



Programma 't Hiddink

Een visie in het kader van de nieuwe Omgevingswet
op de nieuwe woonwijk van Varsseveld

Gemeente Oude IJsselstreek



In opdracht van en samenwerking met:



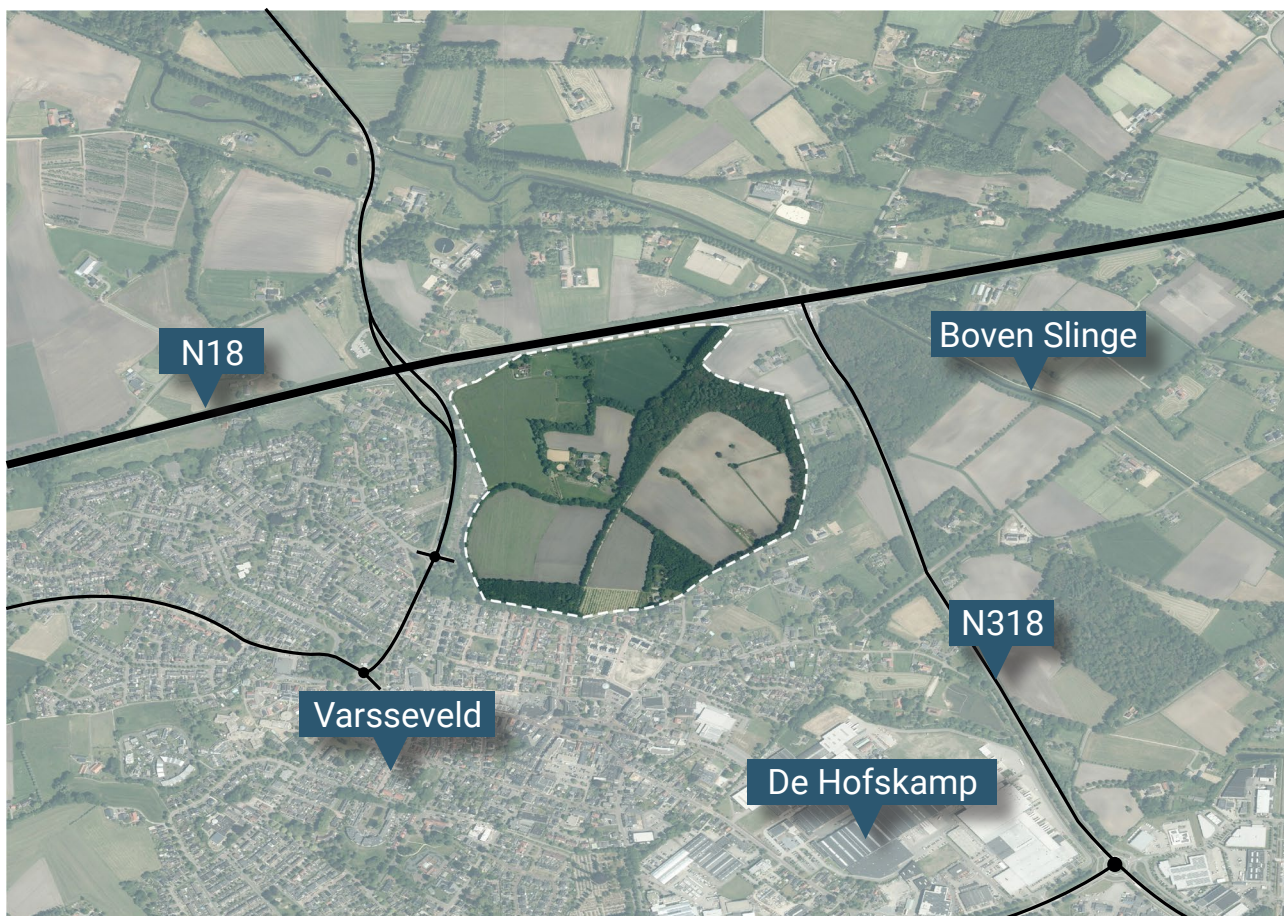
sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

Inhoudsopgave

01. Inleiding	05
1.1 Aanleiding	07
1.2 Programma en omgevingswet	09
1.3 Ligging van het plangebied	10
1.4 Planologisch regime	10
1.5 Participatie	11
1.6 Leeswijzer	13
02. Ruimtelijke kenschets	17
2.1 Huidige situatie	18
2.2 Landschappelijke analyse	20
2.3 Klimaat	30
2.4 Ecologie	35
2.5 Verkeer	40
2.6 Stedenbouwkundige kenmerken, functies en contouren	52
2.7 Bestaande beleidsstukken	54
03. Ambitie en visie	56
3.1 Hoofdpzet	57
3.2 Woonvelden en sfeergebieden	61
3.3 Verkeer	65
3.4 Groen raamwerk	68
3.5 Woningbouwprogramma	69
04. Toetsing	72
4.1 Beleidstoetsing	73
4.2 Milieu- en omgevingsaspecten	88
05. Communicatie en participatie	92
06. Vervolg	96
Bijlagen	
Bijlage 1: m.e.r.-beoordeling	
Bijlage 2: Biodiversiteitsplan gemeente Oude IJsselstreek	

01. Inleiding





Locatie 't Hiddink

01. Inleiding

01.1 Aanleiding

De gemeente Oude IJsselstreek heeft vijf uitbreidingslocaties aangewezen voor woningbouw. Het rapport *'Beargumentering nieuwe woningbouwlocaties Oude IJsselstreek'* (oktober 2023) beschrijft het proces dat is doorlopen tot aan de keuze voor de locaties in 2021, een uitleg van de werkwijze en een beschrijving van de gemaakte afwegingen om tot de keuze van de locaties te komen. Net zoals in andere delen van Nederland is er een groeiende behoefte aan woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Dit gaat over een substantieel aantal. De gemeente heeft als ambitie om ca. 2.250 woningen in de periode 2020-2030 binnen de gemeente Oude IJsselstreek te realiseren. Dat is vastgelegd in de Regionale Woningdeal, waar 't Hiddink ook is aangewezen als sleutelproject. Woningbouwprojecten zijn echter vaak lange processen, er is daarom snelheid nodig om 2030 te halen.

Een deel van deze nieuwe woningen wordt binnen de kernen gerealiseerd. Conform gemeentelijk beleid gaat inbreiding in de kernen vóór uitbreiding van de kernen, mits de leefbaarheid in en de klimaatadaptatie van de kernen niet onder druk komt te staan. Deze inbreidingslocaties betreffen bijvoorbeeld plekken voor nieuwbouw op gemeentelijke locaties, transformatielocaties en/of locaties met een functiewijziging van bestaande bebouwing.

De locaties binnen de kernen zijn grotendeels in beeld (buiten de locaties waar al akkoord op is gegeven in de periode voor 2020) en omvatten ca. 750-1.250 woningen (inschatting). De locaties zijn overigens grotendeels niet in eigendom van de gemeente. De gemeente is daarom afhankelijk van eigenaren om tot ontwikkeling te komen. Dat kan er toe leiden dat een locatie potentieel niet volledig ingevuld kan worden.

Enkel inbreiding voorziet niet in de behoefte aan nieuwe woningen. De gemeente is daarom op zoek gegaan naar nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van de kernen voor ca. 1.000 tot 1.500 woningen, locaties waar relatief snel ontwikkeld kan worden gezien de opgave vóór 2030. De gemeente wil deze locaties graag verdelen over de woonclusters Varsseveld, Uift/Gendringen en Etten/Terborg/Silvolde, zodat een evenwichtige spreiding van nieuwbouwlocaties binnen de gemeente ontstaat.

Er zijn twee nieuwbouwlocaties aangewezen in wooncluster Varsseveld. Er zijn de laatste jaren weinig woningen toegevoegd aan de kern, maar de werkgelegenheid is wel flink doorgegroeid. Nieuwe woningen zijn nodig om de groei te blijven faciliteren en het voorzieningenniveau op peil te houden. De situatie is in Varsseveld redelijk urgent. Doel is om hier als eerste te starten met de uitwerkingen en de daadwerkelijke bouw.

Voorwaarde is wel dat de woningbouwlocaties passend in de omgeving worden gerealiseerd. De sfeer en uitstraling van de kernen en de ongedwongen sfeer in de Achterhoek zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling. We zetten in op het creëren van een Achterhoekse woonmilieu: ruimte, groen en natuur, passende architectuur en natuurlijk een buurt passend bij het 'noaberschap'. Om deze mogelijkheid te creëren en om niet meteen aan de voorkant de locaties al onder druk te zetten, is vooralsnog gewerkt met woningdichtheden van 15-20 woningen per hectare (bruto), afhankelijk van de in te zetten woningtypen. Binnen deze dichtheid is er ruimte om de locaties netjes in de omgeving in te passen, voor voldoende groen binnen de locaties om de leefbaarheidsambities (gezonde leefomgeving), maar ook de ambities voor klimaatadaptatie (waterberging, hittestress voorkomen, etc.) te realiseren, en ruimte voor ruime kavels in alle prijscategorieën.

Eén van de door de Raad aangewezen locaties is Varsseveld 't Hiddink. De afweging omtrent de keuze voor deze locatie is in het eerder genoemde rapport te vinden. In het desbetreffende rapport zijn meerdere locaties in Varsseveld tegen elkaar afgewogen, waarbij De Tuit (voorheen locatie West) en 't Hiddink (voorheen locatie Noord) als meest geschikt voor Varsseveld naar voren kwamen. De belangrijkste redenen voor de keuze voor 't Hiddink waren:

- De locatie ligt goed ontsloten vanaf de N18 en de invalswegen van het dorp. Het dorp wordt niet onevenredig extra belast door autoverkeer.
- Ook op het lange verkeersnetwerk richting het dorp, maar ook naar het buitengebied, kan gemakkelijk worden aangesloten.
- Kijkend naar de stedenbouwkundige opbouw van Varsseveld is de noordoosthoek van het dorp niet ingevuld met woningbouw. Daardoor ligt de locatie relatief dichtbij het bestaande centrum en de bijbehorende voorzieningen. Dat maakt 't Hiddink potentieel interessant voor specifiek starters en senioren, meer dan de locatie De Tuit.
- Uiteraard kent de huidige locatie een prachtige groene omgeving. Dat biedt kansen -met respect voor de groene omgeving- voor een groene, klimaatadaptieve woonomgeving. De volwassen structurerende landschappelijke elementen -de afwisseling van veldjes, bos en lanen- bieden kansen voor een onderscheidend woonmilieu.
- De bestaande hoofsmederij kan de cultuurhistorische smaakmaker van de locatie worden.
- Er is relatief weinig invloed van milieuhindercontouren, al kent de hoofsmederij uiteraard -wanneer de functie behouden blijft- wel een contour.
- Bovenstaande ruimtelijke aspecten samen bieden kansen voor een kwalitatieve entree van Varsseveld.

Uiteraard zijn er ook aandachtspunten voor de ontwikkeling:

- Zorgvuldige, respectvolle overgang van de nieuwe buurt naar het omliggende landschap en de naastgelegen historische verbinding Hiddinkdijk;
- Ecologische waarden;
- Behoud parkachtig karakter en groenstructuur;

- Waterberging dusdanig situeren op de nattere delen van de locatie;
- Geluidsoverlast N18 en Oostelijke Rondweg
- Inpassing molenbiotoop.

In voorliggend rapport wordt met het instrument programma ingegaan op de hoofdstructuur van de locatie (ruimtelijke visie) en de bijbehorende planologische onderwerpen conform de Omgevingswet, alsmede het (deels nog voor ons liggend) te doorlopen proces om tot ontwikkeling van het gebied te komen.

01.2 Programma en Omgevingswet

Omgevingswet

De Omgevingswet is de wet die alles regelt voor de ruimte waarin we wonen en werken: de leefomgeving. Deze nieuwe wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat u buiten ziet, hoort en ruikt. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven. De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. De wet zorgt voor minder regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

Programma

Het programma is een flexibel instrument dat de overheid kan inzetten in verschillende fasen van de beleidscyclus. Er zijn verplichte en niet-verplichte programma's.

In hun omgevingsvisie leggen Rijk, provincie en gemeente de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de fysieke leefomgeving vast. De omgevingsvisie bevat het strategische beleid voor de lange termijn.

In een programma kunnen ministers, Gedeputeerde Staten, burgemeester en wethouders en het algemeen bestuur van het waterschap beleid uit de omgevingsvisie concreter invullen voor specifieke gebieden, sectoren of onderwerpen.

Het programma is zelfbindend. Dit betekent dat het alleen het bestuur zelf bindt. Een programma kan wel burgers en bedrijven stimuleren om die dingen te doen, die helpen om de doelstellingen te behalen. Er is geen sprake van direct toezicht op of handhaving van een programma.

Een programma kan door meerdere overheden worden opgesteld om samen vastgestelde doelstellingen te behalen. Zij stellen dan, ieder voor zich, hetzelfde programma vast. Zo geldt het programma voor al die overheden.

Bestuursorganen kunnen beleidsregels in een programma opnemen. Een reden hiervoor kan zijn dat het wenselijk is om het beleid over een thema en daarmee samenhangende beleidsregels in één document vast te leggen. Beleidsregels hebben een andere werking dan het andere beleid in het programma. In onderhavig programma zijn geen beleidsregels opgenomen.

01.3 Ligging van het plangebied

De locatie 't Hiddink ligt in de noordoosthoek van Varsseveld, grofweg (met de klok mee) begrensd door de N18, bosgebied, de Hiddinkdijk, Eikenlaan en de Zelhemseweg / volkstuintencomplex. De locatie bestaat uit een afwisseling van lanen, bos en velden, thans overwegend agrarisch in gebruik. Deze sterke structuren zijn landschappelijk belangrijk en vormen het uitgangspunt voor de structuur en indeling van de nieuwe buurt.

In en rondom het gebied zijn woningen te vinden. Aan de noordzijde zijn twee woningen gelegen. Aan de westzijde en zuidzijde liggen woonwijken. Aan de oostzijde zijn nog twee agrarische woningen te vinden. In het gebied ligt één woning, ook een agrarische woning, met een hoefsmederij op het erf.

Het gebied wordt nu ontsloten door een zandpad vanaf de Eikenlaan en een doodlopende landweg aan de noordwestzijde van het gebied. Dichtbij de locatie ligt een bestaande rotonde. In het gebied ligt een persleiding (zuidelijk deel) waar bij de planvorming rekening mee gehouden moet worden.

01.4 Planologisch regime

Vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is er sprake van het tijdelijke omgevingsplan. Alle geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan totdat er een vervangend omgevingsplan is opgesteld. Ter plaatse van het plangebied van het Programma 't Hiddink zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' en 'Kom Varsseveld 2010' geldend.

Buitengebied Oude IJsselstreek 2017

Bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 is sinds 28 juni 2018 onherroepelijk. Het plangebied dat binnen dit bestemmingsplan is gelegen bevat de enkel-bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Bos' en 'Bedrijf'. Daarnaast is het gedeeltelijk gelegen in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en 'Leiding – Riool'. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone – Houtwal', 'overige zone – Reliëf', 'overige zone – Zandwegen', 'overige zone – Gelders natuur netwerk' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' aanwezig.

Kom Varsseveld 2010

Bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010 is onherroepelijk sinds 7 maart 2012. Het plangebied dat binnen dit bestemmingsplan is gelegen is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch' en gedeeltelijk van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone' – molenbiotoop.

Hierboven zijn twee uitsneden weergegeven van de verbeeldingen van de geldende bestemmingsplannen uit het tijdelijke omgevingsplan met daarin het plangebied aangegeven met de rode stippellijn.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017', locatie rood gestippeld



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010', locatie rood gestippeld

01.5 Participatie

De gemeente Oude IJsselstreek vindt participatie zeer belangrijk. We zijn als gemeente graag in gesprek met de inwoners. Voor alle locaties binnen de gemeente wordt veel tijd uitgetrokken voor participatie en worden wensen en/of ideeën van omwonenden of eigenaren, waar mogelijk en afwegende het algemeen belang, verwerkt in de plannen. Dit betekent dat vanaf het begin van de planvorming inwoners worden betrokken door middel van inloopmomenten. Op deze momenten worden plannen getoond en input/ reacties hierop worden verzameld. Waar mogelijk en wenselijk wordt het ontwerp hierop bijgesteld. De gemeente vindt het belangrijk dat op deze locatie woningbouw gaat plaatsvinden om het echter als belangrijk dat er woningbouw op de locatie gaat

plaatsvinden om het voorzieningenniveau op peil te houden en te kunnen voorzien in voldoende werknemers voor het bedrijventerrein van Varsseveld. Ook zijn woningen volkshuisvestelijk nodig om de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen, en er voor te zorgen dat voor iedereen (bijvoorbeeld senioren, terugkeerders uit naastgelegen gemeenten, jongeren, mensen met een kleine beurs, etc.) een passende woning is te vinden in Varsseveld. Maar dus wel in een onderscheidend woonmilieu, geënt op de Achterhoek en inspelend op huidige ruimtelijke vraagstukken omtrent nieuwe woonvormen, klimaatadaptatie, water, gezondheid en groen.

Over het algemeen juicht het dorp woningbouw toe. Zelfs direct omwonenden bevestigen de urgentie van de nieuwbouw en sturen aan op een meest gewenste inpassing, zodat een -ook voor hen- acceptabel woongebied ontstaat waar nieuwe inwoners hun plek kunnen vinden. Daarnaast zijn er ook tegenstanders van woningbouw op deze locatie.

Om het gesprek op gang te brengen is op 18 januari 2023 een eerste informatieavond georganiseerd. Er waren circa 100 mensen aanwezig. Op deze avond is het voornemen voor ontwikkeling bij 't Hiddink toegelicht, is het gebied zoals we het nu aantreffen uitgebreid behandeld en zijn er ruimtelijke vragen gesteld aan de aanwezigen over diverse ruimtelijke vraagstukken (woonsfeer, verkeer, parkeren, woningtypes, duurzaamheid, etc). Met de online tool 'Mentimeter' zijn daar reacties op gekomen. Samengevat kwamen de woonsferen 'boerenerven', 'bosinspiratie' en 'eigentijds dorps' als het meest wenselijk naar voren. Parkeren heeft men het liefst op eigen erf. Deze input is gebruikt om een eerste concept plankaart voor de hoofdstructuur op te zetten.

Op 31 oktober 2023 is deze concept hoofdstructuur (geflankeerd door enkele themakaarten over verkeer en woonsferen) aan de inwoners gepresenteerd. In de basis werd deze eerste richting goed ontvangen en is daarmee de basis voor het onderhavige programma.

Tussentijds zijn er overigens ook diverse gesprekken geweest met grondeigenaren en direct aanwonenden, om hen van te voren over de richting van de plannen te informeren en te bevragen. Ook deze input wordt uiteraard meegenomen in de verdere ontwikkeling van 't Hiddink.

Dit programma wordt uiteraard in de procedure als ontwerp (voor vaststelling) ook voorgelegd aan de inwoners van Varsseveld en de grondeigenaren. Na vaststelling van het programma vormt dit instrument de basis voor de verdere uitwerking. Tijdens de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en het omgevingsplan zijn er uiteraard weer diverse momenten voor participatie.

Wat is voor u typisch Achterhoeks wonen?

Resultaten van de eerste bijeenkomst, via mentimeter

01.6 Leeswijzer

Allereerst wordt de bestaande situatie van het gebied behandeld en komen de bestaande kwaliteiten, knelpunten en kansen in het gebied aan bod door middel van een ruimtelijke kenschets. Daarna volgt een sfeerbeschrijving van verschillende woonmilieus, woningtypologieën, beschrijving van thema's zoals verkeer en groen. Tot slot volgt er een lichte toetsing met betrekking tot beleid, planologische- en milieutechnische aspecten.



Locatie 't Hiddink vanaf de Twente Route



02. Ruimtelijke kenschets



02. Ruimtelijke kenschets

02.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich ten noordoosten van de kern van Varsseveld en grenst enerzijds aan het dorp (zuid-westzijde), en anderzijds aan het buitengebied (noord-oostzijde). Tussen het plangebied en het buitengebied ligt de Twente route (N18). Het plangebied is 34,0 ha groot en bestaat grotendeels uit agrarische percelen en bospercelen. Kenmerkend voor het plangebied zijn de groenstructuren langs de paden en omliggende wegen, die bijdragen aan het besloten karakter van het gebied. Lokaal zijn er hoogteverschillen aanwezig, die versterkt zijn door het landgebruik (zie navolgende paragrafen).

In het midden van het plangebied ligt een erf, met woonhuis, stal en schuur. Daarnaast zijn er drie opstallen in het plangebied aanwezig; een kleine schapenstal in het noordwesten, een opslagschuur in het zuiden en een vervallen recreatiewoning in het bosgebied in het noordoosten.



