dat de speelruimte toegankelijk is voor iedereen én ook een variatie aan speelaanleidingen biedt zodat veel verschillende bezoekers van kinderen tot ouderen verleid worden naar buiten te gaan, te bewegen en ontmoetingen aan te gaan.

Een groep die nu nog veel te weinig kans heeft om buiten te spelen en andere kinderen te ontmoeten zijn kinderen met een beperking. Nog meer dan andere inwoners lopen zij tegen sociale en fysieke drempels aan waardoor zij maar weinig in de eigen wijk buiten spelen. Door in de directe woonomgeving al in te zetten op plekken voor iedereen, kan samen spelen en dus inclusie al in de kiem worden gestimuleerd.

3.8 Milieu

1. Voor het aspect bodem gelden de Bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer (raad 24 juni 2021). Er zijn niet direct verontreinigingen te verwachten. Vroegtijdig bureauonderzoek naar de bodemkwaliteit is wel noodzakelijk.
2. Wet geluidhinder: om inzicht te krijgen in de geluidscontouren van de omliggende wegen moet tijdig een berekening uitgevoerd worden

3. Milieuzonering: de ODA levert informatie over de hindercontouren van omliggende agrarische bedrijven. Op risicokaart.nl is te zien welke andere functies invloed kunnen hebben op de locatie

3.9 Cultuurhistorie en erfgoed

1. Behoud en versterking van de essen
2. Voor de gemeente is het belangrijk om in ruimtelijke plannen archeologische en cultuurhistorische waarden structureel mee te wegen. Daarvoor is een inventarisatie voor het gehele grondgebied van de gemeente uitgevoerd. Er is gekeken waar al archeologische waarden bekend zijn en of er op andere plekken archeologische resten te verwachten zijn. Al deze gegevens zijn samengevoegd en verwerkt op de archeologische waardenkaart¹⁵. In de archeologische waardenkaart wordt een aantal waarden en verwachtingen benoemd. Voor het plangebied lijken geen cultuurhistorische waarden op de waardenkaart aan de orde¹⁶



3. In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

3.10 Provinciaal beleid

Een eerste analyse van de Geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022) levert op dat er voor Varsseveld Noord provinciale belangen spelen op het gebied van Natuur en Landschap, Water en Molenbiotopen:

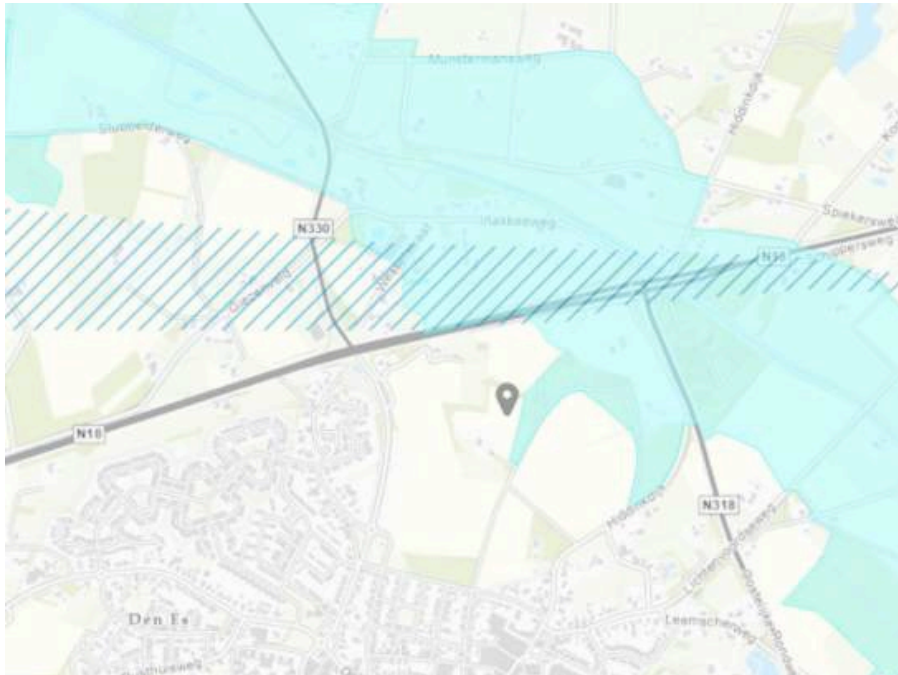
Gelders NatuurNetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

