

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

**Kom Varsseveld, locatie hoek Spoorstraat en Aaltenseweg**  
NL.IMRO.1509.OP000006

**GEANONIMISEERDE VERSIE**

**22 januari 2026**

## 1. Inleiding

Het ontwerp omgevingsplan “**Kom Varsseveld, locatie hoek Spoorstraat en Aaltenseweg**” heeft vanaf 31 juli 2025 tot en met 10 september 2025 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in:

- het Gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl);
- de Gelderse Post Oude IJsselstreek;
- alsmede op de gemeentelijke website.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

### Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn een vijftal zienswijzen ingediend:

1. Ingekomen: 6 september 2025 (zienswijze 1)
2. Ingekomen pro forma: 9 september 2025, aangevuld 8 oktober 2025 (zienswijze 2)
3. Ingekomen pro forma: 9 september 2025, aangevuld 8 oktober 2025 (zienswijze 3)
4. Ingekomen: 2 september 2025 (zienswijze 4)
5. Ingekomen: 2 september 2025 (zienswijze 5)

De hierboven vermelde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde- en nader gegeven termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bouwplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de wijzigingen.

## 2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven. Bij diverse zienswijzen worden dezelfde punten aangedragen. In deze nota wordt op deze punten als eerste ingegaan en worden de punten beantwoord. Specifieke aandachtspunten bij de afzonderlijke zienswijzen worden bij de afzonderlijke zienswijzen benoemd.

### 2.1 Samenvatting en beantwoording dezelfde aangedragen zienswijzen

#### *Zienswijze 2.1.1*

##### Samenvatting van de zienswijze ingediend door appellant 1, 2, 3, 4 en 5:

Er wordt gebouwd op een locatie met de bestemming 'Groen'. Het bestaande groen verdwijnt. Dit is tevens in strijd met het gemeentelijk beleid. Daarnaast geven de verschillende omschrijvingen en afbeeldingen geen duidelijk beeld van de beoogde situatie en behoud van bomen hierin.

##### Gemeentelijke beantwoording

De locatie heeft binnen het omgevingsplan van rechtswege 'Kom Varsseveld 2010' de bestemming 'Groen'. De gronden waarop wordt gebouwd zijn niet in eigendom van de gemeente en daardoor niet openbaar toegankelijk, waarmee zij geen openbare groenvoorziening zijn. De bomen zijn echter wel op gemeentegrond gelegen. Door de ontwikkeling verdwijnt, een deel, van het bestaande groen. In dit geval gaat het om het grotendeels verdwijnen van het Engels raaigras in het plangebied. Aan de rand van het plangebied stonden 15 esdoorns. Het plan was om in eerste instanties deze bomen te behouden. Om te kijken wat voor effect het bouwplan op deze bomen heeft is er door initiatiefnemer een Bomen-Effect-Analyse (BEA) gemaakt. Volgens de BEA konden de bomen behouden blijven. Na beoordeling van deze analyse bleek echter dat de bomen een sterk verminderde tot slechte conditie hadden. Deze bomen zijn vooruitlopend op de ontwikkelingen van het terrein gekapt omdat de levensverwachting minder dan 10 jaar was. Daarbij is in ogenschouw gehouden dat de ontwikkelingen (grondverzet, wijziging grondwaterstand vanwege wadi's, etc) over het algemeen geen positieve bijdrage zijn aan de levensverwachting.

Het plan voorziet in de herplant van 15 solitaire bomen, welke deels op dezelfde locatie worden herplant. Dit is vastgelegd in het Inpassingsplan en in artikel 11.1 van de regels dat dit voorwaardelijk verplicht stelt. Tevens wordt er voorzien in de aanleg van een struweel- en scheerhaag. Hierdoor is er geen sprake van een strijdigheid met het gemeentelijk beleid, specifiek 'De visie op Landschap, Natuur en Groene Kernen. De bestaande te kappen/gekapte bomen worden immers herplant en er wordt voorzien in extra groen op de locatie door toevoeging van struweel -en scheerhagen en bloem- en grasland.

##### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het plan tekstueel gewijzigd vast te stellen. In de toelichting en bijlagen bij de toelichting worden de paragrafen en figuren omtrent de bomen in de beoogde situatie passender geformuleerd en weergegeven.