Luchtfoto van locatie 't Hiddink (in wit), nummering correspondeert met foto's op volgende bladzijde

Binnen het gebied liggen diverse onverharde paden, die mogelijk ook als kerkepad gefungeerd hebben. Deze onverharde paden zijn in de huidige situatie grotendeels openbaar toegankelijk voor voetgangers.

In navolgende paragrafen wordt ingegaan op de karakteristieken van het landschap, klimaat, ecologie, verkeer en bestaande beleidsstukken. Per aspect volgen uitgangspunten voor de ontwikkeling.



1. Plangebied, met zicht op de kerk



2. Kleine boomgaard aan zuidkant plangebied



3. Akkers, met op de achtergrond opgaand groen



4. Bosperceel aan noordoostzijde

02.2 Landschap

In deze paragraaf worden de landschappelijke kenmerken (historische ontwikkeling, cultuurhistorie, geomorfologie, bodem, hoogte en water) van 't Hiddink en de omgeving besproken.

02.2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van het kampenlandschap, een landschap dat in Oost-Gelderland veel voorkomt. Het landschap kenmerkt zich door een afwisselend landschapspatroon, met akkers, weides, bospercelen en verspreid staande boerderijen. De akkers werden bemest met plaggenmest uit de potstal. Als gevolg daarvan werden de akkers geleidelijk opgehoogd. Deze opgehoogde akkers worden essen genoemd.

1900: Onderstaande kaart van 1900 laat het afwisselende landschapspatroon goed zien. Het gebied werd destijds met name als akkerland gebruikt. Enkele percelen waren in gebruik voor houtproductie. Aan de randen van het plangebied was lintbebouwing aanwezig langs de bestaande wegen.



1900



1940

1940: op de kaart van 1940 zijn de verhoogd in het landschap gelegen essen goed zichtbaar. De essen lagen met name nabij de kern van Varsseveld. De percelen ten noordoosten daarvan, zijn wat lager gelegen (natter) en werden gebruikt als grasland of voor houtproductie als rabatbos. In het plangebied lagen enkele boerderijen. Lintbebouwing verdicht geleidelijk.

1980: Het kleinschalige karakter van het kampenlandschap is nog tot ver in de twintigste eeuw behouden gebleven. Vanaf de jaren '60-'80 zijn veel kleine kavels samengevoegd tot makkelijk te bewerken, grotere kavels. Varsseveld breidt zich vanaf 1970 uit in noordwestelijke richting, met de ontwikkeling van De Brie. Het verloop van de Zelhemseweg is daarmee ook aangepast (verplaatst in oostelijke richting), waardoor het oude lint onderdeel is geworden van de woonwijk De Brie. Met de komst van de N18 heeft het plangebied aan de noordkant een harde grens gekregen.

Heden: in de huidige situatie is het plangebied omsloten komen te liggen door uitbreidingswijken van Varsseveld en infrastructuur. Ondanks de schaalvergroting die heeft plaatsgevonden, voelt het gebied kleinschalig aan, doordat groenstructuren aan de randen en langs percelen deels behouden zijn gebleven.



1980



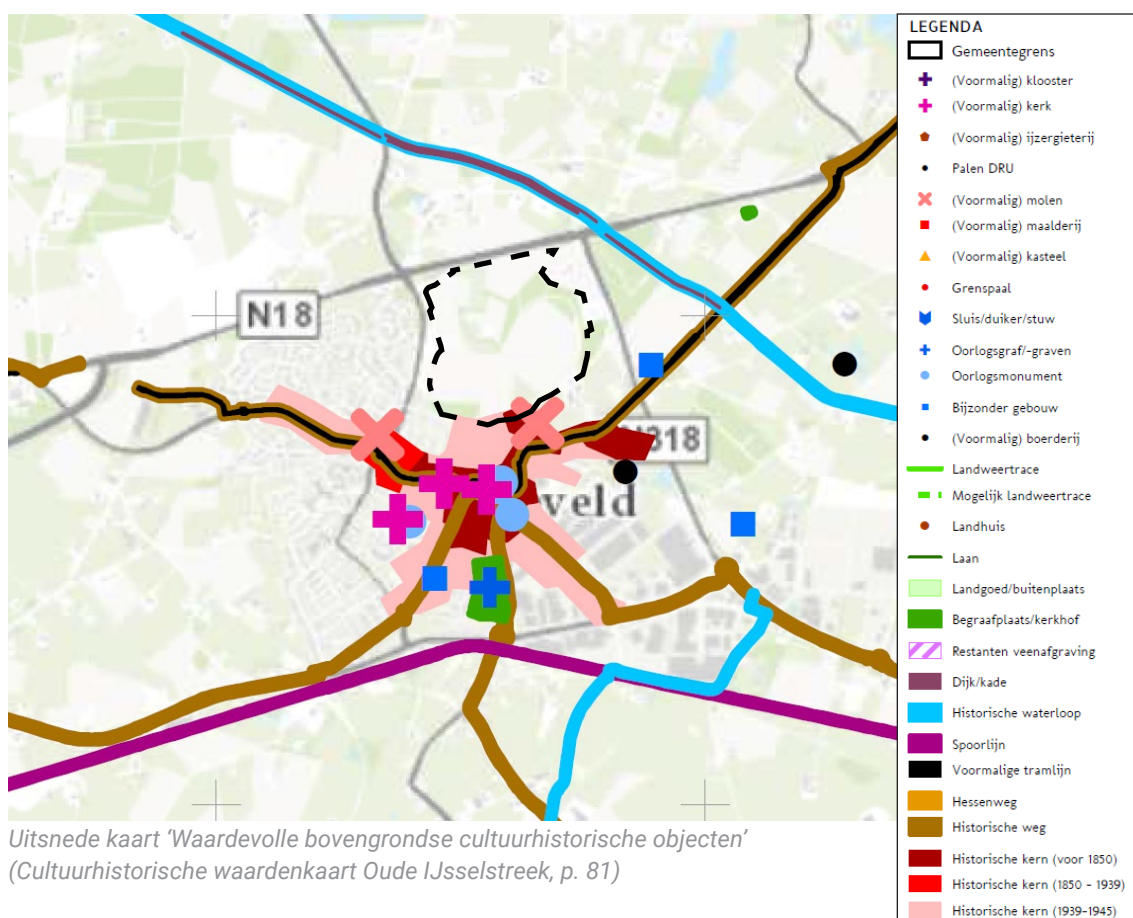
Heden

02.2.2 Cultuurhistorische waarden

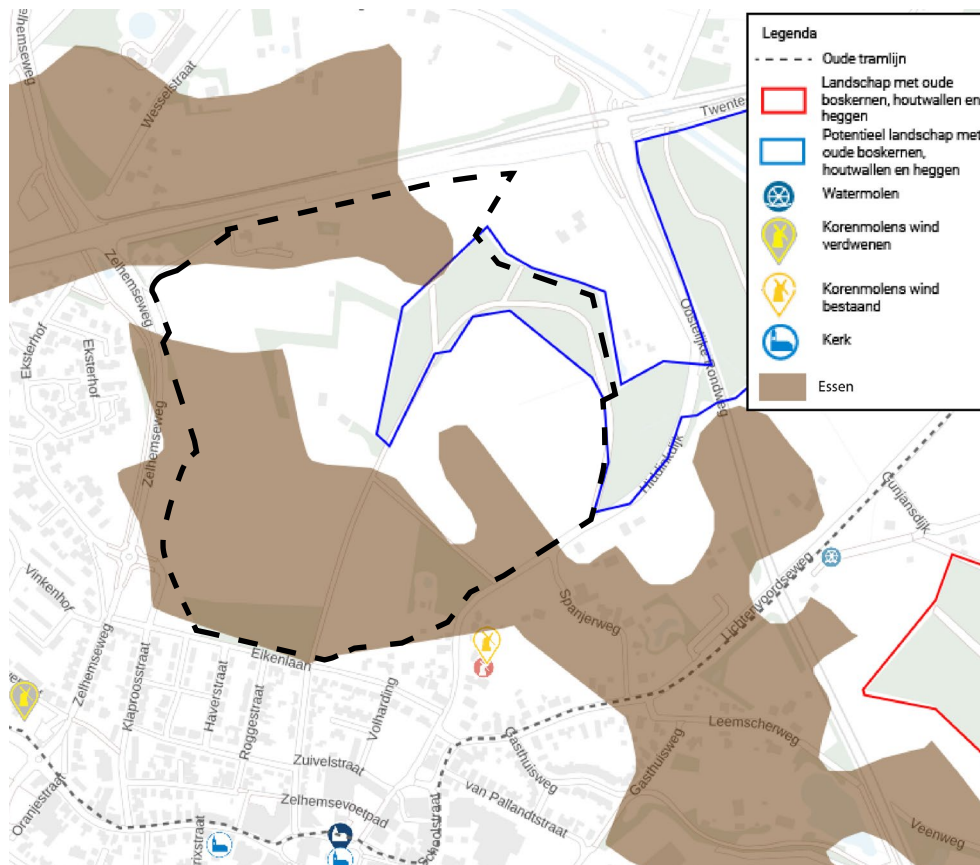
De gemeente Oude IJsselstreek heeft een cultuurhistorische waardenkaart (2014) opgesteld. Deze kaart geeft een overzicht van alle waardevolle cultuurhistorische elementen in de gemeente. Op de kaart aangeduide historische objecten in en rondom het plangebied zijn:

- Historische wegen met voormalige tramlijn: Doetinchemseweg en Lichtenvoorseweg;
- (Voormalige) molens, waarvan Molen de Engel nog in gebruik is, en kerken
- De Aaltense Slinge ten noorden van het plangebied;
- Historische kern (voor 1850) waaronder ook het gebied aan de Hiddinkdijk (bij de molen) valt;
- Historische kern (1939-1945) tussen de kern van Varsseveld en het plangebied.

Daarnaast is er ook een Erfgoedatlas van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed beschikbaar. Op deze kaart zijn de aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten aangeduid, maar ook het bos binnen het plangebied is aangeduid als potentieel landschap met oude boskernen, houtwallen en heggen. Daarnaast zijn de essen ook aangegeven als agrarisch erfgoed.



In het plangebied zijn de kerk en molen op meerdere plekken goed zichtbaar. Er liggen kansen om de zichtlijnen van en naar de molen en kerk te behouden en te versterken in het gebied. Ook liggen er kansen om een passende aansluiting te maken op de historische bebouwing aan de Hiddinkdijk.



Uitsnede kaart van de Erfgoedatlas (Cultureelerfgoed.nl)

Geomorfologie

Bodem

The map shows the Dekzandwelling area in the Netherlands. Key features include:

- Dekzandwelling**: A large area outlined by a dashed line.
- Dekzandkopje**: A smaller area within the Dekzandwelling, outlined by a solid line.
- Vlakte ten dele verspoelde dekzanden of löss**: A flat area to the right of the Dekzandwelling.
- Streets and Locations**: Labeled streets include Eisinghof, Vinkenhor, Zwaluwenhor, Zalkmaweg, Klapproosstraat, Haverstraat, Elkenhof, and Leemshoeve. Other locations include rhor, rhor, and T.
- Infrastructure**: A road labeled "Tweën-Route" and a river labeled "Hiddi" are also shown.

Gooreerdgrond

Hoge zwarte enkeerdgrond

Veldpodzolgrond

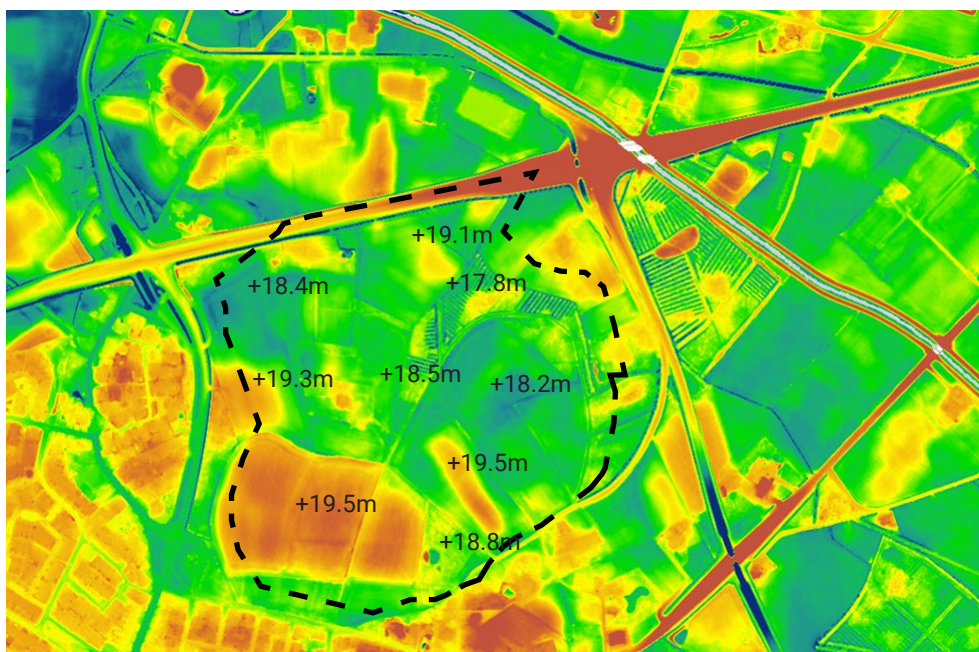
Bodemkaart (bron: www.pdok.nl/viewer)

Hoogteligging

Het hoogteverschil binnen het plangebied loopt op van ca. 17,8 m boven NAP naar 19,5 m boven NAP. Het noordelijk deel ligt het laagst en de essen liggen het hoogst in het landschap.

Water

Het grondwater in het plangebied bevindt zich aan de zijde van het dorp Varsseveld op 80-140 cm (GHG), grondwatertrap VII. Het noordoostelijk deel van het plangebied kent hogere grondwaterstanden, 40-80 cm onder maaiveld (GHG), grondwatertrap VI. Er zijn enkele greppels aanwezig aan de randen van de percelen. Daarnaast loopt er een greppel door het noordoostelijk deel van het plangebied. Deze greppels zijn geen onderdeel van watergangen in beheer van het waterschap. Bij hevige buien zijn met name de lager gelegen delen rondom de essen gevoelig voor overstroming (zie ook paragraaf klimaat).



AHN hoogtekaart (bron: www.ahn.nl/ahn-viewer)



Grondwatertrappen (bron: www.pdok.nl)

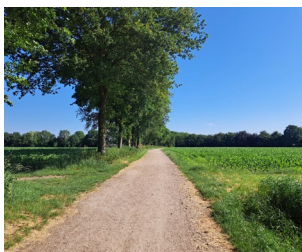
02.2.4 Huidige landschapselementen en -structuren

Het kampenlandschap is van oudsher rijk aan landschapselementen als hout-singels, bomenlanen en bosschages. De kaart op navolgende bladzijde brengt de huidige landschapselementen in beeld. De nummering correspondeert met nummering op navolgende kaart.

- ① *Bomenlanen*
Veel wegen en zandpaden in en om het plangebied worden begeleid door bomen. Dit zijn voornamelijk eiken, maar langs de Zelhemseweg staan lindes. Deze bomen dragen bij aan de kleinschaligheid van het landschap.
- ② *Bos*
Aan de randen van het plangebied liggen enkele bospercelen. Het oudste gedeelte is het rabatbos (zie nr. 3). Het bos aan de zuid en oostkant van het plangebied is recenter aangeplant.
- ③ *Rabatbos*
Rabatbos komt voor in gebieden met hogere grondwaterstanden, en bestaat uit greppels met daartussen opgehoogde stroken waarop bomen aangeplant werden.
- ④ *Solitaire bomen*
In het gebied staan enkele karakteristieke solitaire bomen, waaronder rode beuken. Ook zijn er enkele kastanjes rondom de boerderij geplant.
- ⑤ *Boomgaard*
Aan de zuidzijde is een boomgaard met hazelaars aanwezig.
- ⑥ *Watergangen en greppels*
Langs de randen van het plangebied en aan de noordoostzijde van het plangebied liggen greppels. Ten oosten van het plangebied langs de Hiddinkdijk, ligt een watergang van het waterschap, die richting de Boven-Slinge afstroomt.
- ⑦ *Dekzandkopjes*
De dekzandkopjes, waarop de oude eenmansessen zijn aangelegd, zijn door de ruilverkaveling opgegaan in een groter geheel. Toch zijn ze vanwege de hoogteverschillen nog te herkennen in het landschap. Ze liggen vaak zo'n meter hoger dan hun omgeving. Een glooiend maaiveld met steilranden wijst op de aanwezigheid van deze kopjes.



Landschapselementen en structuren



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

AANDACHTSPUNTEN LANDSCHAP

Hieronder en op navolgende kaart zijn de belangrijkste uitgangspunten vanuit landschap aangeduid:

- Behoud en versterk het kleinschalig karakter van het kampenlandschap;
- Behoud bestaande landschapselementen (zoals bomenlanen, solitaire bomen, bossen en boomgaard) en pas deze in;
- Behoud aanwezige halfverharde paden in het plangebied, als langzaamverkeersverbinding;
- Houd de hoogteverschillen van de essen zichtbaar en beleefbaar;
- Benut en behoud het zicht op de molen en de kerk.



Conclusiekaart landschap

Legenda



Behoud het besloten karakter en kleinschalig karakter kampenlandschap



Behoud bestaande landschapselementen en -structuren



Behoud halfverharde paden en pas deze in



Behoud halfverharde paden en pas deze in als langzaamverkeersverbindingen



Houd hoogteverschillen van de essen zichtbaar en beleefbaar



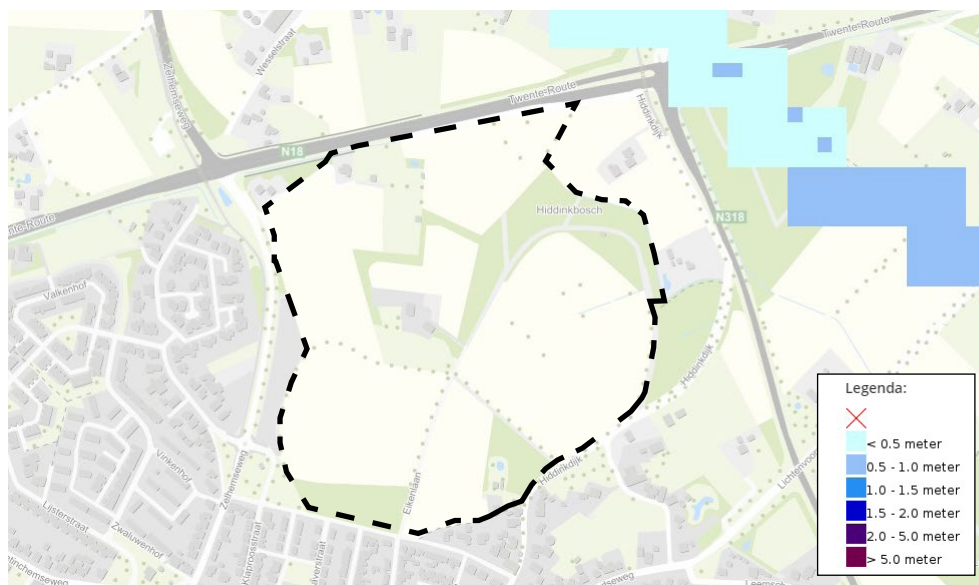
Benut het zicht op de molen en kerk

02.3 Klimaat

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Daarin komen de thema's waterveiligheid/overstromingen, wateroverlast, hitte en droogte naar voren. In de landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving zijn de thema's biodiversiteit en natuurinclusiviteit en bodemdaling ook meegenomen. Biodiversiteit en natuurinclusiviteit komen aan bod in paragraaf 2.4. De kansen voor de overige thema's worden voor het plangebied hieronder nader toegelicht met behulp van kaartmateriaal van de Klimateffectatlas.