- Donkergroen = Gelders NatuurNetwerk (GNN). GNN = gebied met een samenhangend netwerk van binnen de provincie Gelderland bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten
- Lichtgroen = Groene Ontwikkelingszone (GO). GO = gebied met een andere bestemming dan natuur dat ruimtelijk is vervlochten met het Gelders NatuurNetwerk

¹⁵ Bron: <https://www.oude-ijsselstreek.nl/archeologie-cultuurhistorie-en-erfgoedverordening>

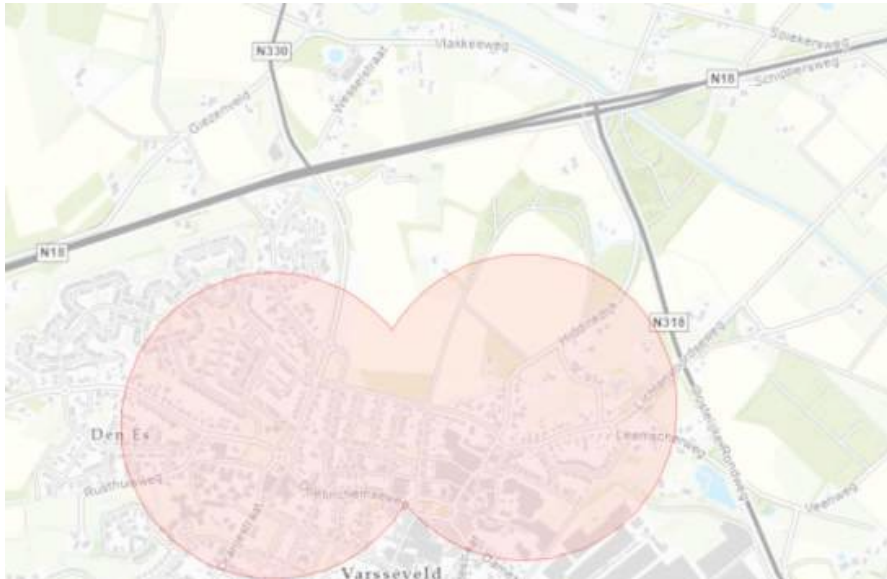
¹⁶ Bron: cultuurhistorische waardenkaarten 1 en 2 (blz. 81 + 81)

'Functies van water' (lichtblauw) en 'intrekgebied' (blauw gearceerd)



- Intrekgebied = beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn

De locatie ligt deels binnen twee molenbiotopen



- Molenbiotoop = gebied rondom een historische of monumentale molen met een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen
- § 2.7.2 Instructieregels bestemmingsplan Molenbiotoop: Windmolens met een monumentenstatus zijn een onlosmakelijk onderdeel van de regionale identiteit. Daarom streeft Gelderland naar het behoud en bescherming van molenbiotopen.
- Artikel 2.64 (bescherming windvang molen): Om een monumentale molen met een vrije windvang te laten functioneren, geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde

en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Door maatwerk/compensatie wordt de belevingswaarde en het functioneren van de molen door middel van windvang niet beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.

Gezien de ligging van beide locaties in relatie tot provinciale wegen is het verder van belang om vroegtijdig met Verkeer/mobiliteit van de provincie af te stemmen.

Bovengenoemde provinciale beleidsthema's worden door het (stedenbouwkundig) bureau meegenomen in de planvorming. Onderzocht moet worden waar en hoe daarbinnen toch woningbouw mogelijk is.