#### *Zienswijze 2.1.2*

##### Samenvatting van de zienswijze ingediend door appellant 1, 2, 3, 4 en 5:

Door de komst van de totaal 18 nieuwe woningen, welke deels worden ontsloten via de Spoorstraat en deels via de Aaltenseweg, wordt gevreesd voor verkeersonveilige situaties.

### Gemeentelijke beantwoording

Door de komst van de woningen neemt de hoeveelheid verkeersbewegingen met lichte voertuigen toe. Met lichte voertuigen worden personenauto's bedoeld. Hierbij is van de CROW-norm uitgegaan welke aangeeft dat er per woning uitgegaan kan worden van 8 extra verkeersbewegingen per dag. Met 18 woningen komt dit totaal uit op 144 extra verkeersbewegingen voor het hele plan. Het plangebied is bereikbaar via meerdere wegen. In de berekeningen is echter uitgegaan van een worst-case situatie, waarbij alle verkeer over één toegangsweg kan geschieden. Deze wegen zijn zo ingericht (voldoende van breedte, deels voorzien van asfalt en deels voorzien van klinkers welke beide een lange levensduur hebben) om deze relatief beperkte toename van het verkeer goed en veilig te kunnen verwerken.

De ontsluiting geschiedt voor 5 woningen aan de Spoorstraat. Het betreft de vrijstaande woning en de 2 dubbele woningen, welke worden ontsloten via een drietal (deels) gezamenlijke toegangen welke aansluiten op de Spoorstraat. De overige 13 woningen worden ontsloten via een tweetal toegangen welke ontsluiten op de Aaltenseweg (parallelweg).

Op bovengenoemde wegen bedraagt de maximale snelheid 30 km/h. Enkel op het eerst gedeelte van de Spoorstraat, afkomstig vanaf het station, mag over een lengte van circa 90 meter een snelheid van 50 km/h worden gereden. Hierbij kan worden geconcludeerd dat enkel de vrijstaande woning en één helft dan de dubbele woning aansluit op een weg waar 50 km/h mag worden gereden, echter kan daarbij worden opgemerkt dat de overgang tussen beide maximale kilometerzones in de huidige situatie voor de toegang van de beoogde vrijstaande woning is gelegen. Hierbij kan worden geconcludeerd dat alle toegangen tot het plangebied aansluiten op wegen met een maximale snelheid van 30 km/h. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er vanwege de maximaal toegestane snelheid ter plaatse met het plan (nieuwe) verkeersonveilige situaties ontstaan. De maximumsnelheid is immers 30km/h en de wegen zijn voldoende van breedte zodat er voldoende ruimte is om direct de weg op te kunnen draaien.

### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het plan tekstueel gewijzigd vast te stellen. De ingetekende drempel zal van de tekeningen verdwijnen.

## **2.2 Samenvatting en beantwoording afzonderlijke zienswijzen**

### ***Zienswijze 2.2.1***

#### Samenvatting van de zienswijze appellant 1:

De locatie betreft geen inbreidingslocatie en daarbij heeft de gemeente haar inwoners nooit geïnformeerd dat er sprake zal zijn van een wijziging van de bestemming.

### Gemeentelijke beantwoording

Voor de beoogde ontwikkeling is getoetst aan de 'lokale kwaliteitscriteria woningbouw' van de gemeente Oude IJsselstreek. Hierin worden mogelijkheden geboden voor niet bebouwde locaties binnen de bestaande bebouwde omgeving, welke ook wel inbreidingslocaties worden genoemd. In paragraaf 3.4.4. zijn de voorwaarden nader beschreven en wordt hier puntsgewijs op ingegaan. Hiermee is voldoende aangetoond dat het plan voldoet in de voorwaarden op een inbreidingslocatie.

De locatie is niet opgenomen in de toekomstige woningbouwplannen van de gemeente zelf. Het plan betreft een initiatief dat op verzoek van de grondeigenaar wordt ontwikkeld. Door middel van participatie is in een vroeg stadium, eerste informatieavond op 4 april 2023, de omgeving geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Daarnaast worden, zoals wettelijk is bepaald, dergelijke

wijzigingen gepubliceerd op de daarvoor aangewezen informatievoorzieningen zoals [www.officiëlebekendmakingen.nl](http://www.officiëlebekendmakingen.nl) en de Gelderse Post en de gemeentelijke website

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### Zienswijze 2.2.2

Samenvatting van de zienswijze appellant 1:

Door appellant is vóór de aankoop van de woning geïnformeerd bij de gemeente over eventuele toekomstplannen aan de overzijde van de weg. Er is toen niks gezegd over de mogelijkheid hier woningbouw toe te staan, terwijl de ontwikkeling als sinds 2019 bij de gemeente bekend was.