Waterveiligheid/gevolgbeperking overstromingen

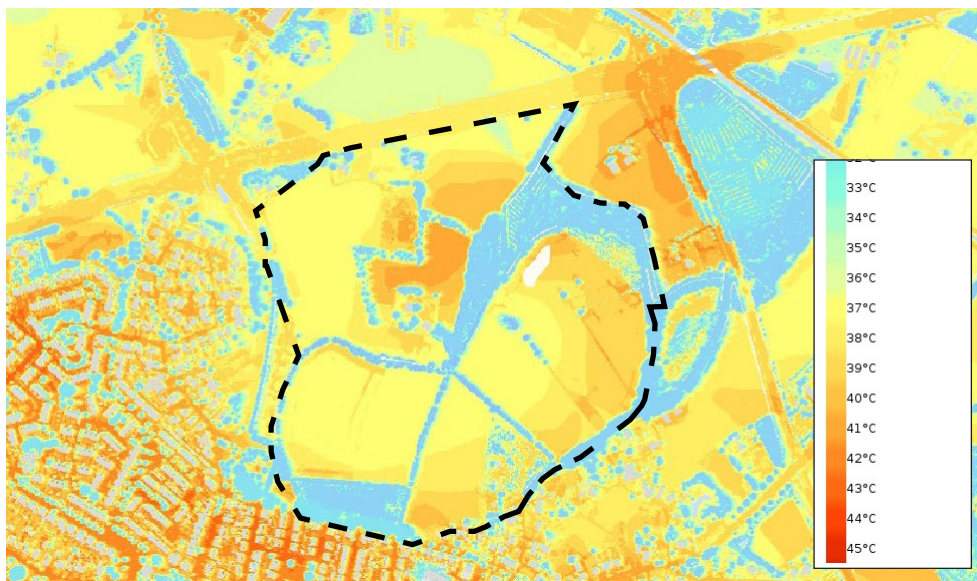
De kaart 'overstromingsdiepte' geeft de kans op overstroming weer binnen een gebied. Deze kaart laat voor de huidige situatie zien welke overstromingsdieptes er op dit moment mogelijk zijn. Er zijn verschillende kaarten beschikbaar. De kaart 'kleine kans' laat de kans zien dat een gebied ongeveer 1 keer in de 1.000 jaar overstroomt, bijvoorbeeld door een dijkdoorbraak. Uit de kaart kan geconcludeerd worden dat het gebied niet zal overstroomen bij een dergelijke situatie. Er hoeven geen extra maatregelen genomen te worden.



Overstromingsdiepte - kleine kans (bron: klimateffectatlas.nl)

Hittestress

Door klimaatverandering wordt het vaker heet in de zomer. In steden is het vaak al warmer dan de landelijke omgeving vanwege onder andere de aanwezige verhardingen, ook wel het stedelijk hitte eiland effect genoemd. Dit heeft invloed op de gezondheid, buitenruimte, leefbaarheid, water en netwerken. De onderstaande kaart presenteert de gemiddelde gevoelstemperatuur in °C voor het tijdvak 12:00-18:00 lokale tijd op een hete zomerdag ter plaatse van het plangebied in het huidige klimaat.



Hittekaart gevoelstemperatuur huidige situatie (bron: klimaateffectatlas.nl)

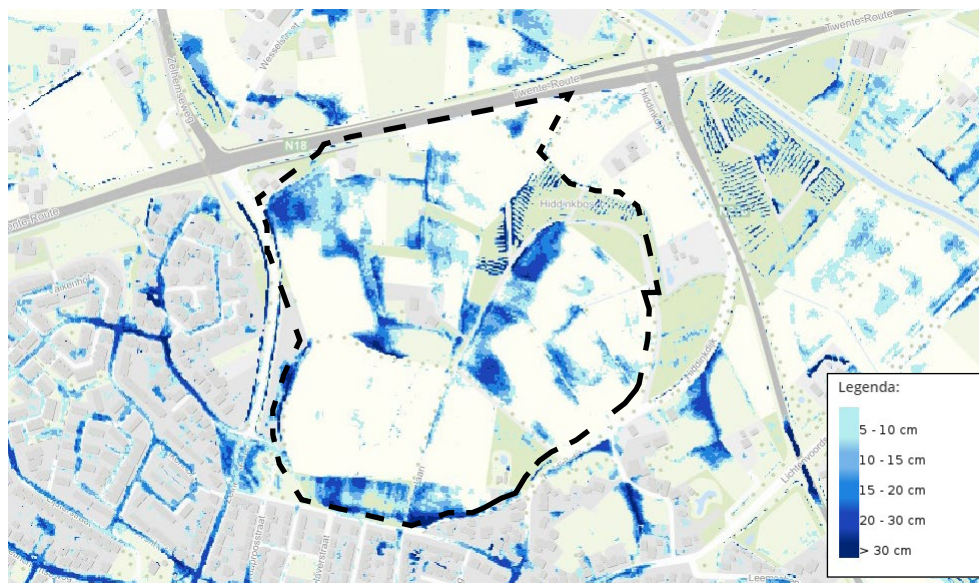
In de huidige situatie ligt de gevoelstemperatuur in het plangebied tussen de 37°C en 41°C graden op een hete zomerdag, met uitzondering van de meer bosrijke delen van het gebied. In een toekomstige situatie ligt de gevoelstemperatuur op zo'n dag in een groot deel van het plangebied boven de 40°C, met uitzondering van de bosrijke delen.

Bij de ontwikkeling van het plangebied, kunnen de volgende maatregelen bijdragen aan het verminderen van hittestress:

- Een open structuur is belangrijk voor het voorkomen van hittestress (wind);
- Zo min mogelijk verharding toepassen, het gebruik van lichte materialen (beige of lichtgrijze stenen i.p.v. bijvoorbeeld asfalt);
- Het toepassen van de 3-30-300 regel (3 bomen zichtbaar, 30% groen op buurtniveau en binnen 300 meter een groene koele plek);
- Voldoende koelteplekken realiseren;
- Voldoende schaduw door bomen en koelte door groen voor openbare pleinen/ ontmoetingsplaatsen en wegen voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers);
- Gevelgroen en dakgroen toepassen.

Wateroverlast

Hevige neerslag over een korte periode kan lokaal zorgen voor wateroverlast. Dit type wateroverlast komt het meest voor bij wolkbreuken in de zomer. Een groot deel van de Nederlandse straten en pleinen kunnen bij hevige buien onder water komen te staan. De meeste schade treedt op wanneer het water (over de stoepen) gebouwen instroomt. De onderstaande kaart geeft de overstromingsdiepte bij een bui die 1 keer per 100 jaar voorkomt en 2 uur aanhoudt.



Waterdiepte bij hevige bui, 70 mm / 2 uur (bron: klimaateffectatlas.nl)

Uit de kaart blijkt dat, vanwege de hoogteverschillen met dekzandkopjes, water van de dekzandkopjes afstroomt naar de lager gelegen delen. Ook is te zien dat de wegen in bestaand bebouwd gebied gevoelig zijn voor wateroverlast.

Bij de ontwikkeling van het plangebied, kunnen de volgende maatregelen bijdragen aan het beperken van wateroverlast:

- Sponswerking vergroten: regenwater lokaal laten infiltreren en vertraagd afvoeren;
- Voldoende ruimte voor waterberging realiseren in bijv. wadi's (let op 10%-regeling waterberging);
- Verharding minimaliseren;
- Groene daken toepassen (sponswerking);
- Groene oplossingen hebben de voorkeur boven infiltratiekratten.

Droogte

Vanwege de klimaatverandering neemt de kans op langere periodes van droogte toe, met name in de zomer. De gevolgen in een stedelijke omgeving zijn onder meer het uitdrogen van beplanting, zakken van de (grond)waterstanden en toename van de inklinking/bodemdaling in veen- en kleigebieden. De onderstaande kaart geeft de gemiddeld laagste grondwaterstand binnen het gebied weer in een gemiddeld jaar. In de toekomst zal de gemiddeld laagste grondwaterstand iets stijgen ten opzichte van de huidige situatie.



Gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) (bron: klimaateffectatlas.nl)

Uit de kaart blijkt dat het grondwater op de planlocatie nabij de kern Varsseveld dieper ligt dan 2 m onder het maaiveld en op overige plekken 0,1-1m. Dit betekent dat het plangebied, met name nabij de kern, gevoelig is voor langdurige droogte, omdat naast neerslag beperkt sprake is van aanvulling van de bewatering via grondwater.

Bij de ontwikkeling van het plangebied, kunnen de volgende maatregelen bijdragen aan het verminderen van de effecten van droogte:

- Hemelwater zoveel mogelijk lokaal infiltreren en vertraagd afvoeren richting oppervlakte- en grondwater;
- Verharding minimaliseren, bijv. toepassen van grasstenen;
- Beplanting toepassen die goed bestand is tegen droogte.

Bodemdaling

Op veel plekken in Nederland daalt de bodem. Dat kan verschillende gevolgen hebben, zoals een groter risico op overstromingen als er niet geïnvesteerd wordt in waterbeheer en schade aan funderingen. Raadpleging van de bodemdalingskaart wijst uit dat de locatie niet gevoelig is voor bodemdaling.

AANDACHTSPUNTEN KLIMAAT

Het plangebied is gevoelig voor hittestress, wateroverlast en droogte. Onderstaande maatregelen dragen bij aan het verminderen van deze effecten:

- Een open structuur is belangrijk voor het voorkomen van hittestress (wind);
- Zo min mogelijk verharding toepassen, het gebruik van lichte materialen (beige of lichtgrijze stenen i.p.v. bijv. asphalt);
- Het toepassen van de 3-30-300 regel (3 bomen zichtbaar, 30% groen op buurniveau en binnen 300 meter een groene koele plek);
- Voldoende koelteplekken realiseren;
- Voldoende schaduw door bomen en koelte door groen voor openbare pleinen/ontmoetingsplaatsen en wegen voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers);
- Gevelgroen en dakgroen toepassen;
- Sponswerking vergroten: regenwater lokaal laten infiltreren en vertraagd afvoeren;
- Voldoende ruimte voor waterberging realiseren in bijv. wadi's (10%-regeling waterberging);
- Groene oplossingen hebben de voorkeur boven infiltratiekratten.

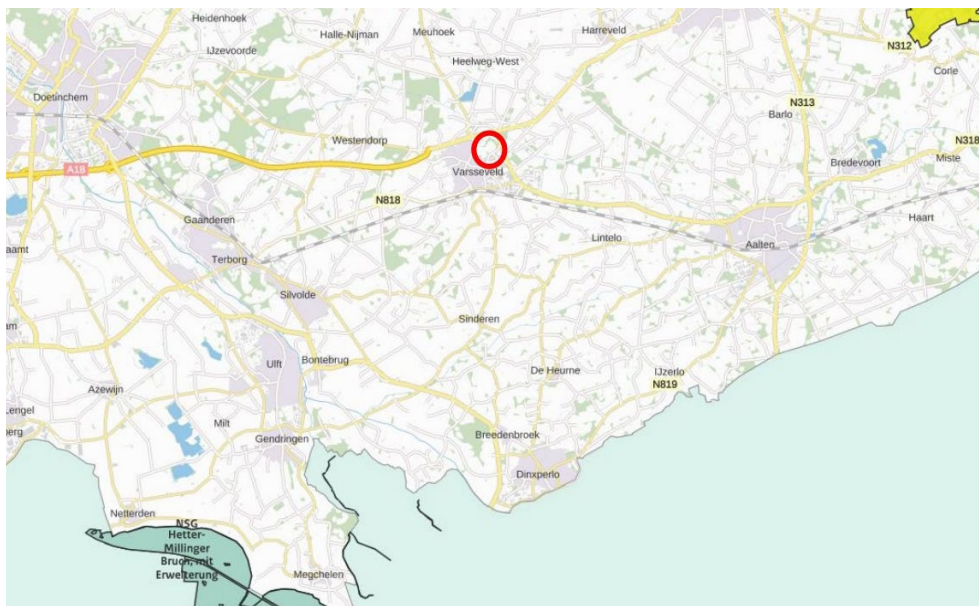
02.4 Ecologie

Voor dit Programma heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een quick scan natuur+, zie hiervoor bijlage quick scan natuur+ welke onderdeel uitmaakt van de m.e.r.-beoordeling welke als bijlage 1 is toegevoegd bij onderhavig programma. In dit rapport is onderzocht welke beschermde natuurwaarden potentieel in en rond het besluitgebied aanwezig kunnen zijn en of met de geplande ruimtelijke ontwikkeling mogelijk een negatief effect kan optreden op beschermde natuurgebieden. Ook is beoordeeld of beschermde houtopstanden mogelijk verloren zullen gaan. Naast deze toetsing aan de natuurwet- en regelgeving onder de Omgevingswet, is ook beoordeeld welke kansen er zijn om de natuur in het besluitgebied te versterken of natuurwaarden te verhogen.

02.4.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Uit de quick scan blijkt dat het besluitgebied geen onderdeel is van een Natura 2000-gebied. Wel liggen in de bredere omgeving enkele Natura 2000-gebieden, zoals het Korenburgerveen. Gezien de grote tussenliggende afstand, zou enkel een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de geplande ruimtelijke ontwikkeling een negatief effect kunnen hebben op deze natuurgebieden. Daarom is een stikstofonderzoek uitgevoerd welke bijgevoegd is bij de m.e.r.-beoordeling, de m.e.r.-beoordeling komt terug in hoofdstuk 4. Uit dit onderzoek blijkt dat met de aanlegfase en de gebruiksfase enkel sprake zal zijn van een kleine afname van stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. Van een negatief effect is daarom geen sprake. Natura 2000-gebieden ondervinden daarom geen negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkeling van 't Hiddink.



Globale ligging van het plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden in de omgeving (geel: habitatrictlijngebieden, turquoise: Duits Natura 2000-gebied). (bron: Aerials)

Provinciaal beschermde natuurgebieden

De provincie Gelderland beschermt het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Uit de uitgevoerde quick scan blijkt dat het besluitgebied deels in zowel het Gelders Natuurnetwerk als de Groene Ontwikkelingszone ligt. Zie hiervoor navolgende afbeelding. Mocht een deel van deze Groene Ontwikkelingszone in ontwikkeling worden gebracht, dan is het noodzakelijk een natuurversterkingstoets uit te voeren. Het deel binnen de Groene Ontwikkelingszone wat als groene raamwerk (zie paragraaf 3.4) ingericht kan worden, zal ervoor zorgen dat de natuurversterkingstoets goed doorlopen zal kunnen worden.

Voor het deel wat is aangemerkt als Gelders Natuurnetwerk geldt dat er bij woningbouwontwikkeling wellicht extra wandelpaden wenselijk zijn. Verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal duidelijk maken of deze paden daadwerkelijk wenselijk zijn, of dat een andere oplossing mogelijk is. Indien deze eventuele paden wenselijk blijken, is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling in het Gelders Natuurnetwerk en is een 'ja mits-onderzoek' nodig om na te gaan welke negatieve effecten optreden op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Die moeten dan gecompenseerd worden.



Globale ligging van het plangebied (rood kader) ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (donkergroen) en de Groene Ontwikkelingszone (lichtgroen). (bron: provincie Gelderland)

02.4.2 Soortenbescherming

Specifieke zorgplicht

Vanuit de specifieke zorgplicht blijkt uit de uitgevoerde quick scan dat een aantal Rode lijstsoorten en provinciaal vrijgestelde soorten in het besluitgebied voor kan komen. Het gaat dan om soorten als egel, haas, grote lijster, ringmus, kleine watersalamander en tripmadam. Met het uitgangspunt om huidige groene structuren te behouden en te versterken en hiermee een robuust groen raamwerk te creëren (zie landschappelijke analyse in paragraaf 2.2), wordt voor de meeste soorten voorzien in nieuw geschikt leefgebied. Dit geldt echter niet voor de soorten

haas, gele kwikstaart, grutto, veldleeuwerik, wulp, gewone weidechampignon. Daarnaast heeft de gemeente ook een biodiversiteitsplan (zie bijlage biodiversiteitsplan gemeente Oude IJsselstreek). Uitgaande van een concrete uitvoering van het plan binnen de gehele gemeente, mag ervan uitgegaan worden dat voor deze soorten geen sprake is van een negatief effect met de geplande ruimtelijke ontwikkeling, omdat het gunstige effect van het biodiversiteitsplan mogelijke negatieve effecten van de ruimtelijke ontwikkeling in 't Hiddink opheft. Al met al wordt met dit plan voldoende invulling gegeven aan de specifieke zorgplicht.

Broedende vogels

In het besluitgebied zijn veel mogelijkheden aanwezig voor vogels om te broeden. Broedende vogels zijn vanaf de nestbouw tot en met het uitvliegen van de jongen streng beschermd. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten verstoord, beschadigd of vernield.

Beschermde soorten

Uit de quick scan natuur+ blijkt dat een groot aantal essentiële elementen (nest- en verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied, etc.) van verschillende beschermde soorten mogelijk in het besluitgebied aanwezig kunnen zijn. Het betreft de soorten huismus, steenuil, kerkuil, buizerd, eekhoorn, das, bunzing, hermelijn, wezel, steenmarter, grote bosmuis, vleermuizen (verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes), hazelworm, levendbarende hagedis, boomkikker, poelkikker, kamsalamander, grote vos en teunisbloempijlstaart. Voor deze soorten geldt dat de kans reëel is dat bij de voorziene ruimtelijke ontwikkeling van 't Hiddink negatieve effecten op deze soorten kunnen optreden. Nader onderzoek naar de daadwerkelijke aan- of afwezigheid hiervan is derhalve nodig. Ook de boommarter kan sporadisch in het besluitgebied (met name het Hiddinkbos) voorkomen, maar ondervindt mogelijk geen negatieve effecten. Dit hangt af van of en in welke mate ruimtelijke ingrepen in dit bos gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld de aanleg van extra wandelpaden).

Bescherming houtopstanden

In het plangebied zijn volgens de quick scan natuur+ verschillende houtopstanden aanwezig en de mogelijkheid bestaat dat met de toekomstige ontwikkeling van het gebied bomen of struiken van deze houtopstanden geveld worden, al is het uitgangspunt dat zoveel mogelijk bos, bomenrijen en overig struweel behouden blijven. Het beschermingsregime van beschermde houtopstanden is hierop van toepassing. In geval dat bomen worden gekapt moet een melding worden gedaan bij de provincie. Tevens moeten de bomen herplant worden. Als dit op een andere plek moet, dan is mogelijk een vergunning nodig.

02.4.3 Kansen voor versterken natuurwaarden

In het besluitgebied zijn verschillende mogelijkheden om de natuurwaarden te versterken. Het rabatbos lijkt last te hebben van verdroging. Met het (deels) dempen van de sloten kan meer water in het bos vastgehouden worden. Middels specialistisch onderzoek kan onderzocht worden welke maatregelen getroffen kunnen worden om de vitaliteit, biodiversiteit en klimaatbestendigheid van het bos te vergroten. Dit laatste geldt ook voor de andere bosjes. Andere waardevolle natuurelementen zijn de zandpaden, bomenrijen en ruigtestroken. Behoud en uitbreiding hiervan zorgt voor leefgebied van bijvoorbeeld solitaire bijen en andere insecten, vleermuizen, kleine zoogdieren en amfibieën. Op dit moment is één poel in het besluitgebied aanwezig. Behoud en uitbreiding zorgt voor waardevolle voortplantingsplaatsen voor amfibieën.

Naast behoud en versterken van huidige elementen moet verstoring ervan of schade hieraan zoveel mogelijk beperkt worden. Uitgangspunt is dan ook om bijvoorbeeld het groene raamwerk voor de noodzakelijke ontsluitingswegen zo min mogelijk te doorbreken, dat heeft gevolgen voor de configuratie van de ontsluitingsstructuur. De woonvelden worden bij voorkeur bewust relatief ver van het groene raamwerk geplaatst, om verstoring van bijvoorbeeld kunstmatige verlichting zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast is het nieuwe aanleggen van natuurlijke landschapselementen altijd gunstig voor de natuur. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende landschapselementen:

- Natuurvriendelijke oever
- Poel
- Natuurlijke wadi
- Kruidenrijk grasland
- Mantelzoomvegetatie
- Bos(je)
- Houtwal/singel
- Overhoekjes met kruidige vegetatie

Daarbij is het voor de natuur waardevoller om hier met geleidelijke overgangen te werken en niet met strakke grenzen. Een belangrijk instrument om hier concrete invulling aan te geven is de toepassing van het biodiversiteitsplan van de gemeente.

Voor wat betreft het aansluiten op waardevolle natuurlijke elementen uit de omgeving (bijvoorbeeld de Boven Slinge) lijken op dit moment weinig kansen te zijn die makkelijk zijn uit te voeren. Het besluitgebied ligt namelijk ingeklemd tussen de kern van Varsseveld en de drukke wegen N18 en Oostelijke Rondweg. Om voor grondgebonden dieren deze barrières te overbruggen zouden faunapassages aangelegd moeten worden.

Tot slot kunnen in de bouwvlakken ook natuurinclusieve maatregelen getroffen worden, zoals standaard inbouwvoorzieningen voor vleermuizen, zwaluwen en huismussen in de woningen en een natuurlijke inrichting van tuinen of de groene buitenruimte.