4. Procesmanagement/projectbeheersing

4.1 Financieel/planeconomie

Planeconomische uitgangspunten zijn:

1. Actief grondbeleid in het verlengde van de op de gronden gevestigde Wvg, mede ten behoeve van de gewenste versnelling woningbouw.
2. Voor de grondexploitatie wordt niet alleen de haalbaarheid van het omgevingsplan aangetoond en onderbouwd, maar worden er ook de financiële kaders voor de verdere planvorming en uitvoering van het omgevingsplan vastgelegd
3. Bij de verdere planuitwerking zal de haalbaarheid en houdbaarheid van deze uitgangspunten en parameters gemonitord en zo nodig bijgesteld worden
4. De grondexploitatie is ten minste sluitend (resultaat ten minste € 0)
5. De grondprijzen voor woningbouw worden residueel bepaald (marktconformiteit)
6. Naast (regulier) kostenverhaalinzetten op (zo nodig) kosten verhalen met (afdwingbare) financiële bijdragen in de kosten van gebiedsontwikkelingen onder voorwaarden van een omgevingsplan.
 - Op het moment dat we alle gronden die we in ontwikkeling willen nemen tijdig in eigendom zouden verkrijgen, worden onze investeringen gedekt met de verkoop van bouwrijpe gronden. Daarmee hebben we het verplichte kostenverhaal verzekerd (op tijd overeenkomsten sluiten met alle eigenaren in het plangebied is het advies – planning is dus van groot belang).
 - Op het moment dat we niet tijdig met alle eigenaren een overeenkomst kunnen sluiten over o.a. het kostenverhaal, zullen we kostenverhaal regels in het op te stellen omgevingsplan moeten opnemen (denk aan Varsseveld West).

4.2 Wat gaan we daarvoor doen, met wie en wanneer?

Acties, planning en tijdsplan

Na vaststelling van deze **startnotitie** door het college (streven 2^e kwartaal 2022) vertalen we de daarin geschreven uitgangspunten in beelden. Dit wordt het **locatiepaspoort**. Voor deze verbeelding gaan we participeren met de omgeving (omwonenden, eigenaren, inwoners, andere stakeholders). Bijvoorbeeld door hen vragen te stellen over wat zij belangrijk vinden voor de locatie (bijv. met een poll als tool). Eerst maken we een conceptverbeelding, die we afstemmen met de omgeving ('wat hebben we met hun opmerkingen gedaan?') en dan afronden. De participatie bestaat uit fysieke bijeenkomsten en digitale vormen van interactie;

Het locatiepaspoort wordt door de projectgroep aan het college aangeboden ter vaststelling. Het college informeert de raad daarover. Streven is vaststelling in het 4^e kwartaal van 2022.

Het locatiepaspoort is vervolgens de basis voor het stedenbouwkundig ontwerp. Van het locatiepaspoort naar het **stedenbouwkundig schetsontwerp (SO)** is een kleine stap.

Op basis van het stedenbouwkundig SO starten we met het schrijven van het **omgevingsplan (wijziging omgevingsplan Oude IJsselstreek)**. Het plan is nog niet af, dus we starten met de toelichting en regels van het omgevingsplan. De verbeelding volgt later als het plan definitiever vorm krijgt.

Het **stedenbouwkundig voorlopig ontwerp (VO)** wordt door de raad vastgesteld tegelijk met het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft daarvoor als ontwerp al zes weken ter inzage gelegen. Over tussenproducten informeren we de raad.

In het proces proberen we zoveel als mogelijk stappen parallel uit te voeren.

Hieronder staan de stappen chronologisch en in de planning met in de rechterkolommen de bandbreedte van optimistisch en pessimistisch plannen:

Stap	Wat	Wie	Wanneer <i>Geen zienswijzen en beroep</i>	Wanneer <i>Met zienswijzen en beroep</i>
1	Opstellen en vaststellen startnotitie	Projectgroep en college	Q1-Q2 '22	
2	Nadat de startnotitie is vastgesteld, starten we met het opstellen van, de participatie over en het vaststellen van het locatiepaspoort (college stelt vast). Uitvoeren onderzoeken t.b.v. omgevingsplan. Verkennende gesprekken met grondeigenaren.	Projectgroep, stakeholders en college	Q3 – Q4 '22	
3	Opstellen stedenbouwkundig schetsontwerp (SO) o.b.v. locatiepaspoort. Participatie over SO. Vaststellen SO door college. Opstellen concept-omgevingsplan.	Projectgroep en college	Q4 '22 – Q1 '23	
4	Stedenbouwkundig SO uitwerken naar voorlopig ontwerp (VO). Participatie over VO. Afronden ontwerpomgevingsplan. Ontwerpomgevingsplan ter inzage (start formele procedure)	Projectgroep	Q2 – Q3 '23	
5	Vaststellen VO stedenbouw tegelijk met omgevingsplan; openen grondexploitatie	Raad	Q4 '23	Q2 '24
	Beroep tegen vaststellingsbesluit → Raad van State			Q4 '24
6	Uitwerken VO naar DO stedenbouw; start gefaseerde ontwikkeling door bouwers/ontwikkelaars/CPO/kavelkopers → architectuur etc.		Q4 '23 e.v.	Q4 '24 e.v.
7	Aanbesteding bouwrijp maken		2025	
8	In de markt zetten woningbouw		2025	
9	Start bouw		2025	2025
...

De optimistische planning laat zien dat start bouw in 2025 kan starten. In geval van beroep bij de Raad van State is dat niet eerder dan in 2026, zo is de verwachting¹⁷.

4.3 Grondhouding en ontwikkelstrategie

De mate van regie voor de gemeente wordt bepaald door de grondhouding van de gemeente. De grondhouding is de houding die de gemeente inneemt tijdens de plan- en ontwikkelingsfase en hangt onder andere af van onze doelen, belangen en prioriteiten.

Met het vestigen van het voorkeursrecht op de percelen in de plangebieden Varsseveld Noord is nu gekozen voor een ontwikkelingsgerichte grondhouding die zich uit in een actieve grondpolitiek van

¹⁷ Disclaimer: de planning is dynamisch en niet in beton gegoten. Gedurende het planproces wordt de planning bijgesteld

de gemeente. Door de Wvg kan de gemeente straks over een groot deel van de gronden beschikken (na verwerving) en die zelf of met hulp van marktpartijen uitgeven voor woningbouw.

Door de Wvg kunnen wij gronden in het gebied verwerven. De ontwikkeling van deze gronden kan de gemeente vervolgens zelf in de markt zetten via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), uitgifte van bouwkavels en door samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties.

Voor de aankoop van gronden in het plangebied wordt een aanpak opgesteld. Hiervoor worden de strategie, planning en fasering bepaald en worden de investeringen geraamd.

Het vestigen van de Wvg is niet per definitie een zekerheid dat je daarmee ook de beschikking over *alle* gronden krijgt.

4.4 Risico's

Hieronder een opsomming van de mogelijke risico's tijdens de planvorming om rekening mee te houden:

- Voor de aankoop van gronden in het gebied is nog geen geld beschikbaar. Hiervoor moet te zijner tijd een krediet bij de raad worden aangevraagd, daarmee rekening houdend met de beschikbare leningcapaciteit van de gemeente. Voor de verwerving van andere gronden in Noord houden we nadrukkelijk een vinger aan de pols voor wat betreft onze financiële positie. Bij elke aanbidding van een eigenaar van zijn perceel aan de gemeente houden wij deze tegen het licht en beoordelen we of een aankoop past binnen de financiële positie van de gemeente in relatie tot de mogelijke risico's
- Afboekingen in de grondexploitatie bij tegenvallende ontwikkeling van de locatie met gevolgen voor de financiële positie van de gemeente
- Stikstofproblematiek met gevolgen voor omvang woningbouwprogramma en/of planning
- Tijd: het niet halen van de planning / vertraging met gevolgen voor de begroting van de gemeente (uitloop kosten) en voor het bedienen van de volkshuisvestelijke behoefte
- Geld: budgetoverschrijding plankosten met gevolgen voor het grondexploitatie resultaat (negatief)
- Kwaliteit: ontwikkelaars conformeren zich niet/onvoldoende aan de ruimtelijke kwaliteitskaders met gevolgen voor de planning (meer overleg nodig) en voor het woningbouwprogramma (concessies?)
- Programma: het woningbouwprogramma blijkt onvoldoende flexibel om in te spelen op veranderende marktomstandigheden
- Proces: personele wisselingen zowel ambtelijk als bestuurlijk met gevolgen voor de planning
- Participatie: onvoldoende draagvlak met gevolgen voor de planning (meer overleg, bezwaarprocedures) en ruimtelijke kwaliteitskaders (bijstellen om draagvlak te vergroten). Het te laat betrekken van omwonenden is ook een risico. Uitdaging is om een zo groot mogelijke groep inwoners te betrekken vanaf de start van het project, zodat we een goed beeld krijgen van alle meningen.
- De duur om tot ontwikkeling te komen: voor verwerving van gronden is veel tijd nodig en als dan niet lukt, is onteigening in beeld dat nog meer tijd (en daarmee geld) kost
- Onzekerheid over de toekomst van de N18: het Rijk heeft de aansluiting A-/N18 nog niet opgenomen in haar MIRT. Gemeente, regio en provincie wel. Eerder in deze startnotitie is gezegd dat we voor de plannen rekening houden met aanpassing van deze aansluiting met gevolgen voor de plangrens en het woningbouwprogramma
- Diverse onderzoeken (geluid, bodem, flora-fauna, etc.) zijn natuurlijk nodig. Niet alleen het stikstofvraagstuk verdient specifieke aandacht, maar ook de onderbouwing waarom buitenstedelijk gebouwd gaat worden (Ladderonderbouwing: aantonen dat woningbehoefte niet alleen binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen). De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen leiden tot vertraging (extra onderzoek), meer kosten of planaanpassing.
- Noordtak: nut en noodzaak van een noordelijke aftakking van de Betuwelijn zijn nog niet aangetoond. Evenmin is bekend welke van de vijf mogelijke tracés in aanmerking komen. We kunnen als gemeente niet jaren wachten met noodzakelijke ontwikkelingen en stilstaan. Er is een

grote woningbehoefte en daarmee gaan we aan de slag. We gaan door met het ontwikkelen van een nieuwe wijk zolang er niet duidelijk is óf hier überhaupt een spoor komt en waar deze dan komt te liggen.

4.5 Communicatie en participatie

Het is van belang om de inwoners te betrekken bij de woningbouwopgave. Bij de planuitwerking van de locatie Varsseveld Noord vindt participatie plaats. Hieronder wordt een voorstel gedaan hoe we invulling geven aan participatie.

In elke fase van de planontwikkeling betrekken we de verschillende belanghebbenden. Hierbij is het van belang de verwachtingen helder te hebben: welke invloed hebben zij?

Per belanghebbende wordt hieronder de communicatiestrategie toegelicht. Dit is een strategie op hoofdlijnen, die in de loop van het planproces nog worden uitgewerkt.

De participatie is in stappen ingedeeld:

- *Stap 1 transparantie door inwoners informeren*
Doel is bewustwording. We maken inwoners bewust van de woningnood, de grote urgentie en grote behoefte aan woningen. In deze fase informeren we de inwoners via een persbijeenkomst en onze website.
Daarna: doorlopend proces: informeren via nieuwsbrief, website, gemeentepagina's in Oude IJsselstreek Vizier en social media.
- *Stap 2 luisterend oor*
Doel is verbinden. We beantwoorden vragen en halen ideeën op. We hanteren de kernboodschap: *Woningnood oplossen? Dat lukt! Als we het samen doen.*
Deze fase starten we met het houden we informatieavond voor de inwoners. We lichten de plannen voor Varsseveld Noord toe, alsook de planning. De projectleider wordt het gezicht en 1^e aanspreekpunt bij de gemeente voor inwoners. Inwoners kunnen zich inschrijven voor de nieuwsbrief.
- *Stap 3 inwoners betrekken*
Doel is betere besluitvorming en een zo groot mogelijk draagvlak. We gaan in deze fase daadwerkelijk aan de slag met de inwoners en andere belanghebbenden (dorpsbelangorganisaties, toekomstige bewoners, eigenaren etc.) volgens de participatieaanpak in deze startnotitie.