Gemeentelijke beantwoording

Het is niet te achterhalen waar binnen de gemeentelijke organisatie door deze reclamant indertijd navraag is gedaan. Het plan voldoet wel aan het beleid Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek dat uitgaat van woningbouw op inbreidingslocaties als deze en dat op 20 juni 2019 is vastgesteld. Initiatieven als deze die door derden worden geïnitieerd, worden pas openbaar als de gemeente hier positief op heeft beslist. In dit specifieke geval werd appellant voor het eerst via participatie op de hoogte gesteld en dat was op 4 april 2023 tijdens een inloopavond.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### Zienswijze 2.2.3

Samenvatting van de zienswijze appellant 1:

Er is geen sprake van een toestroom van inwoners, zoals blijkt uit gegevens van de gemeente en het CBS aangaande inwonersaantallen. De tendens lijkt juist een daling aan inwoners weer te geven. Appellant vraagt zich daarbij af of bouwen voor de genoemde doelgroep, namelijk deels voor senioren wel de juiste is.

Gemeentelijke beantwoording

In de regionale woonagenda 2023-2030 is de woningbouwbehoefte in kaart gebracht. Uit een eerder onderzoek 'Achterhoeks woonwensen en leefbaarheidsonderzoek (AWLO) komt naar voren dat er een grote behoefte is aan (geclusterde) woningen voor ouderen, alsook aan voldoende en bereikbare voorzieningen in de omgeving van deze woningen. Daarnaast is er ook ruimte nodig om te bouwen voor lokale behoefte. In dit plan wordt grotendeels in woningbouw voor deze specifieke doelgroep (ouderen) voorzien. Zo blijkt dit ook uit de regionale woondeal 2022-2030 waarbij de gemeente Oude IJsselstreek de deal is aangegaan om in de periode tot en met 2023 een aantal van 1.500 nieuwe woningen te bouwen. Het plan past hiermee binnen de afspraken die de Achterhoekse gemeenten met elkaar hebben gemaakt.

In het uitvoeringsplan Wonen, Welzijn en Zorg voor ouderen dat de raad in november 2023 heeft vastgesteld is een bouwambitie van 850 woningen voor senioren opgenomen die is gebaseerd op de demografische ontwikkelingen en met name op de groei van het aantal ouderen in de komende 20 jaren (gerekend vanaf 2020 tot 2040). Hieruit volgt dat de doelgroep ouderen in deze periode verdubbelt. Het is echter niet zo dat elke oudere in de komende periode zal verhuizen. De demografische ontwikkelingen zijn gebaseerd op CBS-gegevens en ontleend aan de Achterhoekse Woon en Vastgoedmonitor. Daarbij is het daadwerkelijke verhuisgedrag van ouderen gevoegd. Uit voorspellingen van het Planbureau van de Leefomgeving is bekend dat 42% van de ouderen een verhuiscens heeft naar een meer geschikte woning, maar dat daadwerkelijk 25% van de

woningeigenaren en 30% van de huurders deze wens ook uitvoert. Daarop is het aantal van 850 woningen voor ouderen die erbij moeten komen tot 2040 gebaseerd. Rekening houdend met het woningbezit in de regio en in Oude IJsselstreek, gaat het daarbij om 550 koop- en 300 huurwoningen.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

**Zienswijze 2.2.4**

Samenvatting van de zienswijze appellant 1, 2 en 3:

Door de komst van woningen verliest appellant zijn uitzicht, privacy en is er een toename in geluidsoverlast.

Gemeentelijke beantwoording

In Nederland bestaat er geen recht op een vrij uitzicht. Dit betekent dat er geen verplichtingen zijn om bouwwerken of beplanting zo te moeten plaatsen dat ze het uitzicht van anderen in het geheel niet belemmeren. Daarbij zijn de woningen op ruime afstand van de woningen van appellanten gesitueerd, waardoor zicht vanuit de woningen gewaarborgd blijft.