AANDACHTSPUNTEN ECOLOGIE

- Natura 2000-gebieden ondervinden geen negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkeling van Varsseveld 't Hiddink;
- Het besluitgebied ligt deels in het Gelders Natuurnetwerk en in de Groene Ontwikkelingszone. Zodra het ontwerp van het besluitgebied verder is uitgewerkt, bijvoorbeeld in een stedenbouwkundig plan, kan beoordeeld worden of toetsing aan het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone nodig is;
- Met de uitgangspunten in dit programma in combinatie met het biodiversiteitsplan van de gemeente wordt voldoende invulling gegeven aan de specifieke zorgplicht van in het besluitgebied voorkomende soorten;
- Er is een aantal beschermde soorten mogelijk in het besluitgebied aanwezig. Daadwerkelijke aan- of afwezigheid van deze soorten moet nog onderzocht worden. Ook moet bepaald worden of, bij daadwerkelijke aanwezigheid, met de ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een schadelijke handeling;
- Indien bomen worden gekapt is een melding of vergunning nodig;
- Er zijn goede kansen om huidige natuurwaarden in het besluitgebied te behouden en te versterken. Ook kunnen nieuwe natuurwaarden gecreëerd worden. Hierbij dient het biodiversiteitsplan van de gemeente als leidraad aangehouden te worden.

02.5 Verkeer

De verkeersparagraaf gaat achtereenvolgend in op de onderwerpen voetgangers, fiets, openbaar vervoer, gemotoriseerd verkeer en ontsluiting, structuur, verkeersgeneratie en kruispunten van de wijk.

02.5.1 Voetgangers

Het ontwikkelgebied 't Hiddink bestaat momenteel vooral uit landelijke percelen en groen waar nu wandelroutes 'Rondje Heelweg' en 'Hofshuus Meulenveld Varsseveld' zijn. Grofmazig is het wensbeeld dat de voetgangersstructuur aansluit op bestaande voetgangersverbindingen, recreatieve wandelroutes en belangrijke voetgangersbestemmingen zoals: de Zelhemseweg (buurtbushalte), de kern van Varsseveld en het landelijk gebied ten noorden.

In onderstaande figuur is de grofmazige voetgangersstructuur schetsmatig weergegeven en hoe deze aansluit met bestaande wandelroutes, voetgangersverbindingen en bestemmingen.



Wensbeeld grofmazige voetgangersstructuur 't Hiddink.

Fijnmazig zijn straks in 't Hiddink op straatniveau voorzieningen voor voetgangers die aansluiten op de grofmazige voetgangersstructuur. De manier waarop die fijnmazige voetgangersstructuur wordt vormgegeven staat nu nog niet vast en is afhankelijk van uitgangspunten en stedenbouwkundig concept. Dit wordt nader uitgewerkt. Concepten als 'childstreet' (kindstraat), erven, erftoegangswegen zijn mogelijk.

Kruispunten met gebiedsontsluitingswegen (N18 en Zelhemseweg) zijn veilig over te steken op bestaande kruispunten. Vanuit voetgangersperspectief is een extra kruispunt op het noordelijk deel van de Zelhemseweg gewenst, maar niet noodzakelijk. De voetgangersintensiteit is hier naar verwachting laag, de bestaande infrastructuur biedt in principe voldoende veilige ruimte om te verplaatsen. Dit is

sterk afhankelijk van vervolgkeuzes. Opwaarderen van de voetgangersstructuur vanaf de rotonde 'Zelhemseweg - Leeuwerikstraat - Klaproosstraat' naar de N18 is gewenst.

De intensiteit voetgangers uit 't Hiddink via de Zelhemseweg naar het zuiden is naar verwachting hoger. Verbetermaatregelen van de voetgangersvoorzieningen tussen de rotonde 'Zelhemseweg - Leeuwerikstraat - Klaproosstraat' en de rotonde met de Doetinchemseweg zijn gewenst. De voorzieningen voor voetgangers bij de Eikenlaan en op de Hiddinkdijk zijn in principe voldoende, maar een hoger niveau van voorzieningen is hier wel gewenst.

De aansluiting van nieuwbouwwijk naar omliggende voorzieningen wordt in de volgende fase van het proces nader uitgewerkt. Daarbij hoort ook een controle op knelpunten in de aansluiting van bestaande voetgangersstructuur.

AANDACHTSPUNTEN VOETGANGERS

- Status noordelijk kruispunt Zelhemseweg;
- Voetgangersverbindingen naar bushaltes (afhankelijk van ontwikkelingen);
- Status Zelhemseweg vanaf/na kruispunt met de N18: verschuiven komgrens, snelheidslimiet en opwaarderen voetgangersvoorzieningen langs de Zelhemseweg;
- Meer ruimte voor voetgangers naar centrum (reconstructie Karel Doormanstraat);
- Oversteek schoolroute Vinkenhof;
- Aanpassen bestaande wandelroutes;
- Elimineren 'illegale voetgangersoversteek N318' (overleg met provincie);
- Bereikbaarheid volkstuinten.

02.5.2 Fiets

In de huidige situatie zijn geen belangrijke fietsverbindingen in het ontwikkelgebied. Rondom het gebied bestaan zowel belangrijke hoofdfietsroutes als recreatieve verbindingen. Belangrijke bestemmingen voor fietsers rondom of vanuit 't Hiddink zijn: richtingen Halle/Zelhem/Heelweg/Lichtenvoorde, het buitengebied, bedrijventerreinen in het zuidoosten van Varsseveld, het centrum en in het verlengde daarvan station Varsseveld en bushaltes Zelhemseweg en Doetinchemseweg.

Bij de inrichting van de nieuwe wijk is het faciliteren en stimuleren van fietsgebruik een startpunt. Een samenhangend en dekkend fietsnetwerk is daarvoor van belang. In het huidige Gemeentelijk verkeer en vervoerplan van de gemeente Oude

IJsselstreek zijn lokale/regionale hoofdfietsroutes en recreatieve fietsroutes opgenomen. Voor het verbinden van de hoofdfietsstructuur met de rest van belangrijke fietsverbindingen in Varsseveld zijn op hoofdlijnen twee mogelijkheden: centraal en axiaal (zie onderstaande afbeeldingen). Een combinatie van beide mogelijkheden is ook mogelijk. De hoofdfietsstructuur wordt doorlopend in het proces in samenhang met stedenbouwkundig principe en groenstructuur afgestemd.

Onderstaand is ook weergegeven hoe de hoofdfietsstructuur van 't Hiddink kan aansluiten op de bestaande hoofdfietsstructuur van Varsseveld. In het huidige netwerk vallen, gericht op 't Hiddink, enkele (beleidsmatig) ontbrekende verbindingen (aangegeven met stippellijnen) op. De ontwikkelslag op het fietsroutenetwerk komt nader aan bod bij de uitwerking van het Mobiliteitsplan 2040.



Wensbeeld centraal, grofmazige hoofdfietsstructuur 't Hiddink



Wensbeeld axiaal, grofmazige hoofdfietsstructuur 't Hiddink

Op (fijnmazig) wijkniveau vindt de verkeersafwikkeling voor fietsers in principe plaats op erftoegangswegen. Bij het ontwerpen van eventuele solitaire fietspaden (hoofdfietsroutes) wordt in het bijzonder aandacht geschonken aan het veilig en logisch inpassen van kruispunten met autowegen (erftoegangswegen). Vanuit het oogpunt van fietsers richting Halle/Zelhem is een (nieuw) kruispunt met de Zelhemseweg (noordelijke aansluiting) gewenst. Hierdoor wordt de afstand tot een hoofdfietsroute voor fietsverkeer uit de wijk richting het noorden ongeveer gehalveerd (800 meter naar 400 meter). De vraag is hoe intensief het fietsverkeer gebruik zal maken van deze verbinding. Als de fietsstructuur hier aansluit op de Zelhemseweg dan moet voor de verkeersveiligheid een volwaardig (nieuw) kruispunt worden gerealiseerd.

De rotonde 'Zelhemseweg - Leeuwerikstraat - Klaproosstraat' vormt een belangrijke verbinding voor fietsers. In de huidige situatie voldoet de rotonde niet helemaal aan de daarvoor geldende richtlijnen. De fietspaden rondom de rotonde zijn te smal en de opstelafstand van de rotonde tot het fietspad is te krap. Deze locatie komt naar voren uit de risicoanalyse verkeersveiligheid. Met de ontwikkeling van 't Hiddink zal de fietsintensiteit op deze rotonde toenemen. In de verdere fase van het proces moet de aansluiting van fietsinfrastructuur op deze rotonde nader worden uitgewerkt. Vanaf deze rotonde is richting het noorden naar de N18 geen fietspad aan de zijde van 't Hiddink. Gewenst is (afhankelijk van de inrichtingskeuze van het noordelijk deel Zelhemseweg) om deze verbinding wel te realiseren. Als het nieuwe kruispunt niet gerealiseerd wordt, is het bestaande tweerichtingenfietspad langs de Zelhemseweg ook voldoende om fietsverkeer te faciliteren.

Een andere belangrijke fietsschakel is de Karel Doormansstraat. Dit is de meest directe verbinding voor fietsers tussen 't Hiddink en de voorzieningen van Varsseveld (centrum, maatschappelijk en station). De Karel Doormanstraat wordt op korte termijn gereconstrueerd. Uitgangspunt voor deze reconstructie is dat de Karel Doormanstraat een hoofdfietsroute is. De inrichting van die weg staat niet vast (mogelijke verschijningsvormen onder andere: fietsstraat en erftoegangsweg). Parkeren op die route is een aandachtspunt.

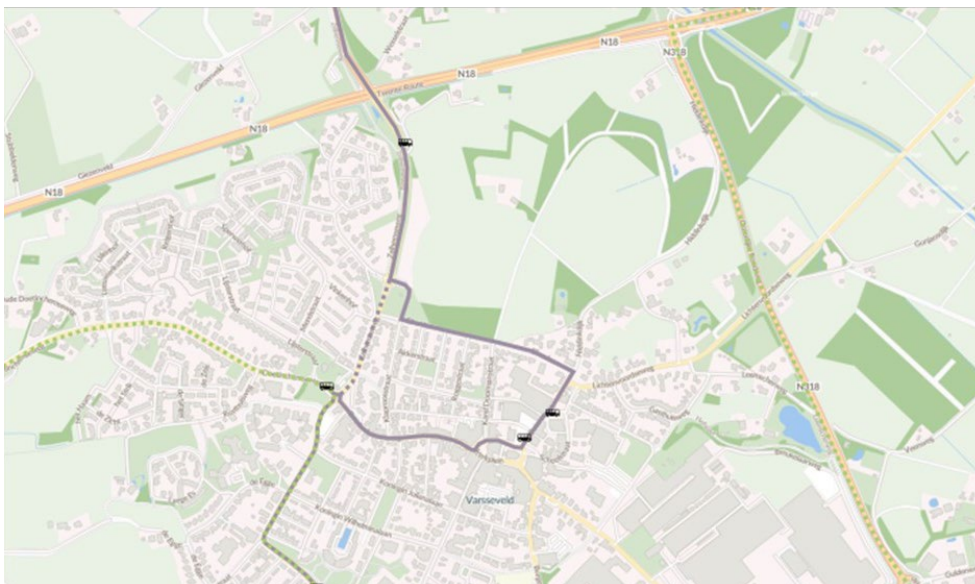
De Hiddinkdijk is in principe geschikt om extra fietsverkeer te ontsluiten. De vraag is nog of de komgrens op die weg dient te worden verschoven en/of de snelheidslimiet moet worden aangepast. Dit is mede afhankelijk van de locatie en vormgeving van kruisende hoofdfietsroutes. In een later stadium is aandacht nodig voor de vormgeving van kruispunten voor fietsers met de Hiddinkdijk.

AANDACHTSPUNTEN FIETS

- Status noordelijk kruispunt Zelhemseweg;
- Status Zelhemseweg vanaf/na kruispunt met de N18: verschuiven komgrens, snelheidslimiet en opwaarderen fietsvoorzieningen langs de Zelhemseweg;
- Meer ruimte voor fiets naar centrum (reconstructie Karel Doormanstraat);
- Ontwerpaandachtspunten fietsvoorzieningen rotonde 'Zelhemseweg - Leeuwerikstraat - Klaproosstraat';
- Oversteek schoolroute Vinkenhof;
- Aanpassen hoofdfietsnetwerk (ontbrekende schakels in Mobiliteitsplan verwerken);
- Komgrens en snelheidslimiet Hiddinkdijk;
- Bereikbaarheid volkstuinten.

02.5.3 Openbaar Vervoer

In onderstaande figuur is het huidige openbaarvervoersnetwerk van Varsseveld weergegeven. De belangrijke routes en ontwikkelingen voor bus en spoor worden vervolgens nader toegelicht.



Huidig openbaarvervoersnetwerk Varsseveld

Bus

In Varsseveld is een (buurt)busnetwerk om het dorp op regionaal openbaar vervoersniveau te ontsluiten. Buurtbuslijn 194 (Zelhem - Dinxperlo/Aalten) rijdt (overdag) op werkdagen en passeert 't Hiddink. Deze lijn halteert op

nabijgelegen haltes: 'Twenteroute' (Zelhemseweg), 'Duthler' (centrum) en 'Den Es' (Doetinchemseweg). Buslijn 74 (Doetinchem - Enschede) rijdt (overdag) op werkdagen en halteert op de meest nabijgelegen halte 'Den Es' (Doetinchemseweg).

In de avond en het weekend vervalt buurtbuslijn 194. In de avond en het weekend wijzigt lijn 74 naar lijn 470. De aansluiting van Varsseveld naar Doetinchem vervalt daarbij. De meest nabijgelegen halte voor lijn 74 is dan 'Station Varsseveld'. Het voorzieningenniveau van bushaltes rondom 't Hiddink is beperkt. Bij de halte 'Den Es' (Doetinchemseweg) zijn goede voorzieningen.

Tegen de tijd dat 't Hiddink gebouwd is, zal de bestaande openbaarvervoerconcessie eindigen of reeds geëindigd zijn. Het is daarom de vraag in hoeverre de komst van 't Hiddink moet landen in de lopende gesprekken met vervoerder Arriva in het kader van het Mobiliteitsplan 2040. Naast de aanbesteding van de openbaar vervoerconcessie zijn andere ontwikkelingen op het gebied van busvervoer relevant: 'HOV-lijn Varsseveld-Enschede' en 'ontsluitingsnet busvervoer'.

De komst van een bushalte voor 't Hiddink moet worden meegenomen in het proces Mobiliteitsplan 2040 en gekoppeld aan de regionale openbaarvervoersontwikkelingen.

Hiervoor geldt de wens dat 't Hiddink (afhankelijk van nieuwe routes en ontwikkelingen) een bushalte krijgt en/of dat de bushalte bij de rotonde met de Doetinchemseweg in elk geval blijft bestaan. Indien de locatie van de bestaande halte 'Twenteroute' gelijk blijft, is de wens om de voorzieningen aldaar op te waarderen. Bij de komst van een eventueel noordelijk kruispunt op de Zelhemseweg moet rekening worden gehouden met ruimte voor de bus, haltevoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer.

Afhankelijk van de ontwikkelingen en keuzes in de uiteindelijke ontsluitingsstructuur voor 't Hiddink, moet de route van buurtbuslijn 194 worden aangepast. Dit moet worden gecommuniceerd met de vervoerder.

Spoor

In het zuiden van Varsseveld is een treinstation met een regionale spoorfunctie tussen Winterswijk en Arnhem. Deze spoorverbinding is in ontwikkeling. Provincie Gelderland zet zich in voor het verbeteren van de regionale spoorverbinding Arnhem-Doetinchem-Winterswijk. De RegioExpres is een extra sneltrein tussen Arnhem en Doetinchem, die vervolgens verder gaat als stoptrein tussen Doetinchem en Winterswijk. De RegioExpres vergroot de bereikbaarheid voor reizigers van de Achterhoek met een kortere reistijd tot 13 minuten van en naar Arnhem Centraal. Door een betere aansluiting op de intercity's richting de Randstad en Nijmegen bedraagt de reistijdwinst tot 26 minuten.

De komst van de RegioExpres zorgt voor een verbeterde openbaarvervoers-bereikbaarheid van Varsseveld (en 't Hiddink). Er is geen spoorverbinding Varsseveld – Enschede. Hiervoor is een HOV-route in ontwikkeling. Vanuit het perspectief 't Hiddink is een directe verbinding met het toekomstig HOV-netwerk gewenst. Een busverbinding in noord-zuidrichting via de Zelhemseweg is dan voor de hand liggend.

AANDACHTSPUNTEN OPENBAAR VERVOER

- Aanbesteding concessie openbaar vervoer.
- HOV-lijn Varsseveld-Enschede' en 'ontsluitingsnet busvervoer'.
- Bushalte 'Twenteroute' en voorzieningenniveau.
- Busverbinding Zelhemseweg.
- Aanpassen buurtbuslijn 194.
- Uitgangspunt ruimte voor de bus bij eventueel noordelijk kruispunt Zelhemseweg.
- RegioExpres.

02.5.4 Gemotoriseerd verkeer

Het startpunt stimuleren en faciliteren van fietsgebruik, betekent ook een minder dominante positie voor de auto. Directe verbindingen tussen 't Hiddink en voorzieningen voor de fietser zijn het uitgangspunt. De verbindingen voor autoverkeer tussen wijk en Varsseveldse voorzieningen zijn minder direct, maar verder gelegen bestemmingen moeten passend bereikbaar blijven.

De vraag 'hoe moet de nieuwe wijk worden aangesloten op het bestaande netwerk?' wordt beantwoord door per windrichting af te pellen of ontsluiting in die richting verkeerskundig mogelijk en/of gewenst is.

Windrichting	Verkeerskundig mogelijk of gewenst?
Noord	Ten Noorden van 't Hiddink ligt de N18. Deze gebiedsontsluitingsweg is een belangrijke regionale schakel voor gemotoriseerd verkeer. Een extra kruispunt op deze gebiedsontsluitingsweg is niet mogelijk vanwege de impact op de regionale bereikbaarheid.
Oost	Aan de oostzijde van 't Hiddink ligt de Hiddinkdijk, een erftoegangsweg 60 km/u (buiten de kom). Deze weg heeft een verblijfsfunctie en is niet ingericht om een grote hoeveelheid (extra) verkeer te verwerken. Opwaarderen van deze verbinding is niet gewenst: de directe verbinding met bestaande ontsluitingswegen is via verblijfsgebied en woonwijken.
West	Ten westen van 't Hiddink ligt de Zelhemseweg (80/60/50 km/u), een noord-zuidas in het ontsluitingsnetwerk van Varsseveld. Deze weg heeft vooral een verplaatsfunctie en is bedoeld om wijken te ontsluiten. De Zelhemseweg sluit aan op de N18. Een aansluiting op de Zelhemseweg is mogelijk en verkeerskundig gezien gewenst. Gemotoriseerd verkeer heeft via deze verbinding een directe aansluiting naar verder gelegen bestemmingen. Op het noordelijk deel van de Zelhemseweg is ruimte voor infrastructurele wijzingen.
Zuid	Tussen 't Hiddink en de bestaande bebouwing van Varsseveld ligt de Eikenlaan. Dit is een erftoegangsweg 30 km/u (binnen de kom). Deze weg heeft een verblijfsfunctie en is niet ingericht om een grote hoeveelheid (extra) verkeer te verwerken. Bovendien is een directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer naar het zuiden ongewenst. Het brengt een risico op gebiedsvreemd verkeer door 't Hiddink, kan zorgen voor verkeershinder in de bestaande wijk Essenkamp en het Varssevelds centrum en strookt niet met het startpunt om fietsverkeer te stimuleren. Een parallelle oost-westverbinding in het plangebied (ten noorden van de Eikenlaan) ontmoet bezwaren op het gebied van (onder andere) cultuurhistorie, grondaankoop, stedenbouw en ondergrondse infrastructuur. Deze verbinding wordt daarom als niet kansrijk gezien.