Participatieplan/-aanpak

In dit grote traject betrekken we verschillende groepen op verschillende momenten met verschillende doelen. In participatie kun je vier niveaus onderscheiden die de mate van participatie aangeven: meeweten (informeren), meedenken (aandragen ideeën die de gemeente meeneemt in plannen), meedoen (cocreatie tussen inwoners en gemeente, maar gemeente blijft beslisser) en meebeslissen (de inwoners hebben een bepalende stem). Hieronder geven we aan in welke mate en met welk doel we inwoners betrekken.

Meeweten:

- We brengen 4 tot 6 keer per jaar een nieuwsbrief uit die breed verspreid wordt
- Op de pagina: <https://www.oude-ijsselstreek.nl/woningbouwplannen> kunnen inwoners de inwonersavonden terugkijken, waarin alle plannen worden toegelicht. Hier staan ook de antwoorden op de meest gestelde vragen en algemene informatie.
- Het locatiepaspoort wordt geplaatst op de website en gedeeld via social media.
- In Oude IJsselstreek Vizier, worden inwoners op de hoogte gehouden van het proces.

Meedenken:

- Inwonersbijeenkomst om ideeën op te halen voor ontwerp locatiepaspoort. Voor inwoners en belangenorganisaties VIV, VOV, Varssevelds Belang. Mede georganiseerd door het

stedenbouwkundig bureau. Aangevuld met online interactie, (polls, vragen) zodat we meer inwoners bereiken.

- Inwonersbijeenkomst waarbij we concept locatiepaspoort presenteren aan inwoners. Ophalen feedback om dit te verwerken in definitief locatiepaspoort. Aangevuld met online interactie, (polls, vragen) zodat we meer inwoners bereiken.
- Locatiepaspoort is vervolgens de basis voor het stedenbouwkundig schetsontwerp. Voor het stedenbouwkundig plan participeren we ook met de omgeving en andere belanghebbenden.
- Opbouwen online community voor omwonende en potentiële inwoners via www.onzeoudeijsselstreek.nl, waarin we als gemeente vragen kunnen stellen, ideeën ophalen en polls uit kunnen zetten. Het wordt een community waar ook inwoners berichten kunnen plaatsen en met elkaar kunnen communiceren. Er wordt een kaart in geplaatst, waarin we alle ontwikkelingen als gemeente kunnen aangeven, maar waar bijvoorbeeld ook inwoners opmerkingen kunnen plaatsen.
- We tonen aan (ook richting raad) dat we inwoners en belangenorganisaties betrekken bij het locatiepaspoort. En we koppelen terug wat we met de input doen en we houden hen op de hoogte.

Meedoen

- Bij de uitwerking van het locatiepaspoort kunnen omwonenden en potentiële bewoners actief 'medeontwerpen' op detailniveau aan onderdelen zoals: groen in de wijk.
- Via de online community, kunnen we interactief met potentiële bewoners van de nieuwe wijk en omwonenden communiceren. Hier kunnen we ook op laagdrempelige manier vragen stellen zoals: Welke type bomen passen volgens u het beste in een Achterhoekse woonwijk?

Krachtenveld- /stakeholderanalyse

Hieronder een niet-limitatieve opsomming van de belanghebbenden voor Varsseveld Noord:

- Eigenaren en bewoners in het plangebied
- Omwonenden rondom het plangebied
- Inwoners van Varsseveld al dan niet vertegenwoordigd via de dorpsbelangenorganisaties VIV, VB en VOV
- Overige inwoners gemeente Oude IJsselstreek
- Waterschap
- Regio
- Provincie voor provinciale belangen GNN, GO, water en molen
- Rijk (via N18)
- Liander (als zakelijk recht hebbende)
- Marktpartijen met mogelijk interesse in woningbouwontwikkeling
- Toekomstige bewoners nieuwbouwwijk

4.6 Interne organisatie

Financiën

Grondexploitatie:

Zodra het plan voor Varsseveld Noord wat verder is (bijv. VO stedenbouw) kan een eerste globale grondexploitatie (grex) worden opgesteld (raming grondkosten en -opbrengsten). Deze grex, die een omvang krijgt van enkele tientallen miljoenen euro's, wordt administratief pas geopend bij de vaststelling van het omgevingsplan. Op het moment dat we niet met alle eigenaren een overeenkomst hebben gesloten, zullen we het ook kostenverhaal in beeld moeten brengen.