Met de realisatie van de 18 extra woningen zal er tijdelijk extra hinder (geluid, verkeersbewegingen) worden ervaren t.b.v. de bouw. Inzet is om hinder naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Mocht er toch hinder ontstaan, dan hoort initiatiefnemer dit graag. Hij is daarvoor bereikbaar onder 0543-474243 en/of [info@bouwgroep.nl](mailto:info@bouwgroep.nl). Ten aanzien van het gebruik van de woningen is er geen sprake van extra overlast buiten het standaard gebruik wat bij een woon en leefomgeving hoort.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

**Zienswijze 2.2.5**

Samenvatting van de zienswijze appellant 1:

Appellant geeft aan zich af te vragen of de gemeente bewust is van de gevolgen van wateroverlast op de Spoorstraat/Aaltenseweg.

Gemeentelijke beantwoording

Om afwenteling van het water vanuit het plangebied te voorkomen heeft de initiatiefnemer een Waterhuishoudings- en rioleringsplan moeten opstellen. Doel van dit plan was het aantonen dat er geen afwenteling plaatsvindt op de omliggende percelen (weg). Hier is aan voldaan.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft voor de gemeente Oude IJsselstreek een klimaatatlas opgesteld. Hier moet bij dergelijke ontwikkelingen, zoals het plan aan hoek van de Spoorstraat en Aaltenseweg, aan worden getoetst. Zoals aangegeven in paragraaf 3.4.7 van de toelichting behorende bij dit plan is er sprake van een verlaagde ligging van het plangebied. De beoogde woningbouwlocaties zullen daarom moeten worden opgehoogd. Daarbij bestaat de wettelijke verplichting om hemelwater afkomstig van daken en overige verhardingen te bergen op eigen terrein. Daar zal op perceelsniveau in worden voorzien. Tevens is er in meerdere wadi's binnen het plangebied voorzien om water te bergen. Hierbij wordt er binnen het plangebied voorzien in waterberging op eigen terrein.

Er zijn een paar meldingen (3) bekend van wateroverlast. Dit bij een extreme neerslag. Bij een van deze meldingen bleek dat het opkomende water de omliggende woning aan de Spoorstraat 74 heeft geraakt. Als reactie hierop zijn de kolken gereinigd.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het plan tekstueel gewijzigd vast te stellen. Er wordt bij de toetsing van het plan aan de klimaatatlas niet ingegaan op de begaanbaarheid van omliggende wegen ten tijde van een korte piekbui of lange regenbui. Dit zal in de toelichting worden aangevuld.

#### **Zienswijze 2.2.6**

#### Samenvatting van de zienswijze appellants 1 en 4:

Het grondwater binnen het plangebied blijkt verontreinigt. Waarom heeft de gemeente omwonenden hier niet over geïnformeerd? Grondwater eindigt immers niet bij kavelgrenzen.

#### Gemeentelijke beantwoording

Het bodemonderzoek dat heeft plaatsgevonden is uitgevoerd binnen het plangebied en heeft tot doel te beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde wonen. Er is sprake van een lichte verontreiniging met barium en tetrachlooretheen en plaatselijk is sprake van een matige verontreiniging met kobalt en sterk met nikkel. Deze verontreiniging komt volgens het onderzoek voort uit het historisch (agrarisch) gebruik van deze gronden, blijft daarmee onder de gestelde grenswaarden en betreft daarmee achtergrondwaarden die in een gebied in verhoogde concentraties voorkomen. Er bestaat geen plicht om bewoners in de directe omgeving individueel te informeren over de uitkomsten van de onderzoeken binnen het plangebied en deze zeggen daarmee niet iets over de kwaliteit van de bodem buiten het plangebied. Omdat in verband met voorliggende procedure tot vaststellen van een omgevingsplan voor een begrensd plangebied niet de vraag voor ligt of de omgeving moet/moest worden geïnformeerd over de uitkomsten van het bodemonderzoek, zal het college op deze vraag afzonderlijk naar reclamant reageren.