Aandachtspunten voor een voor de stedenbouwkundige planuitwerking nog uit te voeren verkeersonderzoek:

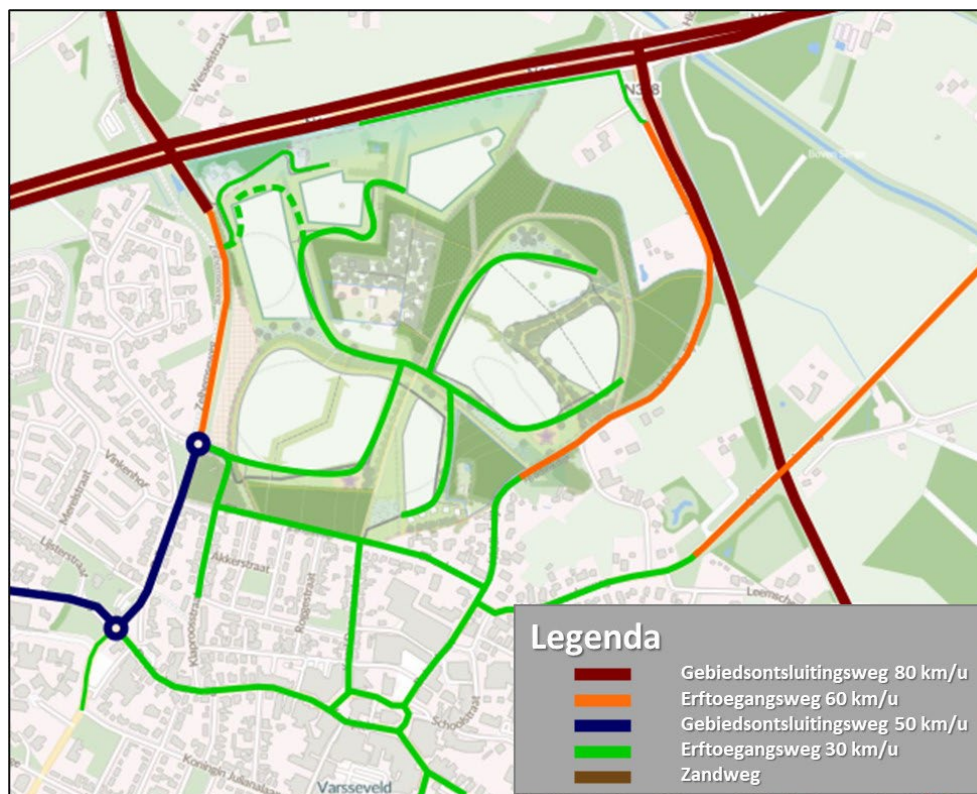
- Mogelijkheden voor grondaankoop;
- Doorsnijden groenstructuur;
- Verkeersveilig ruimtelijk inpassen van kruispunt 'Eikenlaan - Karel Doormanstraat';
- Route bevoorradingsverkeer Jumbo (is een route met éénrichtingsverkeer wel mogelijk?);
- Advies van de brandweer (uitrukroutes) en politie;
- Aan de westzijde (bij de Klaproosstraat) staan flexwoningen gepland;
- Een verkeersveilige aansluiting met de belangrijke fietsverbinding 't Hiddink;
- De verwachting is dat de rotonde met de Zelhemseweg het verkeer van 't Hiddink en de Jumbo supermarkt op piekmomenten niet kan verwerken. De vraag is dan of dit acceptabel is. Alternatief is om de tweede ontsluiting voor 't Hiddink te realiseren. Dat verlicht de druk op de rotonde;
- Als 't Hiddink ook aan de zuidzijde direct wordt ontsloten met de rest van Varsseveld, dan kan bij parkeerberekeningen en verkeersberekeningen niet worden uitgegaan van een minimum kencijfer;
- De Karel Doormanstraat is onderdeel van revitalisatieproject 'Essenkamp Varsseveld';
- Eventueel gebiedsvreemd verkeer uit de kern Varsseveld door 't Hiddink.

Westelijke ontsluiting

Een ontsluiting van 't Hiddink op de Zelhemseweg is in eerste instantie de enige mogelijke oplossing en verkeerskundig gezien ook de meest logische. Wel is de huidige snelheidslimiet en weginrichting van de Zelhemseweg niet passend bij de toekomstige wegfunctie. Afhankelijk van nader uit te werken verkeerskeuzes moet de Zelhemseweg worden ingericht als een gebiedsontsluitingsweg 30 km/u of gebiedsontsluitingsweg 50 km/u. Er is voldoende ruimte voor infrastructurele aanpassingen (van GOW30 profiel tot een ideaal profiel GOW50 met middenberm en vrij liggende fietspaden). Aangezien de snelheidslimiet moet worden aangepast en het straatbeeld door bebouwing wijzigt, moet de huidige komgrens van Varsseveld worden verschoven naar het noorden. Vanuit voetgangers- en fietsperspectief moeten ook aanpassingen worden gedaan aan de infrastructuur.

Wijkstructuur

Met de huidige infrastructuur en de (conceptuele) wijkstructuur als onderleggers zijn de mogelijkheden voor de toekomstige wegenstructuur met een westelijke ontsluiting verkend. Figuur 5 toont een weergave van die structuur. De toekomstige wegen in het plan zijn erftoegangswegen 30 km/u. De meest logische verbinding voor die wegen is via de bestaande rotonde 'Zelhemseweg - Leeuwerikstraat - Klaproosstraat'. Een 2^e ontsluiting ter hoogte van de bushalte 'Varsseveld, Twenteroute' is ook mogelijk.



Bestaande en toekomstige wegenstructuur 't Hiddink en omgeving

Verkeersgeneratie

In deze fase van de planvorming zijn de exacte uitgangspunten voor de berekening van de verkeersgeneratie onbekend. Op basis van eerste uitgangspunten en een verwacht woningaantal van ca. 400 woningen (het woningaantal is indicatief en wordt bij de stedenbouwkundige planuitwerking verder geconcretiseerd) is de verkeersgeneratie indicatief bepaald. Hiermee kan een inschatting worden gemaakt van de verkeerseffecten op structuurniveau. Dit geeft richting aan de keuzes voor de ontsluiting van 't Hiddink. In een later stadium moet deze berekening worden herzien.

Uitgangspunten in deze planfase:

- Stedelijkheidsgraad 4 'weinig stedelijk'.
- Ligging 'Schil centrum'.
- Woningaantal ca. 400 woningen;
 - o 33,3 % vrijstaande woningen.
 - o 33,3% twee-onder-een-kapwoningen.
 - o 33,3% hoek-/tussenwoningen.
- Gemiddelde van kencijfers ca 7,8 verplaatsingen van motorvoertuigen per weekdag.
- (kan mogelijk lager bij goede ov en fietsvoorzieningen)
- Omrekenfactor werkdagemaal 1,11.
- Spitsuurpercentage van 10%.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan de ontwikkeling van 't Hiddink gaan zorgen voor een (indicatieve) verkeersgeneratie van 3.000 - 3.850 motorvoertuigen per etmaal (werkdag) en per drukste uur 300 - 385 motorvoertuigen per uur. Voor deze intensiteiten is een eerste proefberekening gemaakt.

Kruispunten

't Hiddink wordt aangesloten op de rotonde 'Zelhemseweg - Leeuwerikstraat - Klaproosstraat'. Uit een eerste indicatieve proefberekening (met behulp van de meerstrooksrotondeverkenner) blijkt dat de huidige enkelstrooksrotonde de extra verkeersbelasting van 't Hiddink kan verwerken, maar dit is afhankelijk van de extra verkeersbelasting via de Eikenlaan naar supermarkt Jumbo. De Jumbo moet nog worden gerealiseerd. Als veel verkeer die route rijdt, dan komt de verkeersafwikkeling op de rotonde in de spitsperiode onder druk te staan en is waarschijnlijk een '2^e' ontsluiting van 't Hiddink noodzakelijk om het verkeer in de spitsperiodes vlot en veilig af te wikkelen. Een 2^e ontsluiting ter hoogte van de bushalte 'Varsseveld, Twenteroute' kan worden uitgevoerd als voorrangskruispunt of voorrangsp plein. Een uitvoering met voorrangsp plein heeft daarbij de voorkeur.

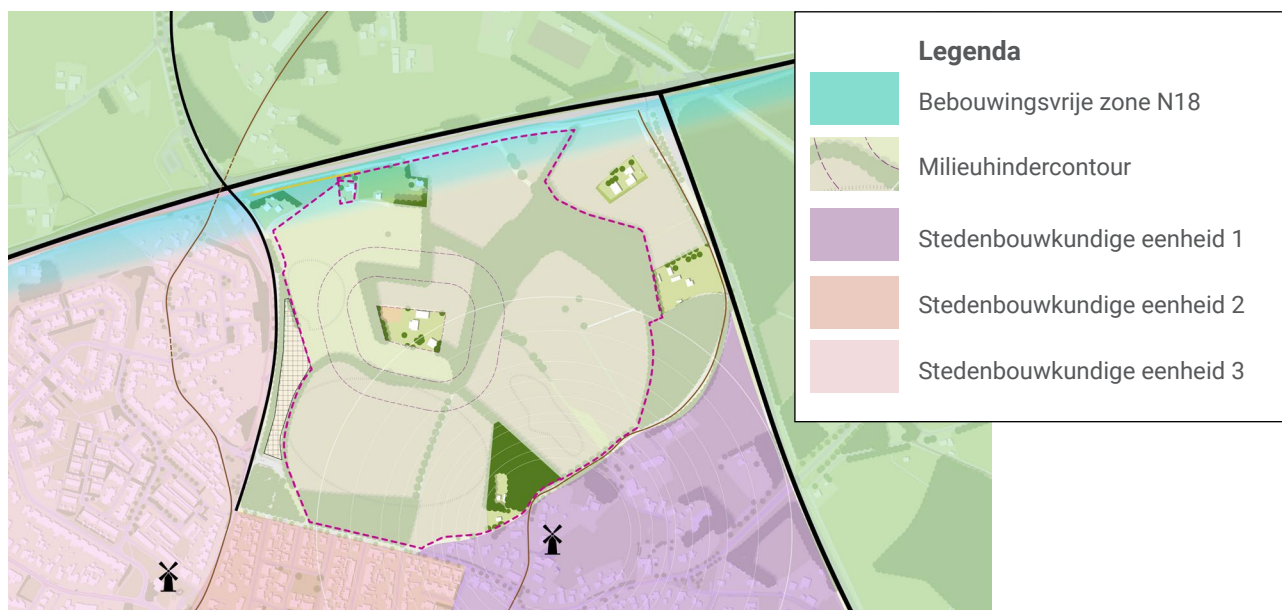
In het vervolgproces moet dit verkeersvraagstuk nader worden onderzocht. Daarbij is ook nader onderzoek nodig naar de ontsluiting van de bestaande woningen aan de Eikenlaan en de ontsluiting van de Jumbo via die Eikenlaan. Wellicht zijn alternatieven nodig.

AANDACHTSPUNTEN GEMOTORISEERD VERKEER

- In de basis (hoofdontsluiting) wordt 't Hiddink ontsloten via de westzijde, op de bestaande rotonde;
- Indien de bestaande rotonde qua capaciteit niet voldoende blijkt, kan er noordelijker op de Zelhemseweg ook een ontsluiting (voorrangsrotonde) worden vervaardigd. De komgrens wordt daarmee ook per definitie noordwaarts verplaatst;
- Er is straks voor de stedenbouwkundige uitwerking nader onderzoek nodig voor de ontsluiting van de bestaande wijk ten zuiden van 't Hiddink en de te realiseren supermarkt aldaar. De Eikenlaan is relatief smal en de vraag is of extra verkeer vanuit 't Hiddink, maar ook van bezoekers vanuit elders en expeditie verkeer hier wenselijk is. De basishouding is dat er geen verbinding tussen 't Hiddink en de Eikenlaan komt, zodat het fietsverkeer wordt gestimuleerd én de Eikenlaan niet wordt belast met bezoekers en expeditie-verkeer naar de supermarkt. Daarmee vervalt de verbinding tussen de Eikenlaan en de rotonde aan de Zelhemseweg. Onderzocht moet worden of dit ook verkeerskundig kan en of het wenselijk is. Of wellicht zijn er alternatieven, zoals bijvoorbeeld een verbrede Eikenlaan, een Eikenlaan met éénrichtingsverkeer gecombineerd met een éénrichtingsweg in 't Hiddink of een volledig nieuwe verbinding door 't Hiddink. Een parallelle oost-westverbinding in het plangebied (ten noorden van de Eikenlaan) ontmoet echter bezwaren op het gebied van (onder andere) cultuurhistorie, grondaankoop, stedenbouw en ondergrondse infrastructuur. Deze verbinding wordt daarom niet als kansrijk gezien. Deze problematiek zal bij de verdere uitwerking van het plan derhalve nader onderzocht worden om de best afgewogen oplossing te kunnen realiseren.

02.6 Stedenbouwkundige kenmerken, functies en contouren

Stedenbouwkundig gezien is de noordoosthoek van Varsseveld een onbebouwde 'hap' uit de structuur van Varsseveld. Stedenbouwkundig gezien is het logisch deze hoek in te vullen met bebouwing, mits de landschappelijke structuren en kwaliteiten worden ingepast. Deze landschappelijke structuren kennen op zichzelf al veel kwaliteit en bieden al een volwassen groene structuur voor de nieuwe woonwijk. Voor de gemeente is het dan ook een uitgangspunt dat woningbouw hand in hand moet gaan met groen, ruimte en respect voor de bestaande structuren. Een zorgvuldige inpassing van de woningbouw is noodzakelijk. Dat past overigens bij de ambitie van de gemeente om te werken met lage dichtheden en om een Achterhoeks woonmilieu te creëren.



Huidige stedenbouwkundige situatie rondom 't Hiddink

Binnen de plangrenzen zijn weinig stedenbouwkundige structuren te vinden, het gebied is stedenbouwkundig nog onontgonnen. Centraal in het gebied vinden we een voormalige agrarisch erf, thans in gebruik als woning met een hoefsmederij. Aan de noordzijde vinden we nog twee woningen, achter het geluidsscherm van de N18. Langs de Zelhemseweg zijn er ook nog volkstuinten te vinden. Verder wordt het gebied vooral omsloten (en begrensd) door infrastructuur en landschappelijke structuren.

Rondom het gebied vinden we diverse stedenbouwkundige eenheden. Aan de zuidoostzijde is de Hiddinkdijk te vinden. Dit is een historische verbinding, waar ook bebouwing te vinden is. Dit betreffen enkele woningen en (voormalige) agrarische bedrijven in een losse structuur. Deze structuur wordt bij benadering van het dorp (van oost naar west) steeds dichter. Deze structuur zet zich kort door aan de oostzijde van de Eikenlaan (noordkant), terwijl de Hiddinkdijk zuidwaarts verder het dorp inloopt.

Ten zuiden van het plangebied en de Eikenlaan is één van de eerste uitbreidingsbuurten van Varsseveld te vinden (jaren 50-60). Varsseveld bestond vooral uit bij elkaar komende wegen en bebouwingslinten, uitkomend bij de kerk (tevens dorpskern). Na de oorlog werden er meer projectmatige uitbreidingen gepland. Er zijn door het geringe bouwtempo verschillende woningen uit verschillende tijden te vinden in deze buurt. Overigens is een herstructurering van de buurt ingezet, en deze loopt de komende jaren nog door. Direct achter deze buurt ligt het centrum van Varsseveld. De noord-zuidstraten van de buurt bieden een uitgelezen kans om 't Hiddink ruimtelijk te verbinden met het dorpscentrum.

Aan de noordzijde van de Eikenlaan, net buiten het plangebied van 't Hiddink, worden overigens tijdelijke woningen gerealiseerd.

Aan de westzijde zijn de Zelhemseweg en de wijk De Brie te vinden. De Zelhemseweg is een oude invalsweg van Varsseveld. Het gedeelte van de Zelhemseweg langs 't Hiddink is echter niet de oorspronkelijke route, deze liep vroeger westelijker (thans de Leeuwikstraat - Eksterhof). Hier zijn nog oudere woningen langs de route te vinden. De latere invulling rondom deze oude verbinding liggen met de achtertuinen naar de Zelhemseweg en 't Hiddink. Ze bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen en tweekappers. Westelijker is het nieuwere gedeelte van de wijk De Brie gerealiseerd (jaren 70 en 80). Er is weinig ruimtelijke connectie te realiseren tussen De Brie en 't Hiddink.

Ook zijn er hindercontouren te vinden in het gebied. Er is sprake van een molenbiotoop die over het plangebied ligt, van een geluidshinderzone vanaf de N18 en de hoefsmederij een bedrijfsmatige milieuhindercontour.

AANDACHTSPUNTEN STEDENBOUW

- Invulling woningbouw met respect voor landschappelijke kwaliteiten;
- In de structuur rekening houden met milieuhindercontouren en geluid vanaf de N18;
- Rekening houden met de molenbiotoop;
- Ruimtelijke connectie met bestaande buurt ten zuiden van 't Hiddink en dorpscentrum;
- Lage dichtheid toepassen (in principe ca. 15-20 woningen per hectare, over het gehele plangebied gemeten).

02.7 Bestaande beleidsstukken

Met het opstellen van het programma voor 't Hiddink zijn diverse beleidsstukken van belang. Het betreffen beleidsuitgangspunten uit rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid. In deze paragraaf volgt een opsomming welke beleidsstukken van belang zijn voor het opstellen van het programma. In het hoofdstuk toetsing (hoofdstuk 4) worden de beleidsstukken inhoudelijk getoetst ten behoeve van het programma.

Rijksbeleid

Binnen het rijksbeleid zijn de navolgende beleidsstukken van belang:

- De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
- Instructieregels Omgevingswet
- Ladder voor duurzame verstedelijking

Provinciaal beleid

Binnen het provinciaal beleid zijn de navolgende beleidsstukken van belang:

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

Regionaal beleid

Binnen het regionaal beleid zijn de navolgende beleidsstukken van belang:

- Regionale Woonagenda 2023-2030
- Regionale woondeal 2022-2023 Achterhoek

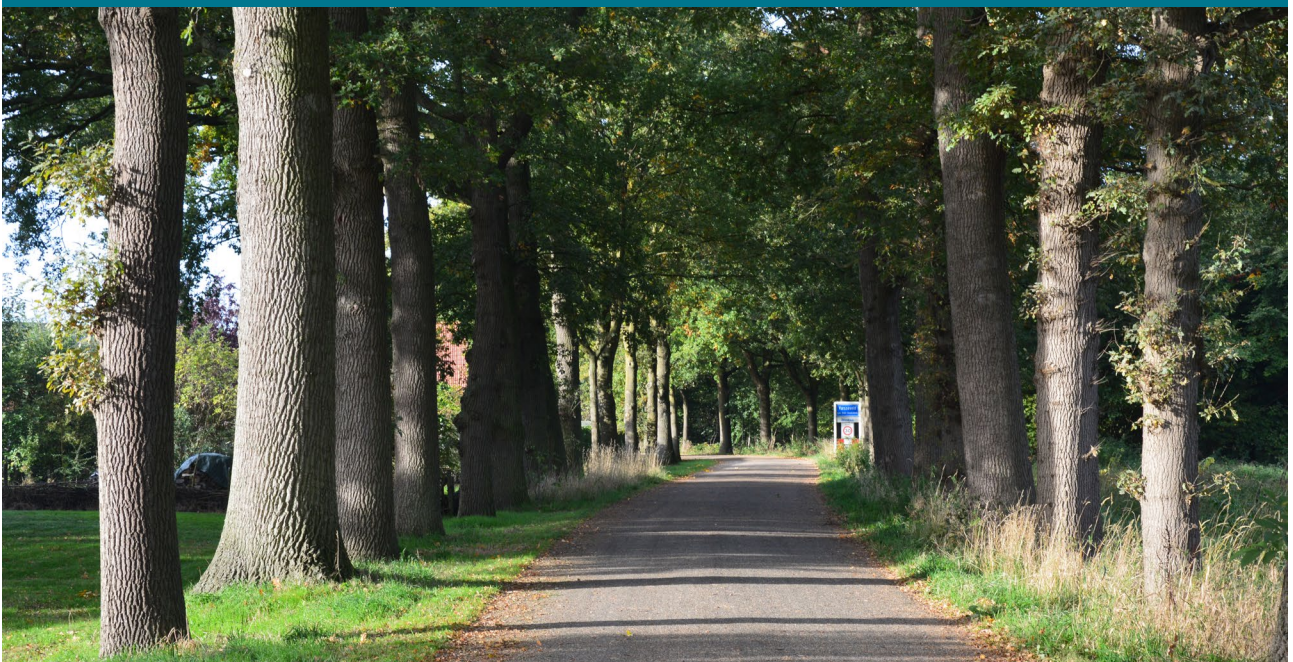
Gemeentelijk beleid

Binnen het gemeentelijk beleid zijn de navolgende beleidsstukken van belang:

- Toekomstvisie
- Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025
- Woonvisie 2018
- Lokale Kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek
- Visie wonen en zorg 55+
- Visie op landschap, natuur en groene kernen
- Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022-2026
- Doelgroepenverordening 'betaalbare woningen Oude IJsselstreek'
- Biodiversiteitsplan en soortenatlas

03.