Plankosten:

Voor de planvorming geldt dat de kosten voor de baten uit gaan. Voor de planvorming de komende maanden zijn nog geen middelen beschikbaar. Voor de fase vanaf de vaststelling van de uitleglocaties op 22/4/21 tot en met vaststelling van het locatiepaspoort zijn ambtelijke uren en kosten van externe adviseurs globaal geraamd, samen ca. 2,35 ton. De specificatie van deze raming is in bijlage 2 te vinden.

De financiële consequenties – in dit geval de benodigde voorbereidingskredieten – voeren we op in de tweede Berap van 2022.

De intentie voor Varsseveld Noord is om de planvoorbereidingskosten te zijner tijd te boeken op de grondexploitatie. Echter, op korte termijn wordt er nog geen grondexploitatie geopend. Na vaststelling van het omgevingsplan wordt de grondexploitatie geopend. Dit is ook zo afgestemd met de afdeling Financiën en verwoord in het raadsvoorstel over de bestemming van de Wvg. Hierdoor is een voorbereidingskrediet van de raad niet nodig.

Ons kostenverhaal kan verzekerd worden door:

- de uitgifte van bouwrijpe gronden (moeten we daar wel de beschikking over hebben door het tijdig sluiten van overeenkomsten met eigenaren), of
- met het publiekrechtelijk kostenverhaal (kostenverhaalsregels in omgevingsplan).

Projectorganisatie

Voor de planvorming Varsseveld is een ambtelijke projectgroep en een stuurgroep geformeerd. De projectgroep wordt gevormd door de ambtelijke vakdisciplines die hun beleidsmatige inbreng hebben in de plannen en adviseren over de plannen. De externe stedenbouwkundige maakt hiervan ook deel uit. De projectgroep stelt de plannen op en bereidt de stukken voor waarover besloten moet worden. In de stuurgroep informeert de projectleider de voortgang en worden besluiten door college en raad voorbereid.

Vanuit de projectgroep wordt regelmatig teruggekoppeld naar het ambtelijk kernteam versnelling woningbouw¹⁸.

¹⁸ Het ambtelijk kernteam versnelling woningbouw bestaat uit de programmamanager wonen, projectleiders woningbouw en adviseurs wonen en communicatie en stemt integraal af over en begeleidt de opgave van de versnelling van woningbouw in de gemeente

Bijlage 1 uitgangspunten hoofdstuk 3 nader uitgewerkt

3.1 Woningbouwprogramma¹⁹:

1. 'Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek', raad 26 september 2019:
 - a. Bouwen voor doelgroepen ten behoeve van de doorstroming op de woningmarkt
 - b. De behoefte moet zijn aangetoond: de woningbouwlocatie (en het -plan) voorzien in de bouw van de 'juiste' woningen als kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad
 - c. Aantoonbare behoefte is hoofdzakelijk het toevoegen van starters- en levensloopgeschikte woningen:
 - i. Starterswoningen (maximaal € 225.000 vrij op naam of een navenante huurprijs, prijspeil januari 2021)
 - ii. Levensloopgeschikt: voor de doelgroep senioren (alle basisvoorzieningen op de begane grond of gelijkvloers), tussen de 60 en 100 m² groot
 - d. Woningbehoefte als gevolg van groei van de werkgelegenheid
2. 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek', raad 22 april 2021: sturen op gewenste ontwikkelingen op de woningmarkt (paragraaf 1.2.2):
 - a. Doelgroepen:
 - i. Ook bouwen voor andere doelgroepen dan starters en senioren, zoals hiervoor onder 1c genoemd; nadruk op starters en senioren blijft
 - ii. Bouwen naar behoefte; prioriteit korte/middellange termijn voor starters en senioren, maar ook voor toenemende vraag van eigen inwoners, werknemers, statushouders, arbeidsmigranten, nieuwvestigers van buiten de gemeente

3.5 verkeer

Met de kennis nu van een woningbouwlocatie nabij de aansluiting op de N18/A18 kan dat gegeven worden meegenomen in die verkenning. Hierbij is dus nog veel uitwerking en planvorming nodig. In dat proces moet Rijkswaterstaat aangehaakt worden.