Het bodemonderzoek maakt deel uit van het plan en is bij het ontwerp gevoegd en daarmee voor eenieder in te zien. In het onderzoek staat het advies aan toekomstige bewoners van het plangebied om geen bodemwater op te pompen. In bepaalde situaties is hiervoor toestemming van het waterschap nodig. Hiervan is in ieder geval sprake wanneer er bronbemaling wordt toegepast. Wanneer de initiatiefnemer het bemalingsadvies voor de realisatiefase van de woningbouw heeft opgesteld, kan het wel nodig zijn om dit ter beoordeling aan het waterschap voor te leggen. Dit gebeurt dan als onderbouwing van een melding of vergunning voorafgaand aan de bemalingswerkzaamheden.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### Zienswijze 2.2.7

#### Samenvatting van de zienswijze appellant 1:

Er is sprake van een matige luchtkwaliteit op de beoogde bouwlocatie. Appellant vraagt zich af of dit dan wel de meest logische locatie is om te bouwen voor ouderen.

#### Gemeentelijke beantwoording

Om de ontwikkeling te kunnen verantwoorden dient er getoetst te worden aan het aspect luchtkwaliteit (paragraaf 4.6 in de toelichting). Hierbij wordt gesteld dat er ter plaatse van de planlocatie geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden. Sterker nog, hier wordt ruim onder de grenswaarden gebleven. Zo blijkt uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit dat langs de Aaltenseweg sprake is van een jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) van 12,89 microgram/m<sup>3</sup>, terwijl voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m<sup>3</sup> geldt. Voor fijn stof is hier sprake van een jaargemiddelde concentratie van 17,11 microgram/m<sup>3</sup>, terwijl ook voor deze parameter een omgevingswaarde van 40 microgram/m<sup>3</sup> geldt. Daarnaast draagt de ontwikkeling zelf niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### Zienswijze 2.2.8

#### Samenvatting van de zienswijze appellant 1:

Er is sprake van te weinig parkeerruimte. Daarnaast speelt de vraag waar de bewoners hun afvalcontainers opstellen.

#### Gemeentelijke beantwoording (dit lijkt 1:1 uit een advies, graag aanpassen cf motivering)

Ten aanzien van het parkeren wordt uitgegaan van parkeernormen zoals opgenomen in de parkeernota van de gemeente Oude IJsselstreek. Het parkeren mag gezamenlijk worden opgelost wat inhoudt dat de parkeernorm per woning mag worden vermenigvuldigd met het aantal woningen waarna deze wordt afgerond.

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

Dit levert een parkeervraag naar 29 parkeerplaatsen, maar feitelijk worden er 30 gerealiseerd zodat er ruimer in het parkeren wordt voorzien dan de eis. Bij de vrijstaande woning en de dubbele woningen geschiedt het parkeren volledig op eigen terrein. Voor de seniorenwoningen geldt dat deze gezamenlijk worden opgelost door middel van een parkeerkoffer. Hiervoor wordt dus binnen het plangebied voorzien van parkeren op eigen terrein.

Alle woningen krijgen eigen afvalcontainers,

De bewoners van de seniorenwoningen kunnen hun afval aanbieden aan parallelweg Aaltenseweg, Voor de vrijstaande woning en de 2 dubbele woningen geldt dat deze aan de Spoorstraat kunnen worden aangeboden.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### **Zienswijze 2.2.9**

#### Samenvatting van de zienswijze appellant 1:

Schade aan omliggende woningen wordt door de bouwactiviteiten niet uitgesloten. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden eist appellant daarom een nulmeting waarbij die werkzaamheden bij de gemeente in rekening wordt gebracht.

#### Gemeentelijke beantwoording

Het is verstandig om voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de aannemer een nulmeting uit te laten voeren waarbij de staat van de woning wordt vastgelegd. Mocht er tijdens de bouwwerkzaamheden schade ontstaan, dan kan de ontwikkelaar/initiatiefnemer/aannemer hiervoor aansprakelijk worden gesteld. De appellant zal hiervoor worden benadert.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### **Zienswijze 2.2.10**

#### Samenvatting van de zienswijze appellant 1 en 5:

Door de komst van woningen wordt de woning van de appellant minder waard.

#### Gemeentelijke beantwoording

In dat geval kan er een verzoek tot nadeelcompensatie worden ingediend bij de gemeente Oude IJsselstreek. Voor het indienen van dit verzoek worden leges geheven.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### **Zienswijze 2.2.11**

#### Samenvatting van de zienswijze appellant 2 en 3:

Het plan is in strijd met artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Er moet worden aangetoond dat er niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

#### Gemeentelijke beantwoording

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is in dit geval de ontwikkeling van een woningbouwlocatie. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij dit initiatief is sprake van het realiseren van 18 woningen binnen de bebouwde kom van Varsseveld, zodat daarom duidelijk sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Deze zijn in paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het plan uitgeschreven en daarmee aangetoond.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

### **Zienswijze 2.2.12**

#### Samenvatting van de zienswijze appellant 4:

Hoe is de uitvoering van de erfinpassing geborgd?