Ambitie en visie



03. Ambitie en visie

03.1 Hoofdpzet

De gemeente heeft de ambitie om een groen, klimaatadaptief en onderscheidend woonmilieu passend bij de Achterhoek te creëren op de aangewezen nieuwbouwlocaties. Zo ook op de locatie 't Hiddink. Bij 't Hiddink is er de unieke kans om gebruik te maken van een robuuste, volwassen landschappelijke structuur, waar veel wandelaars ook gebruik van kunnen blijven maken. Op deze structuur wordt daarom ook vol ingezet. De huidige landschappelijke structuren -die ook ecologisch van belang zijn- worden behouden en waar nodig versterkt. Woningbouw vindt op gepaste afstand van de landschappelijke structuren op de huidige agrarische velden plaats. Door de landschappelijke structuren als ruimtelijke drager in te zetten, ontstaat een afwisselend woningbouwgebied. De verschillende 'kamers' kunnen qua uitstraling elk hun eigen handschrift krijgen, maar wel allen passend bij de beoogde landschappelijke sfeer van 't Hiddink. Het is van belang om omliggende landschappelijke structuren niet te vaak te doorbreken. Er wordt dus terughoudend omgegaan met infrastructuur die kruisen met deze structuur.

In het midden van het plan is er de voormalige agrarische bedrijfskavel te vinden, thans in gebruik als woning en hoefsmederij. Deze plek moet het beeldmerk en de smaakmaker van 't Hiddink worden. Er worden zichten op de voormalige boerderij en de voorliggende paardenweide gecreëerd. Ten noorden van deze kavel is bebouwing in het nieuw aan te leggen bos beoogd, met veelal vrijstaande woningen. Kleinschaligheid op deze plek is belangrijk.

Het plangebied van 't Hiddink wordt voor de auto via de westzijde ontsloten. Deze ontsluiting loopt verder oostwaarts door het gebied en vertakt zich steeds meer in lussen met smaller wordende straatprofielen (woonpaden). De gemeente zet in op zo min mogelijk verharding en gezond wonen in het groen. Bereikbaarheid voor fiets- en voetgangers vinden we belangrijk. Daar waar verbindingen ontbreken voegen we enkele nieuwe verbindingen toe, met behoud van bestaande natuurwaarden. In het gebied ligt een zandpad (van noord naar zuid, met een lus door het bos terug naar de Hiddinkdijk), welke ook de landelijke structuur en het naastgelegen bosperceel volgt. Het is van belang dit zandpad te behouden in de huidige staat, dus als zandpad. Het zandpad is een cultuurdrager van de buurt. Over dit zandpad lopen bewoners van omliggende wijken hun rondje en dat wil de gemeente ook graag zo houden.

Het zandpad komt uit op de Eikenlaan. Op dit punt maken we een schervormige open plek, zodat een mooie groene entree vanuit het dorp wordt gerealiseerd én vanaf het zandpad de kerktoren van Varsseveld zichtbaar blijft. Juist die ligging dichtbij het centrum is belangrijk voor 't Hiddink en dat mag ook beleefbaar zijn vanuit deze nieuwe buurt. Aan de zuidzijde van 't Hiddink is het de bedoeling de nieuwe buurt ruimtelijk te hechten aan de bestaande kern. Dat kan eigenlijk alleen



't Hiddink, afbeelding van de visie en bijbehorend ruimtelijke raamwerk



bij het zandpad. Dat onderstreept nogmaals het belang van het zandpad.

De volkstuinen tussen 't Hiddink en de Zelhemseweg worden behouden, juist ook om het landelijke karakter van de entree van Varsseveld te onderschrijven. 'Achter' de volkstuinen liggen de woningen van 't Hiddink.

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een strook parallel aan de N18 van woningbouw vrijgehouden, om twee redenen:

- De strook langs de gehele noordkant van Varsseveld wordt als doorlopende structuur ingezet. Deze strook loopt ook langs De Tuit, de westelijke uitbreiding van Varsseveld, en dus ook bij 't Hiddink. Deze strook bevordert de landelijke / groene uitstraling van deze zijde van Varsseveld.
- Door deze strook wordt er afstand gehouden van de N18. De gemeente wil graag vanaf de N18 ook een landelijke uitstraling, en niet dat Varsseveld achter een geluidreducerende voorziening 'verdwijnt'. Daarom zijn geluidswallen of -schermen niet wenselijk. Door afstand te houden kunnen de woningen voldoen aan de geluidsnormen, wellicht in combinatie met maatregelen aan de bron (N18) en/of noodzakelijke maatregelen aan de woningen zelf (geen te openen delen in de gevel).

Deze strook wordt landelijk ingericht, waarbij klimaat, waterberging en recreatie thema's zijn die hier kunnen worden ondergebracht.

Aan de oostzijde ligt vooral het bestaande bosperceel, waar respectvol mee om moet worden gegaan. Bebouwing wordt op gepaste afstand gepositioneerd. Door afstand te houden is het bosperceel vanuit de (bebouwings)velden ook extra goed beleefbaar als waardevol groen-ruimtelijk element.

Aan de zuidoostzijde ligt de Hiddinkdijk. Deze oude verbinding heeft -zoals eerder beschreven- het karakter van een landelijk lint met een losse bebouwingsstructuur. De bebouwing van 't Hiddink wordt ook op gepaste afstand van deze prachtige historische verbinding gepositioneerd.

Op enkele plekken (op de visiekaart aangegeven met gele vlakken en een paarse ster, zie pagina 58 en 59) worden accenten gerealiseerd. Dat mag afwijkende bebouwing zijn t.o.v. de overige bebouwing. Allerlei manieren zijn denkbaar. Een kleinschalig appartementengebouw (mits het binnen molenbiotoop toepasbaar is), een CPO-project, een knarrenhof met gezamenlijke tuin voor senioren, een nieuw boeren erf met woningen of juist een gezamenlijk woonblok voor starters kunnen als voorbeeld worden genoemd. Twee plekken zijn aangemerkt voor deze accenten. Eén aan de Hiddinkdijk (kleinschalig), aansluitend bij de losse bebouwingsstructuur aldaar en als overgang tussen reguliere woonbuurt en de historische Hiddinkdijk. De andere in het verlengde van de entree van de buurt. Deze twee plekken mogen de smaakmakers van de buurt worden!

03.2 Woonvelden en sfeergebieden

In 't Hiddink zijn drie woonsferen onderscheiden voor de verschillende woonvelden. Zo ontstaat een afwisselend woongebied, met eigen kwaliteiten en kenmerken voor elk woonveld. In het algemeen kan worden gesteld dat de dorpse delen (als overgang vanuit het bestaande dorp) oostwaarts transformeren naar een meer bosachtig woonmilieu verder van de kern af (en aansluitend op de bospercelen).

Ten eerste de sfeer 'eigentijds dorps', de meest dorpse delen. Dit sfeergebied zoekt ruimtelijk de aansluiting bij het bestaande dorp en de woonvelden die hiervoor zijn aangewezen liggen logischerwijs langs de bestaande dorpsrand. De woonvelden hebben een moderne, dorpse uitstraling, maar kennen daarbij wel in een groene en landschappelijke omgeving. De dorpse sfeer en uitstraling komen tot uitdrukking in de materialen, details en accenten. Het gebied doet wel eigentijds aan: moderne en duurzame dorpse woonvormen en architectuur zijn hier gewenst. Er zijn in dit deelgebied verschillende woningtypes aanwezig: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, hofwoningen en rijwoningen.



Woonsfeer eigentijds



De tweede sfeer betreft 'bosinspiratie', als overgang naar de bestaande bospercelen. Op deze woonvelden is ook een regulier programma denkbaar (vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, woningen met een gezamenlijke bos-pluktuin en reguliere rijwoningen), maar dan meer geïnspireerd op een groene, bosachtige omgeving. Materialen en kleurgebruik worden afgestemd op dit bosrijke deel. Ook de openbare ruimte mag hier anders zijn dan in het eigentijdse dorpse deel, meer natuurlijk. Zandpaden, karrensporen, ruige poelen, grastegels in de straat en weinig auto's op de woonpaden (parkeren elders: geclusterd op afstand, in parkeerkooffers of achterliggende parkeerhoven) zijn goed denkbaar.



Woonsfeer bosinspiratie



De derde sfeer speelt in op het 'boswonen'. Op de meest door bos omringde kleine woonvelden wordt ingezet op verdere vergroening. Wonen kan op deze velden, maar wel ondergeschikt aan het bos. Woningen zijn onopvallend gepositioneerd in en aan de flanken van de (nieuwe en bestaande) bospercelen. In dit sfeergebied zijn voornamelijk vrijstaande woningen, tweekappers of wellicht een terughoudend kleinschalig appartementengebouw te vinden.



Woonsfeer boswonen



En zoals eerder aangegeven zijn er de accenten. De invulling betreft vooralsnog een vrije opgave. Waar hoort het accent bij of zijn het zelfstandige objecten? Het stedenbouwkundig plan zal te zijner tijd daarover een uitspraak moeten doen.



Accenten (nader uit te werken)



03.3 Verkeer

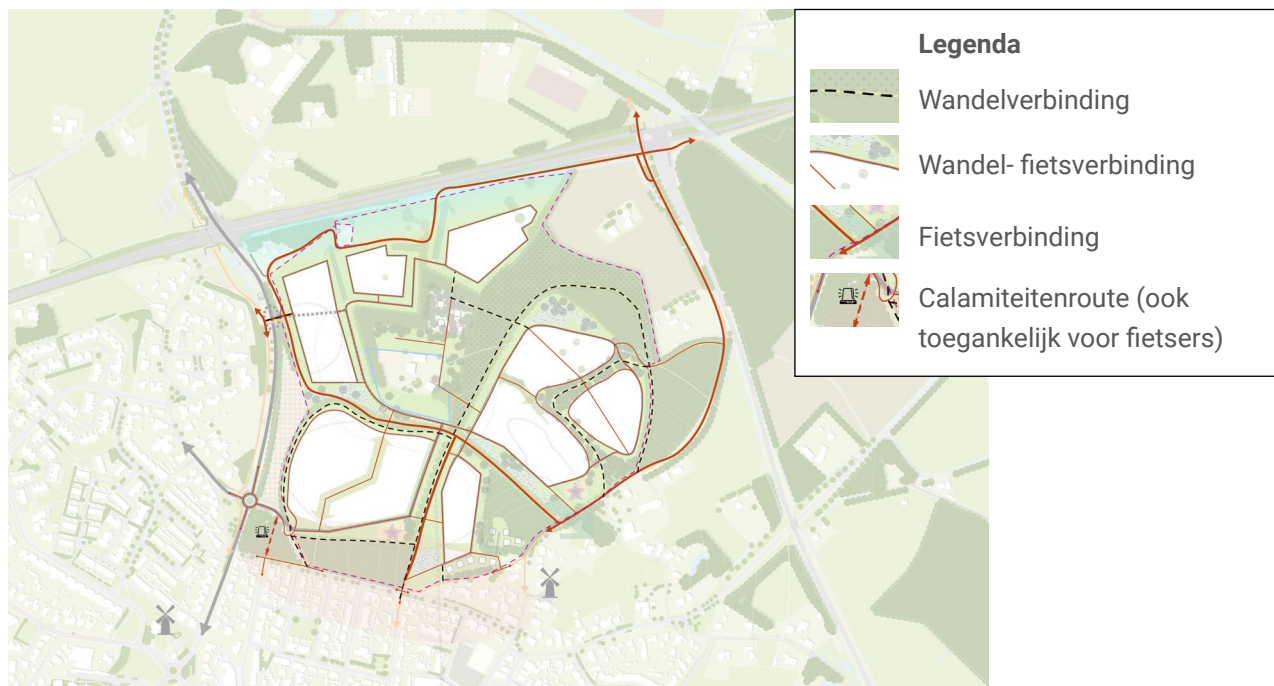
Paragraaf 2.5 behandelt al veel uitgangspunten voor de verkeersstructuur in 't Hiddink. Deze uitgangspunten zijn vertaald in de getoonde hoofdstructuur (pag. 58-59). Hieronder worden de verwerkte uitgangspunten bondig behandeld:

Voetganger en fiets

De buurt gaat uit van goede voetgangersverbindingen met de omgeving. De primaire voetgangersverbindingen worden aangelegd richting de Eikenlaan, Karel Doormanstraat en de Zelhemseweg (ook naar de bushalte). Een extra verbinding is denkbaar aan de noordzijde van de Zelhemseweg. Deze is gemakkelijk te realiseren als hier een extra buurtontsluiting gerealiseerd moet worden, naast de in te zetten bestaande buurtontsluiting (rotonde). Indien dat niet het geval is, kan nog onderzocht worden of een oversteek van deze weg (wellicht in combinatie met een verplaatste komgrens) kan worden gerealiseerd, zodat de noordelijke groenstroken langs de N18 voor voetgangers goed met elkaar worden verbonden.

Voor de recreatieve routes wordt aangesloten op het bestaande netwerk in en om het gebied. Het netwerk binnen het gebied wordt gehandhaafd en zelfs uitgebreid met paden langs de groene structuren.

Voor de fiets geldt hetzelfde. Er wordt aangetakt op het hoofdfietsnetwerk van Varsseveld. Aangezien het gemotoriseerde verkeer geen directe aansluitingen krijgt richting het centrum, is er veel aandacht voor de fietsverbindingen naar de zuidzijde. Een fietspad is denkbaar richting de Eikenlaan ter hoogte van de Karel Doormanstraat en de Klaproosstraat. Tevens wordt een fietsverbinding gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied, in de groene strook langs de N18. Een lang gekoesterde wens voor een fietsverbinding tussen de Zelhemseweg en de Hiddinkdijk (bij het tunneltje N18) wordt hiermee ingelost. Daarnaast wordt er ook een primaire fietsroute gerealiseerd diagonaal door het plangebied, gekoppeld aan de groene structuren. Deze loopt grofweg vanaf de Zelhemseweg (noordwestzijde plangebied) tot aan de Hiddinkdijk (zuidoostzijde plangebied, met wellicht een doorkoppeling naar de Spanjerweg).



Raamwerk fiets- en voetgangers

Openbaar vervoer

Er speelt veel op het vlak van het openbaar vervoer op de schaal van het hele dorp. Vanuit de ontwikkeling 't Hiddink worden deze ontwikkelingen gevolgd, maar er zijn op het niveau van de buurt geen ontwikkelingen te benoemen. Natuurlijk worden -zoals hierboven al beschreven- wel goede fiets- en voetverbindingen gerealiseerd naar de bushalte en naar het bestaande netwerk dat verbonden is met het station van Varsseveld. Daarnaast wordt de wens voor een bushalte op de Zelhemseweg ter hoogte van 't Hiddink onderschreven.

Gemotoriseerd verkeer

Voor het gemotoriseerde verkeer geldt dat de buurtontsluiting is geregeld via de bestaande rotonde aan de Zelhemseweg. Mocht uit capaciteitsberekeningen blijken dat deze rotonde niet toereikend is, dan kan noordelijker op de Zelhemseweg, in combinatie met de verplaatste komgrens, een tweede buurtontsluiting worden gerealiseerd. Vanaf de buurtontsluiting(en) vertakt het netwerk zich in steeds smallere straten (woonpaden) in een lusstructuur. Er wordt hiermee nadrukkelijk niet aangesloten op de Hiddinkdijk, zodat deze verbinding rustig blijft.

De visie voor 't Hiddink gaat uit van ook geen (auto)verbinding naar de Eikenlaan. De gemeente wil het fietsverkeer zo veel mogelijk stimuleren, dus directe autoverbindingen vanuit 't Hiddink naar het centrum zijn niet gewenst. Daarnaast wil de gemeente de Eikenlaan vanwege het smalle profiel zo rustig mogelijk houden. Dat betekent dat de Eikenlaan / Klaproosstraat geen verbinding meer heeft

met de rotonde aan de Zelhemseweg (wellicht wel een calamiteitenverbinding voor de aanrijroute van de brandweer > nader te onderzoeken). Verkeer uit de bestaande buurt zal dan moeten omrijden via het centrum. Deze ingreep in de verkeersstructuur zal verkeerskundig moeten worden onderzocht op haalbaarheid en wenselijkheid als de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt gestart.

Dat heeft ook te maken met het de bereikbaarheid van de woningen aan de Eikenlaan en omgeving. Maar ook zeker met de komst van de supermarkt aan de Boterstraat. In beginsel gaat de visie voor 't Hiddink er dus vanuit dat het bezoekersverkeer en ook het expeditieverkeer niet via de smalle Eikenlaan naar de supermarkt rijdt, maar via de Zelhemseweg, Doetinchemseweg en Boterstraat. Dat betekent dat het centrum zwaarder wordt belast.

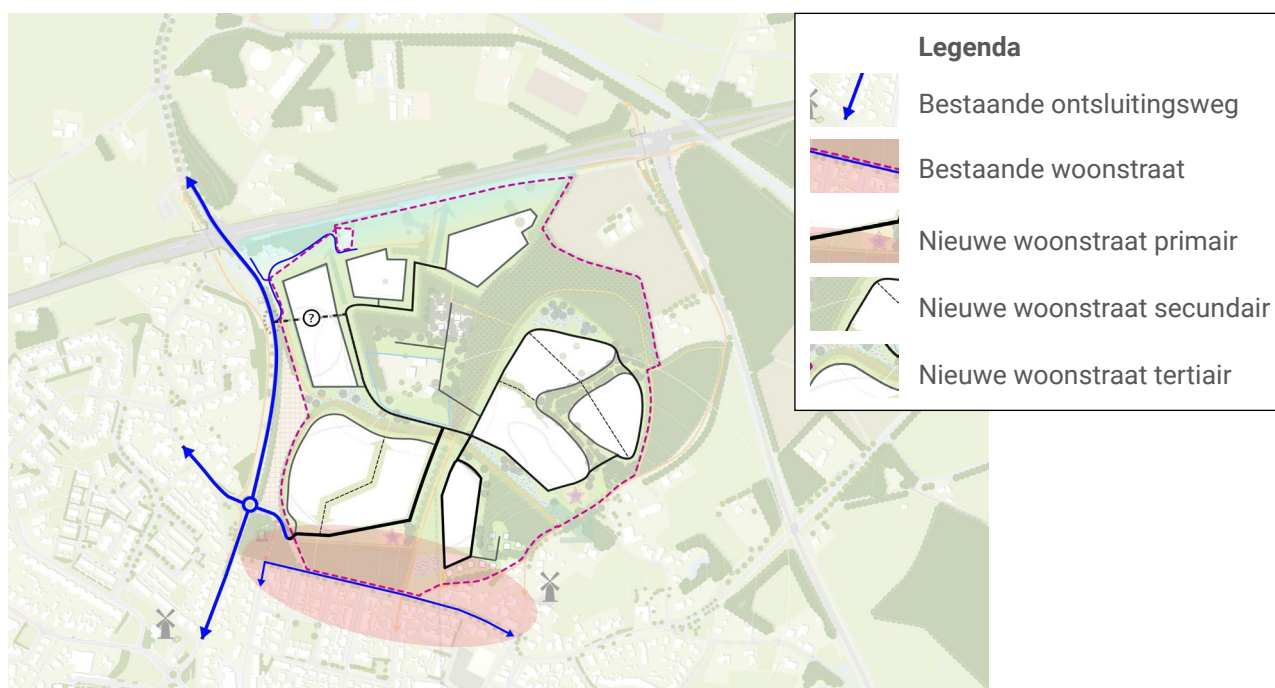
Mocht blijken dat bovenstaande visie verkeerskundig niet haalbaar is, zal er gestudeerd moeten worden op alternatieven. Enkele alternatieven die dan onderzocht kunnen worden:

- *Verkeer naar de supermarkt gaat wel via de Eikenlaan, zonder maatregelen aan de Eikenlaan. Dat betekent dat de verbinding tussen Klaproosstraat/Eikenlaan en de rotonde aan de Zelhemseweg in tact blijft.*
- *Verkeer naar de supermarkt gaat wel via de Eikenlaan, waarbij de Eikenlaan verbreed wordt (met behoud van de bestaande bomen langs de Eikenlaan). Wellicht door middel van een verbreding van de Eikenlaan noord- of zuidwaarts, met een middenberm met de bestaande eikenbomen. Deze ingreep betekent dat de verbinding tussen Klaproosstraat/Eikenlaan en de rotonde aan de Zelhemseweg in gehandhaafd wordt.*
- *Verkeer naar de supermarkt gaat wel via de Eikenlaan (1-richtingsverkeer), en terug via een verbinding deels door 't Hiddink. Deze ingreep betekent dat de verbinding tussen Klaproosstraat/Eikenlaan en de rotonde aan de Zelhemseweg in gehandhaafd wordt én er een verbinding voor de auto wordt gerealiseerd tussen Eikenlaan en 't Hiddink.*
- *Verkeer naar de supermarkt rijdt grotendeels via 't Hiddink (en het laatste stukje via de Eikenlaan). De verbinding bij de rotonde naar de Klaproosstraat/Eikenlaan kan komen te vervallen. Er wordt oostelijker wel een verbinding voor de auto gerealiseerd tussen Eikenlaan en 't Hiddink.*
- *Een combinatie van bovenstaande ideeën waarbij de auto wel via de Eikenlaan naar de supermarkt kan, maar het expeditieverkeer moet rijden via het centrum of deels via 't Hiddink.*

Deze alternatieven hebben allen wel een potentieel aanzuigende werking voor extra verkeersbewegingen vanwege de directe route naar woningen, centrum en supermarkt.