- Verkeersintensiteiten: op de N18 ter hoogte van de woningbouwlocaties West en Noord rijden nu ongeveer 30.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Een groei van 20 % tot 2030 geeft een grove prognose van straks 35.000 mvt per etmaal. Deze intensiteit is goed hanteerbaar om de milieueffecten van de N18 door te rekenen op de woningbouwlocaties. Relevant hierbij is het aandeel zwaar verkeer. Dit moet in overleg met de wegbeheerder gecheckt worden. Het aandeel vrachtverkeer ligt rond de 15 %, zo blijkt uit verkeerstellingen op de N18 in afgelopen 5 jaar. Ook is het van belang te onderkennen dat dit percentage grotendeels bestaat uit zwaar vrachtverkeer. Veel afremmende en optrekkende zware voertuigen en veel buitenlandse kentekens op vrachtauto's, geven een beeld van dit stuk N18 als onderdeel van internationale transportroutes van formaat.
- Vormgeving N18: nu zijn er op het traject drie gelijkvloerse kruispunten zijn met verkeersregelinstanties (VRI's). Parallelwegen ontbreken langs de N18 vanaf het einde van de A18 tot aan de N318. De huidige vormgeving van de N18 is daarmee open, gelijkvloers, kruispunten met VRI's, geen parallelwegen en met direct zicht op de woningbouwlocaties vanaf de weg.
- Het invloedsgebied vanaf de N18 op de woningbouwlocaties is groot. Zo is de verwachting dat de 50 dB(A) geluidscontour enkele honderden meters uit de weg ligt en zo over de

¹⁹ *Companen heeft voorafgaand aan de aanwijzing van de uitleglocaties cijfermatig de 1.000 woningen tot 2030 beredeneerd, deze is binnenstedelijk op te vangen. De bandbreedte tot 2.250 is niets anders dan het deel van Oude IJsselstreek naar rato van de ambitie van het Rijk om tot 2030 1 miljoen woningen toe te voegen. Deze motivatie is nog onvoldoende stevig mochten er op dat onderdeel in de procedure twijfels door bezwaarmakers bij gemaakt worden. Voor een deugdelijke onderbouwing van de uitleglocatie Varsseveld-West (en later de andere ook) vraagt dit om een nadere onderbouwing op drie onderdelen. Als eerste de getalsmatige onderbouwing, als tweede een indicatie van de gewenste verdeling qua type woningen, als derde het 'opknippen' van de locatie in b.v. 4 blokjes van 100 woningen elk*

woningbouwlocatie ligt. Zo'n afstand heeft gevolgen voor de plannen voor woningbouw. Een vroege (verkennde) geluidsberekening moet dit aantonen (actie is al uitgezet bij de ODA).

3.6 Parkeren

- Zorg voor een laadplan per woning²⁰
- De oprit bij de woning is ten minste 3 m breed
- Waar mogelijk bezien of groene parkeerkoffers in de openbare ruimte overdekt kunnen worden met een bouwkundige constructie met zonnepanelen. Voor maatregelen op eigen terrein worden subsidiemogelijkheden in kaart gebracht
- De Regio Achterhoek heeft plannen voor Gaon, deelauto's en buurtauto's, die kansrijk zijn om in dit woningbouwplan toe te passen.

²⁰ Binnenkort wordt gestart met het opstellen van een laadvisie voor de gemeente Oude IJsselstreek en wordt een nieuwe parkeernormennota opgesteld. Mogelijk ontstaat een andere visie op de bestaande normen mede onder invloed van diverse initiatieven zoals deelauto's, zodat er minder ruimte voor parkeren benodigd zal zijn.