De auto heeft bij de inrichting van de straten in 't Hiddink geen prioriteit, maar juist de voetganger en een prettig verblijf op straat hebben de prioriteit. De (van de standaard afwijkende) beoogde straatprofielen zijn vanwege het landelijke en bosachtige karakter uitgangspunt. Smallere woonpaden (minder verharding),

zandpaden, erfjes, een verwijzing naar een karrespoor zijn daarbij voorbeelden hoe ingespeeld kan worden in de beoogde sfeer van 't Hiddink, mits natuurlijk ook verkeerskundig en op het gebied van beheer acceptabel. De te ontwikkelen profielen worden straks in de fase van het stedenbouwkundig plan mee ontworpen in het totaal-concept van de nieuwe buurt.



Raamwerk gemotoriseerd verkeer

03.4 Groen raamwerk

Het groene raamwerk vormt de basis voor de ontwikkeling van 't Hiddink, zodat een aangename groene woonomgeving ontstaat. Het bestaande groene netwerk van bomenlanen en bospercelen vormen de basis voor de lommerrijke opzet van de buurt. Aan de noordzijde worden ook zichtlijnen richting het agrarische ommeland gerealiseerd, zodat het gevoel van lucht en ruimte van de Achterhoek ook in 't Hiddink voelbaar wordt.

De door groen omsloten 'kamers' (huidige agrarische velden) worden ingezet voor de woningbouw met gepaste afstand tot het bestaande groen, zodat het groen ook goed beleefbaar blijft. De grotere woonvelden worden ook voorzien van (nieuwe) groene verbindingen, zodat ruimte en lucht ontstaat in het gebied, zoveel mogelijk mensen wonen aan het groen, maar ook dat de bestaande bospercelen niet té intensief worden gebruikt. We verspreiden de gebruiksdruk graag over het hele gebied.

Het groene raamwerk wordt benut voor waterberging, recreatie, spelen en het versterken van de biodiversiteit. Wadi's of open water zorgen voor een goede

waterhuishouding en er wordt water geborgen in poelen (tevens goed voor de biodiversiteit). Door het groen slingeren halfverharde paden en zijn speelplekken aanwezig voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen. Het groen heeft een natuurlijke uitstraling, met bloemrijk grasland en inheemse bomen en struiken.



Groen raamwerk

03.5 Woningbouwprogramma

De gemeente heeft een beoogd programma voor 't Hiddink (sleutelproject Regionale Woonagenda; de verdeling volgt uit de Regionale Woonagenda en is vergelijkbaar met die van De Tuit, genoemde prijspeilen uit 2023):

- Huur sociaal (10% van het aantal te realiseren woningen), met mogelijkerwijs de volgende woningtypen:
 - Rijwoning 4.2m breed
 - Rijwoning 5.1m breed
 - Rijwoning levenloopbestendig, 6.3m breed
 - Appartement ca. 65m² bvo
- Huur midden (< €1.000; 5% van het aantal te realiseren woningen), met mogelijkerwijs de volgende woningtypen:
 - Rijwoning 5.4m breed
 - Appartement ca. 75m² bvo

- Koop goedkoop (tot € 250.000; 22% van het aantal te realiseren woningen), met mogelijkerwijs de volgende woningtypen:
 - Rijwoning 4.2m breed
 - Rijwoning 5.1m breed
 - Rug-aan-rug-woning 6.6m breed

- Betaalbare koop (> € 250.000 tot € 355.000; 23% van het aantal te realiseren woningen), met mogelijkerwijs de volgende woningtypen:
 - Rijwoning 5.4m breed
 - Hoekwoning 5.4m breed
 - Appartement ca. 75m² bvo

- Dure koop (> € 355.000; 40% van het aantal te realiseren woningen), met mogelijkerwijs de volgende woningtypen:
 - Rijwoning 6.0m breed
 - Hoekwoning 6.0m breed
 - Twee-onder-één-kapwoning
 - Vrijstaande woning
 - Appartement ca. 90-150m² bvo

Natuurlijk zijn ook alternatieve woonvormen denkbaar, zoals hofwoningen, CPO-projectwoningen, bouwkavels, etc, zolang bovenstaande financieringscategorie-verdeling als uitgangspunt wordt genomen.

Wellicht dat qua doelgroep de focus van 't Hiddink wat meer ligt op de huisvesting van senioren, vanwege de nabijheid van de voorzieningen.

Met bovenstaand programma en een dichtheid van ca. 15-20 woningen per hectare in het bruto plangebied (excl. bospercelen en lanen), rekening houdend met alle groenstructuren in het plangebied, wensen van omwonenden en de milieuhindercontouren verwacht de gemeente ca. 400 woningen te kunnen realiseren in 't Hiddink (het woningaantal is een schatting en wordt bij de stedenbouwkundige planuitwerking verder geconcretiseerd). Groen, licht, lucht in een plan, gecombineerd met alle ambities voor klimaatadaptatie kosten ruimte. Maar daardoor ontstaat wel een uniek en onderscheidend woonmilieu. Het plan wijkt daarmee ook iets af van de ontwikkeling in De Tuit. En dat is wenselijk, omdat de twee plannen allebei een uniek karakter nodig hebben, zodat er wat te kiezen valt voor woningzoekenden en de plannen elkaar niet te veel beconcurreren. Straks bij de uitwerking naar een stedenbouwkundig ontwerp moeten er uiteraard nog financiële toetsingen worden verricht om te kijken of deze woningaantallen toereikend zijn.

04. Toetsing





04. Toetsing

In dit hoofdstuk worden de ambities en visie uit hoofdstuk 3 getoetst aan beleid en milieu- en omgevingsaspecten.

04.1 Toetsing beleid

04.1.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing Rijksbeleid (1)

Het programma voor 't Hiddink voorziet in de realisatie van een uitbreidingslocatie voor woningbouw. De uitbreiding draagt bij aan een sterke en gezonde regio en voorziet in de mogelijkheden en behoeften van de huidige en toekomstige generatie. Binnen het programma en stedenbouwkundig plan moet worden ingespeeld op klimaatadaptatie.

Instructieregels Omgevingswet

Binnen de Omgevingswet zijn diverse instructieregels opgesteld. De bestaande regels zoals deze opgesteld zijn in bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) gaan hierin op. De instructieregels welke gelden onder de Omgevingswet zijn opgesteld in de volgende besluiten en regelingen:

- Omgevingsbesluit
- Besluit kwaliteit leefomgeving
- Besluit activiteiten leefomgeving
- Besluit bouwwerken leefomgeving
- Omgevingsregeling

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de Omgevingswet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Daarnaast regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming. Het regelt ook een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen. Het Omgevingsbesluit is voor alle doelgroepen relevant, dus voor zowel burgers en bedrijven, als voor overheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Besluit activiteiten leefomgeving

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. En over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Omgevingsregeling

De Omgevingsregeling is de ministeriële regeling bij de Omgevingswet. De regeling bouwt voort op de wet en op de 4 algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, Bkl, Bal en Bbl. Het gaat vooral om technische en administratieve regels. De Omgevingsregeling geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheden.

Toetsing Rijksbeleid (2)

Voor het opstellen van het programma voor 't Hiddink zijn in dit stadium vooral het Omgevingsbesluit en het Bkl van belang. Vanuit het Omgevingsbesluit is voor onderhavig programma het college van burgemeester en wethouders van Oude IJsselstreek als bevoegd gezag bepaald, daarnaast is bepaald dat een m.e.r.-beoordeling doorlopen moet worden, dit wordt verder behandeld in paragraaf 04.2.

Inhoudelijk is het programma getoetst aan de regels over omgevingswaarden, de instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring welke opgenomen zijn in het Bkl.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing Rijksbeleid (3)

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

'In beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het programma voor 't Hiddink voorziet in de realisatie van een uitbreidingslocatie voor woningbouw waarbij sprake zal zijn van de realisatie van meer dan 11 woningen, de ladder voor duurzame verstedelijking zal zodoende doorlopen moeten worden bij de verdere planuitwerking en planologische procedure.

Conclusie

Voor 't Hiddink wordt bij de verdere planuitwerking en planologische procedure de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

04.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening provincie Gelderland, welke op 2 januari 2024 in werking is getreden, vormt samen met de waterschapsverordening en het gemeentelijke omgevingsplan één van de zes kerninstrumenten binnen het stelsel van de Omgevingswet, namelijk de decentrale algemene regels.

Hoewel de Omgevingswet tot het vaststellen van een omgevingsverordening verplicht, bevat die wet weinig tot geen regels over de inhoud van de omgevingsverordening. Zo kent de Omgevingswet bijvoorbeeld - anders dan voor het Rijk - voor de provincie geen verplichting tot het stellen van instructieregels.

De verordening bevat regels over:

- de fysieke leefomgeving;
- activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen;
- de uitoefening van taken of bevoegdheden door bestuursorganen om te voldoen aan doelstellingen voor de fysieke leefomgeving.

Aanvullend wordt in de Omgevingswet incidenteel een concreet belang of specifieke taak genoemd, waarvoor in de omgevingsverordening (nadere) regels moeten worden gesteld. Ook in het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt slechts voor een enkel concreet belang of specifieke taak aangegeven, dat de omgevingsverordening daarvoor regels moet bevatten. Verder is in het Omgevingsbesluit alleen aangegeven dat de omgevingsverordening geen strafbepalingen en geen belastingen mag bevatten. Het Besluit activiteiten leefomgeving kent veel afwijk- of maatwerkruimte, waaraan in de omgevingsverordening invulling kan worden gegeven. Tenslotte bevat het stelsel veel bevoegdheden (kan-bepalingen) en laat daarmee veel afwegingsruimte aan het provinciebestuur om zelf inhoud te geven aan de omgevingsverordening.

In de plekinfo van de omgevingsverordening is voor het plangebied te achterhalen wat de gebiedsaanwijzingen, de omgevingswaarden en de activiteiten van het Ambtsgebied zijn. Voor 't Hiddink zijn per onderdeel de volgende van belang:

- Gebiedsaanwijzingen
 - Gelderse streek Achterhoek
 - Werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland
 - Gelders natuurnetwerk
 - Molenbiotoop
 - Groene ontwikkelingszone

- Omgevingswaarden
 - Wateroverlast in het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel
- Activiteiten Ambtsgebied
 - Activiteiten gereguleerd in de Omgevingsverordening Gelderland
 - Flora- en faunactiviteiten in Gelderland
 - Vellen en beheren van houtopstanden in Gelderland

Toetsing Provinciaal beleid

Bij het opstellen van onderhavig programma en daaropvolgend het stedenbouwkundigplan en de verwerking daarvan in het omgevingsplan zijn en worden de hierboven genoemde aspecten en de algemene aspecten welke van belang zijn voor 't Hiddink meegenomen.

Voor de Gelderse streek Achterhoek is rekening gehouden met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap. Bij de bescherming van fauna wordt het faunabeheerplan gehanteerd. Binnen het gedeelte dat binnen de Groene ontwikkelingszone en Gelders natuurnetwerk is gelegen zullen de kernkwaliteiten van het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone niet aangetast worden. Met het oog op de molenbiotoop wordt in het stedenbouwkundigplan rekening gehouden met de windvang van de molen.

Voor de wateroverlast in het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel geldt binnen het toekomstig stedelijk gebied een gemiddelde kans op overstroming van 1:100 per jaar voor locaties waar feitelijk bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen aanwezig zijn en 1:10 per jaar voor het overige gebied. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van het stedenbouwkundigplan.

Met het oog op flora- en fauna-activiteiten is een ecologische analyse uitgevoerd in hoofdstuk 2. Hierin komt naar voren hoe omgegaan wordt met eventuele aanwezige beschermde soorten en wat de effecten zijn op beschermde gebieden en houtopstanden.

Conclusie

In de ambitie en visie van onderhavig programma en bij de verdere planuitwerking en planologische procedure zijn of worden de hierboven genoemde aspecten verwerkt.

04.1.3 Regionaal beleid

Regionale Woondeal 2023-2030 Achterhoek

In de woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld, met als doel het versnellen van de woningbouw in de regio. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse verantwoordelijkheden en inspanningen vast en erkennen zij de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is een voortzetting van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.

De regio Achterhoek heeft ruim 260.000 inwoners, verdeeld over 7 gemeenten met in totaal ongeveer 115 kernen. De gemeenten in de Achterhoek dragen graag bij aan de provinciale en landelijke bouwopgave. Voor de gemeente Oude IJsselstreek betekent dat de volgende opgave.

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Bruto plan- capaciteit</i>	Betaalbaarheid			<i>Betaalbaarheid totaal</i>	<i>Woningen door corporatie</i>
			<i>Sociale huur</i>	<i>Midden- huur</i>	<i>Betaalbare koop</i>		
Oude IJsselstreek	1.500	2.250	452	75	484	1.011	452

Toetsing Regionaal beleid (1)

Aan de hand van de woondeal is het woningbouwprogramma voor het programma van 't Hiddink opgesteld. Hier is eveneens het woningbouwprogramma van uitbreidingslocatie 'De Tuit' aan de westelijke zijde van Varsseveld meegenomen, zodat er gemeente breed een toereikend woningbouwprogramma opgesteld wordt.

Conclusie

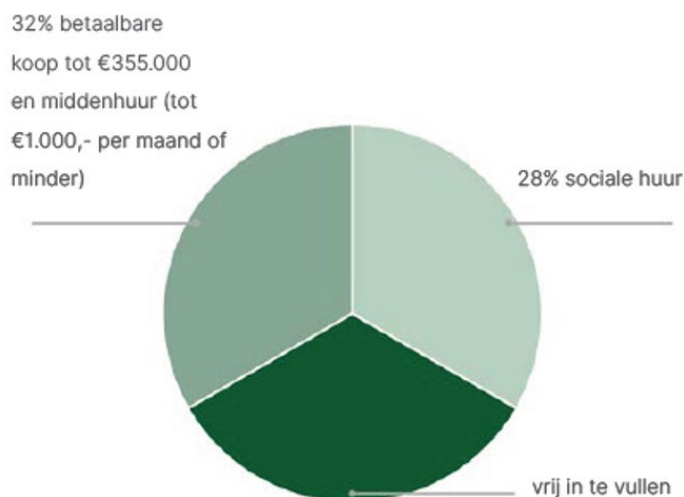
In paragraaf 03.5 is het woningbouwprogramma voor 't Hiddink opgenomen.

Regionale Woonagenda 2023-2030

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

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

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



Onderverdeling betaalbaarheid nieuwbouwprogramma Achterhoek tot en met 2030 (RUIMTEVOLK, 2022) (bron: Regionale woonagenda 2023 – 2030)

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

De gemeente Oude IJsselstreek wil als onderdeel van de regionale ambitie tot en met het jaar 2030 1.500 woningen realiseren. Van deze woningen zullen 450 vallen binnen de sociale huursector en daarnaast is het doel om 75 huurwoningen met een huurgrens tot € 1.000 per maand te realiseren. Verder moeten 484 koopwoningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Dit leidt tot een woningaanbod met 1.009 betaalbare woningen gemeentebreed. De overige woningen vallen in de duurdere categorie >€ 355.000.

Toetsing Regionaal beleid (2)

Aan de hand van de onderverdeling van het nieuwbouwprogramma uit de woonagenda zal het programma voor 't Hiddink opgesteld worden. Hier zal eveneens het woningbouwprogramma van uitbreidingslocatie 'De Tuit' aan de westelijke zijde van Varsseveld meegenomen worden zodat er gemeente breed een toereikend woningbouwprogramma opgesteld word.

Conclusie

In paragraaf 03.5 is het woningbouwprogramma voor 't Hiddink opgenomen.

04.1.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie

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

Op 25 maart 2021 heeft de gemeenteraad de visie vastgesteld. Oude IJsselstreek heeft zichzelf zeven opgaven gesteld waarmee ze een antwoord kan bieden op maatschappelijke uitdagingen en waarmee de gemeente en de gemeenschap verder kunnen groeien. De zeven opgaven zijn:

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

Toetsing Gemeentelijk beleid (1)

Het programma voor 't Hiddink voorziet in de realisatie van een uitbreidingslocatie voor woningbouw. In dit programma en vervolgens in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen de zeven opgave, zolang deze relevant zijn voor de ontwikkeling en wanneer deze toepasbaar zijn, opgenomen worden. Zo draagt de realisatie van de woningen bij aan een vitaal platteland. De woningen worden niet op het gas aangesloten en maken zodoende gebruik van warmtepompen en zonnepanelen wat valt onder nieuwe energie. Vanwege het vele groen en een goede mix in soorten woningen is er sprake van een gezonde woon- en leefomgeving voor jong en oud.

Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

De gemeenteraad heeft op 12 mei 2011 de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 vastgesteld. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente en laat in grote lijnen zien hoe Oude IJsselstreek zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De gemeente wil zich graag verder ontwikkelen als een dynamische gemeente. Deze boodschap blijft voor de komende jaren een belangrijk uitgangspunt voor het gemeentelijke woonbeleid. Hierbij zijn de Regionale Woonagenda, en de opvolger van de regionale woonvisie en de lokale vertaling daarvan kaders voor wonen in de gemeente. Naast het motto "de juiste woning op de juiste plaats", spelen onder andere kwaliteit van de leefomgeving en de leefbaarheid hierbij een belangrijke rol. Achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving moet worden tegengegaan. De bijstelling van de bouwopgave voor de gemeente vraagt om aanpassing van beleid en bestaande bouwplannen. De juiste woning op de juiste plek is hierbij leidend.

Toetsing Gemeentelijk beleid (2)

In de 2011 vastgestelde Structuurvisie ging men nog uit van 'krimp-scenario's' voor 2020. Die inzichten zijn echter achterhaald. En zoals we nu weten en blijkt uit o.a. de regionale woonagenda, geldt er voor de komende jaren een stevige woningbouwopgave. Die opgave krijgt voor de gemeente onder andere vorm in de vijf verschillende uitleglocaties, waarvan plangebied "t Hiddink" er ook één is.

Woonvisie 2018

De Woonvisie 2018 is vastgesteld in de gemeenteraad van 14 december 2017. De belangrijkste onderwerpen van deze Woonvisie zijn:

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

Toetsing Gemeentelijk beleid (3)

Met het opstellen van het programma voor 't Hiddink is rekening gehouden met de belangrijkste onderwerpen van de Woonvisie. Er worden sociale huurwoningen gerealiseerd om bij te dragen aan de sociale huurvoorraad. In het kader van woonzorg worden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. In het uiteindelijke stedenbouwkundigplan zal rekening gehouden worden met een duurzame woningbouw en door de toevoeging van de beoogde woningen wordt bijgedragen aan de woningvoorraad.

Lokale Kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek

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

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

Toetsing Gemeentelijk beleid (4)

De behoefte van uitbreidingslocatie 't Hiddink komt naar voren uit de regionale woonagenda. De transformatie van leegstaand vastgoed en inbreidingslocaties voorzien niet in deze behoefte. Zodoende is voor onderhavig Programma gebruik gemaakt van de uitleglocatie 't Hiddink.

Visie wonen en zorg 55+

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

De ambitie is uitgewerkt in drie lijnen:

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

Toetsing Gemeentelijk beleid (5)

Voor het opstellen van het programma van 't Hiddink zijn vooral de eerste twee lijnen van belang. In het programma is rekening gehouden en in de verdere planuitwerking naar het stedenbouwkundig plan kan rekening gehouden worden met een 'groene, toegankelijke en veilige woonomgeving' en 'bereikbare diensten en voorzieningen' beide uit de lijn zorgzame buurten en wijken. Uit de lijn vergroten aanbod van woon(zorg)vormen voor ouderen kan aangesloten worden bij 'ruimte voor woonvariaties die aansluiten bij de wensen en behoefte van inwoners van Oude IJsselstreek', 'beschermde wonen, wonen met een plus, geclusterd wonen en levensloopbestendig wonen' en 'een afwegingskader voor woonzorginitiatieven'.

Visie op landschap, natuur en groene kernen

In de raadsvergadering van 22 april 2021 is de Visie op landschap, natuur en groene kernen vastgesteld. De visie beschrijft de uitdagingen waar we met ons allen voor staan en de gemeente heeft deze vertaald in drie uitgangspunten, namelijk het behouden van de basiskwaliteit van het landschap, stimuleren en samenwerken met inwoners voor aanleg van landschap en groen. En als gemeente gaan we zelf aan de slag met het versterken van landschap en groen, bijvoorbeeld ter voorkoming van de hittestress in de kernen.

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

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

Voor het opstellen van het programma van 't Hiddink is vooral de visie op kernen van belang. Binnen de visie op de kernen staan de aspecten biodiversiteit, groenstructuur kernen, klimaatadaptatie en bouwen en groen centraal en zijn ten aanzien van het uitvoeringsdeel de volgende aspecten van belang.

Groenstructuur kernen

- Vastleggen groenstructuur op kaartbeeld;
- Planologisch borgen van de groenstructuur in bestemmingsplannen;

Klimaatadaptatie

- Data van de klimaatatlas verder analyseren en aanscherpen;
- Knelpunten signaleren en daar een klimaatadaptatie plan voor opstellen waarbij 'vergroenen' een grote rol kan spelen;
- Aanpassing groenstructuur om infiltratie- en bergingscapaciteit te vergroten;
- Stimuleren vasthouden water op eigen perceel (groene daken, tuinen, Steenbreek).

Groen en bouwen

- In beeld brengen stedelijk inbreidingslocaties en afzetten tegen groenstructuur;
- Opstellen van streefwaarden voor groen in stedelijke ontwikkelingen;
- Opzetten van groenfonds binnenstedelijke ontwikkeling;
- Opstellen folder natuurinclusief bouwen bij nieuwe ontwikkelingen.

Toetsing Gemeentelijk beleid (6)

Voor het opstellen van het programma van 't Hiddink is de groenstructuur vastgelegd in een groen raamwerk zoals weergegeven in paragraaf 03.4. Dit zal planologisch geborgd worden zodra het (tijdelijke) omgevingsplan wordt gewijzigd in de latere planologisch juridische procedure.

In hoofdstuk 2 van het programma is het gebied geanalyseerd waarbij eveneens het aspect klimaatadaptatie is beoordeeld. De geanalyseerde resultaten zijn als basis gebruikt voor de ambitie en visie in hoofdstuk 3. Voor het aspect groen en bouwen is in dit stadium het opstellen van streefwaarden voor groen in stedelijke ontwikkelingen van belang. Hierbij wordt het de volgende regel gehanteerd: de 3-30-300 regel voor groen. Vanuit elk huis zijn minstens drie bomen zichtbaar, elke wijk kent 30% boombedekking, en vanuit elk huis is er binnen een afstand van 300 meter een koele verblijfsplek of een park van minstens één hectare. Deze regel zal worden aangehouden bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan.

Oude IJsselstreek Klimaatbestendig – Klimaatagenda 2022 -2026

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

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

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

Toetsing Gemeentelijk beleid (7)

Binnen de omgevingswet, het provinciale beleid en de gemeentelijke klimaatagenda komt het aspect Klimaat veelvuldig terug.

In de ruimtelijke kenschets en de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten is mede aan de hand van de Klimaatatlas de analyse en toetsing uitgevoerd welke vertaald is in de ambitie en visie. In hoofdstuk 3 van het programma is bij de gebiedsindeling rekening gehouden met meer en hoger water, drogere zomers en meer hitte. Hierbij is de basis gehanteerd dat er enkel klimaatbestendig nieuwbouw wordt gerealiseerd. Bij de definitieve uitwerking naar het stedenbouwkundig plan zal de klimaatagenda nogmaals als een van de uitgangspunten gebruikt worden.

Doelgroepenverordening 'betaalbare woningen Oude IJsselstreek'

Op 14 december 2023 stelde het de gemeenteraad de doelgroepenverordening 'Betaalbare woningen Oude IJsselstreek' vast. Behalve dat er voldoende betaalbare woningen moeten komen, bepaalt de raad hierin ook dat deze terecht komen bij de inwoners met een bescheiden inkomen.

De behoefte aan woningen is groot. Daarom zet de gemeente in op de bouw van 2250 woningen waarvan in ieder geval 1500 woningen tot en met 2030. Speerpunt is het bouwen van een betaalbaar woningbouwprogramma met woningen in het sociale- en middenhuursegment en in het goedkope- en betaalbare koopsegment. Ongeveer 2/3 van het aantal woningen moet in deze prijsklasse gebouwd worden. Hier zet de gemeente extra op in. In de doelgroepenverordening staan spelregels voor ontwikkelaars, corporaties en particulieren die graag woningen willen bouwen.

Toetsing Gemeentelijk beleid (8)

Aan de hand van de doelgroepenverordening is het woningbouwprogramma voor het programma van 't Hiddink opgesteld. Hier is eveneens het woningbouwprogramma van uitbreidingslocatie 'De Tuit' aan de westelijke zijde van Varsseveld meegenomen, zodat er gemeente breed een toereikend woningbouwprogramma opgesteld wordt.

Biodiversiteitsplan en soortenatlas

De gemeente Oude IJsselstreek heeft de ambitie om de achteruitgang van biodiversiteit te stoppen en waar mogelijk te versterken. De gemeente ziet het herstel van de biodiversiteit als een essentiële taak om op te pakken. Deze omvangrijke gemeente heeft een totaal landoppervlak van afgerond 138 vierkante kilometer en bestaat uit verschillende kernen in zowel het zand- als rivierenlandschap.

Het doel van het biodiversiteitsplan is: "aantoonbaar herstel van biodiversiteit binnen de gemeente Oude IJsselstreek en het verbinden van huidige leefgebieden van soorten". Dit betreft de soorten in de woonkernen, het buitengebied en in de groen-/ blauwe verbindingzones.

Toetsing Gemeentelijk beleid (9)

Voor het opstellen van het programma voor 't Hiddink en de verdere planuitwerking en planologische procedure zijn de ambassadeursoorten en de maatregelen voor het bebouwd gebied van het grootste belang. Hoewel in het programma al rekening is gehouden met een grote hoeveelheid groen in de wijk zullen in het stedenbouwkundig plan specifieke maatregelen getroffen worden.

04.2 Milieu- en omgevingsaspecten

04.2.1 M.e.r. -beoordeling

Het programma kan op grond van de mer-wetgeving m.e.r.-plichtig zijn. Immers bij de besluitvorming over het programma moet ook inzicht zijn verkregen over de mogelijke effecten voor het milieu en de omgeving als gevolg van het te nemen besluit.

Voorliggend programma is kaderstellend voor de ontwikkeling van 't Hiddink. De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een project als bedoeld in categorie J11 in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of de aanleg van parkeerterreinen'. Voor dit type project geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Zodoende is voor onderhavig programma een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in de m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen. Beoordeling m.e.r. is toegevoegd als bijlage.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Op grond van het stikstofonderzoek kunnen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof worden uitgesloten.
Natuur (soortenbescherming)	Op grond van verricht natuuronderzoek volgt dat er beschermde soorten in het besluitgebied aanwezig zijn. Er wordt daarom een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd en voorzien in de benodigde mitigerende maatregelen welke getroffen moeten worden. Gezien het voorgaande worden wat betreft soortenbescherming geen significant negatieve milieueffecten verwacht.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking met aansluitingen op de omliggende wegen zonder te verwachten afwikkelingsproblemen. Gezien voorgaande worden wat betreft verkeer geen negatieve milieueffecten verwacht.
Geluid	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omliggende woningen. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie wordt de standaardwaarde van bestaande woningen overschreden. De toename in geluidbelasting is echter minder dan 1,5 dB. Derhalve kunnen significant negatieve milieueffecten kunnen worden uitgesloten.
Luchtkwaliteit	Het project draagt 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Echter worden overschrijdingen van de grenswaarden uit het Bkl gezien de bestaande achtergrondconcentraties niet verwacht. Derhalve kunnen significant negatieve effecten op de omgeving worden uitgesloten. Wel dient in de verdere planvorming een luchtkwaliteitsonderzoek de luchtkwaliteit te waarborgen.
Water	Op grond van de watertoets zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling onderzocht. Hieruit is gebleken dat binnen het besluitgebied zowel wateroverlast door hevige piekbuien of langdurige regen en droogte de voornaamste risico's vormen. Er moeten benodigde maatregelen worden getroffen om deze risico's tegen te gaan. Er vanuit gaande dat deze maatregelen getroffen worden kunnen significant negatieve milieueffecten worden uitgesloten.

Toetsing m.e.r. -beoordeling

De uitkomst van de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er op basis van dit Programma geen effect optreedt. Voor wat betreft natuur (soortenbescherming) en geluid zijn er mogelijk negatieve milieueffecten. Met inachtneming van maatregelen is dit zeker niet als belangrijk negatief milieueffect te kwantificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen van het Programma kunnen worden uitgesloten. Het volgen van een mer-procedure is daarom niet nodig.

04.2.2 Bodem

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In het kader van het opstellen van het programma is nog geen bodemonderzoek vereist, dit zal pas uitgevoerd worden later in het traject als de planologische en juridische procedure doorlopen wordt.

Hoewel in dit stadium nog niet de exacte bodemkwaliteit wordt onderzocht kan wel al een eerste toetsing plaats vinden waarbij gekeken wordt of op voorhand al uitgesloten wordt of de bodem niet geschikt is voor woningbouw. Dit wordt gedaan met behulp van de Nota bodembeheer en de Bodemkwaliteitskaart regio Achterhoek.

Nota bodembeheer

De Nota bodembeheer is ontwikkeld vanwege de gezamenlijke ambitie van de regio Achterhoek om milieuhygiënisch verantwoorde en kostenefficiënte toepassing van grond en baggerspecie mogelijk te maken. De basis voor de Nota vormt de bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart.

De drie navolgende klasse worden onderscheiden:

Landbouw/natuur (achtergrondwaarde – AW2000)

- Alle verontreinigingen voldoen aan de achtergrondwaarden (AW2000), met uitzondering van een aantal overschrijdingen.
- De overschrijding mag maximaal twee maal de norm voor de klassegrens achtergrondwaarden (AW2000) bedragen.
- De overschrijding lager is dan de norm voor klassegrens Wonen.

Wonen

- Alle verontreinigingen voldoen aan de klassegrens Wonen, met uitzondering van een aantal overschrijdingen.
- De overschrijding max maximaal de norm voor de klassegrens Wonen plus de norm voor de klassegrens achtergrondwaarden (AW2000) bedragen.
- De overschrijding van nikkel mag maximaal de norm voor de klassegrens Industrie bedragen.

Industrie

- Als de indeling niet leidt tot de indeling in klasse Wonen of achtergrondwaarden (AW2000) wordt de bodemkwaliteit ingedeeld in de klasse Industrie.

Toetsing bodem

Aan de hand van de Nota Bodembeheer en de bijbehorende kaarten is getoetst of niet direct uitgesloten hoeft te worden dat woningbouw mogelijk is. In de deelgebiedenkaart is het plangebied gelegen in 'Buitengebied zand', in de kaart bodemkwaliteitszone in 'overig'. In de bodemfunctieklassenkaart valt het plangebied in overig 'Niet ingedeeld (AW2000)'. In zowel de ontgravingskaart bovengrond als ondergrond en de toepassingskaart bovengrond als ondergrond is er sprake van 'Landbouw/natuur'.

Op voorhand is het plangebied zodoende niet geclassificeerd als bodem waar uit woningbouw uitgesloten is.

05. Communicatie en participatie



05. Communicatie en participatie

Zoals al beschreven bij paragraaf 01.5 vindt de gemeente participatie van groot belang. Uiteindelijk betreft het een ingreep in de leefomgeving van veel omwonenden en zijn er ook gevolgen voor de grondeigenaren.

Participatie/communicatie wordt in dit project georganiseerd door openbare inloopmomenten waar iedereen die belangstelling heeft in het project welkom is. Er wordt uitleg gegeven, input verzameld en teruggekoppeld. Daarnaast worden gesprekken met belanghebbenden / stakeholders georganiseerd en is het project actief op het online platform 'onze Oude IJsselstreek'. Op dit interactieve platform kunnen inwoners achtergrondinformatie vinden maar ook vragen stellen of reageren op de plannen.

Over het algemeen kan gesteld worden dat de visie zoals die er nu voor staat positief wordt ontvangen. De urgentie van woningbouw wordt in het hele dorp gevoeld. Om de voorzieningen op peil te houden en voor de werkgelegenheid in het dorp. Mensen uit Varsseveld die een gezin starten en daarom groter willen gaan wonen, senioren die gelijkvloers willen gaan wonen of mensen die hun roots hebben in Varsseveld maar nu buiten het dorp wonen, kunnen nu moeilijk een woning vinden in het dorp. De nieuwbouw op 't Hiddink en De Tuit kunnen helpen om de verhuisbewegingen weer op gang te krijgen, zodat iedereen een passende woning kan vinden. Maar natuurlijk zijn ook nieuwe inwoners van elders van harte welkom!

Enkele inwoners of grondeigenaren zijn niet zozeer tegen woningbouw in Varsseveld, maar liever niet op de locatie 't Hiddink. Zij vinden dat de ontwikkeling teveel inbreuk heeft op de huidige situatie. De locatie wordt gewaardeerd als groengebied. De gemeente ziet echter juist ook kansen om deze locatie in te zetten voor woningbouw, juist om deze groene kwaliteiten. Er is de kans om juist hier een unieke, gezonde, groene, klimaatadaptieve buurt te creëren, met een typisch Achterhoekse sfeer. De beweegredenen voor het kiezen van deze locatie zijn aangegeven in paragraaf 01.1. Het aanwijzen van deze locatie is echter geen onderdeel van de participatie, de Raad heeft eerder een besluit genomen om 't Hiddink in te zetten voor woningbouw. Soms is het echter lastig uit te leggen dat door de gemeente plannen worden gemaakt voor gronden die niet in bezit zijn van de gemeente. Volgens de regelgeving staat het de gemeente vrij om plannen te maken voor gronden die op dat moment geen gemeentelijk eigendom zijn. Al sinds 2021 was bekend dat de raad deze woningbouwlocatie had aangewezen en daarop het voorkeursrecht gemeenten had gevestigd.

Volgens het participatiebeleid ontwikkelt de gemeente plannen in samenwerking met inwoners. Daar worden plannen en beleid beter van. Participatie is dan ook belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van locatie 't Hiddink. Een eerste moment was helemaal aan het begin van het proces, op 18 januari 2023. Dit was een



Informatieavond op 18 januari 2023

plenaire informatieavond waar werd aangekondigd dat er wordt gestart met het maken van een visie voor 't Hiddink (toen nog met de naam Varsseveld Noord). Er waren veel omwonenden en grondeigenaren aanwezig, maar ook geïnteresseerden voor een woning. Totaal zo'n 100 bezoekers (deels digitale bezoekers).

Bureau SAB heeft die avond uitgelegd wat voor product er nu in eerste instantie wordt vervaardigd (locatiepaspoort is een ruimtelijke visie, nu opgenomen in dit Programma), welke kansen en aandachtspunten er op de locatie zijn en de ruimtelijke analyse toegelicht. Hieruit volgden vragen die SAB aan de aanwezigen heeft uitgelegd en voorgelegd. Welke (woon)sfeer is gewenst en hoe gaan we om met geluid, het bestaande groen en de verkeersontsluiting?

De reacties (via Mentimeter vanuit de zaal en de mensen thuis) waren van verschillende stakeholders (11 grondeigenaren, 61 omwonenden en 30 geïnteresseerden). De woonsferen die het meeste aanspraken waren bosinspiratie, eigentijds dorps en boerenerven. Al deze woonsferen zijn verwerkt in het Programma (boerenerven niet als hoofdsfeer, maar deze kunnen straks prima her en der verwerkt worden in de stedenbouwkundig opzet). De bezoekers waren vooral geïnteresseerd in levensloopbestendige woningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen (zonder dat gevraagd is naar het beschikbare budget). Uiteraard worden deze woningtypes volop ingezet in 't

Hiddink, zeker ook levensloopbestendige woningen bedoeld voor senioren, vanwege de nabijheid van het dorpscentrum en de voorzieningen. Niettemin zijn ook andere woningtypen benodigd, ook in de sociale en goedkope sector (zie ook bij het woningbouwprogramma in paragraaf 03.5), conform afspraken met het Rijk en gezien de woningbehoefte.

Parkeren wordt het liefst gedaan op eigen terrein, of in ieder geval voor de deur. Dat zal niet overal kunnen gezien het goedkopere programma (voornamelijk rijwoningen), en wellicht dat het (groene en klimaatadaptieve) stedenbouwkundig concept soms vraagt om andere oplossingen dan de gebruikelijke. Bijvoorbeeld geclusterd parkeren of parkeren uit het zicht in bijvoorbeeld parkeerhoven achter de woningen. Om het autobezit en daarmee het benodigde aantal parkeerplekken wellicht te reduceren is ook gevraagd naar de behoefte aan deelautogebruik. Deelautogebruik ziet de gemiddelde Varssevelder niet heel erg zitten, slechts 7%.

In het kader van een duurzame buurt vond men het belangrijk om energie-neutrale woningen te realiseren en ook een groene woonomgeving met aandacht voor biodiversiteit is heel belangrijk. Uiteraard is daar met de ruimtelijke visie op ingespeeld, zeker in combinatie met de groene ambities van de gemeente en de wens voor een onderscheidend woonmilieu. Nieuwe bewoners zoeken vooral een woonomgeving met een landelijke, groene sfeer. Kleinschaligheid en ruimte zijn belangrijk, maar ook het 'noaberschap'.

Er is ook gevraagd hoe we omgaan met het geluid vanaf de N18. Een dicht front aan de N18 of een scherm werden niet gewaardeerd, wel om afstand te nemen van de N18. Dat is ook verwerkt in de ruimtelijke visie. De bestaande lanen en bestaande bospercelen werden ook erg gewaardeerd door het publiek en hebben we daarom ook gebruikt als basis voor de hoofdstructuur.

De deelnemers waren voornamelijk van mening dat de ontsluiting moest plaatsvinden via de bestaande rotonde aan de Zelhemseweg, ook een onderwerp dat is overgenomen in de hoofdstructuur. Enkele aanwezigen zagen ook kansen om ook een autoverbinding te realiseren richting de Eikenlaan en/of de Hiddinkdijk en het centrum. Dat is in principe niet overgenomen, maar wellicht dat dit alsnog ter sprake gaat komen.

Al met al een mooie opbrengst aan meningen en wensen, waar de gemeente goed mee aan de slag kon. Deze input is gebruikt om een eerste concept plankkaart voor de hoofdstructuur op te zetten.

Op 31 oktober 2023 is deze concept hoofdstructuur (geflankeerd door enkele themakaarten over verkeer en woonsferen) aan de inwoners gepresenteerd op een inloopavond. In de basis werd deze eerste richting goed ontvangen en is daarmee de basis geweest voor het onderhavige Programma. Vragen die werden gesteld gingen vooral over de ontsluiting, welke woningen gebouwd gaan worden en voor welke prijs de woningen worden verkocht en over de planning. Ook werden tips

gegeven over (on)gewenste verbindingen, gevaarlijke situaties. De opmerkingen en vragen hebben niet geleid tot grote wijzigingen van de visie en de getekende hoofdstructuur.

Vervolgens is er ook nog een ronde gesprekken geweest met grondeigenaren en omwonenden. De meeste grondeigenaren hebben niet heel veel input gegeven en waren vooral benieuwd naar het verdere proces. Eén grondeigenaar heeft zich bij de plannen aangesloten (vergroting plangebied), zodat ook een deel van die gronden meegenomen kunnen worden met de ontwikkelingen. Daarnaast waren er enkele specifieke wensen en reacties van bewoners en/of ondernemers welke hebben geleid tot een wijziging van de plankaart.

Eén grondeigenaar blijft tegen de woningbouw op deze locatie. Maar de locatiekeuze betreft een besluit van de Raad en is geen onderdeel van deze participatie.

Op 18 januari 2024 is de Raad bijgepraat over het Programma en het proces.

Eind februari 2024 wordt het concept-Programma behandeld tijdens een nieuwe inloopavond. Grote wijzigingen worden niet meer verwacht.

In het voorjaar wordt het programma als ontwerp ter inzage gelegd voor zienswijzen en daarna aan het college van B&W voorgelegd ter vaststelling.

06. Vervolg



Zodra dit Programma is vastgesteld, beschikt de gemeente over een ruimtelijke visie en een kader voor de verdere planuitwerking naar een stedenbouwkundig ontwerp.

Tegelijkertijd wordt met het vastgestelde Programma het voorkeursrecht gemeenten verlengd.

Voor de stedenbouwkundige planuitwerking - naar verwachting niet eerder dan 2025 - zijn straks diverse (vervolg)onderzoeken en communicatie en participatie met belanghebbenden (grondeigenaren, omwonenden, dorpsbelangenorganisaties) nodig.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd.

Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.