#### Gemeentelijke beantwoording

Het erfinpassingsplan behoort als bijlage bij de regels. In de regels (artikel 11.1) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die aangeeft dat binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen het erfinpassingsplan wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden. Deze verplichting is ook in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

#### **Zienswijze 2.2.13**

#### Samenvatting van de zienswijze appellant 4:

Het is onbekend of het waterhuishoudingsplan een conceptversie of definitieve versie betreft.

#### Gemeentelijke beantwoording

Het waterhuishoudingsplan is gecontroleerd, goedgekeurd en daarmee definitief.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft aanleiding het plan tekstueel gewijzigd vast te stellen.

#### **Zienswijze 2.2.14**

#### Samenvatting van de zienswijze appellant 4:

De grond is vervuild met o.a. kobalt en nikkel. Hoe kan er worden geadviseerd dat er vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen het plan?

#### Gemeentelijke beantwoording

In de grond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten barium en tetrachlooretheen, is een matig verhoogd gehalte kobalt en is een sterk verhoogd gehalte nikkel gemeten. Er is echter geen nader bodemonderzoek nodig. De gehalten in de grond voldoen aan de functienorm voor wonen. De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. In verband met de gemeten gehalten nikkel in het grondwater wordt geadviseerd om aan de omgevingsvergunning de voorwaarden te verbinden dat: Wanneer tijdens planrealisatie grondwater wordt onttrokken (bemaling) en wordt geloosd, vooraf toestemming moet zijn gegeven door het betreffende bevoegd gezag, en grondwater niet te gebruiken voor consumptie en/of gewasbesproeiing.

#### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

#### **Zienswijze 2.2.15**

#### Samenvatting van de zienswijze appellant 4:

In het hoofdstuk 6 van de watertoets (bijlage 6) is navolgende passage opgenomen:

*De ontwikkeling mag niet leiden tot mobilisatie van bestaande bodem- en/of grondwaterverontreinigingen, bijvoorbeeld door infiltratie van hemelwater. Door de bodemadviseur wordt op basis van de aangetroffen verontreinigingen geen belemmering voor de infiltratie van hemelwater verwacht.*

Deze conclusie is niet teruggevonden in het verkennend bodemonderzoek

### Gemeentelijke beantwoording

Ondanks dat er geen passage in het bodemonderzoek is opgenomen, heeft er wel afstemming plaatsgevonden tussen Civicon en Montferland milieu. De betreffende passage is daarom nu ook opgenomen in het plan in de vorm van een aanvullende toelichting (bijlage 14).

### Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het plan tekstueel gewijzigd vast te stellen.

## 3. Nota van wijzigingen

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanpassingen in de motivering en wijzigingen in de regels en de verbeelding van het omgevingsplan.

### 3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

#### **Toelichting**

- *Paragraaf 2.2: er is een nadere uitwerking omtrent de situatie van de bomen toegevoegd. De tekst en figuur zijn met elkaar in overeenstemming gebracht.*
- *Paragraaf 3.4.7: er is een nadere uitwerking omtrent de begaanbaarheid van wegen toegevoegd.*

#### **Bijlagen bij toelichting**

- *Bijlage 1: het stedenbouwkundig ontwerp is inzake de bomen aangepast en afgestemd op overige afbeeldingen, tevens is de beoogde drempel uit het plan gehaald.*
- *Bijlage 2: het beeldkwaliteitsplan is inzake de bomen aangepast en afgestemd op overige afbeeldingen, tevens is de beoogde drempel uit het plan gehaald.*
- *Bijlage 3: in het erfinpassingsplan is de drempel uit de figuren gehaald.*
- *Bijlage 12: het waterhuishoudingsplan is als definitieve versie opgenomen (inhoudelijk geen wijzigingen)*
- *Bijlage 14: betreft een nieuwe bijlage waarin een toelichting wordt gegeven op het verkennend bodem- en infiltratieonderzoek.*

#### **Bijlagen bij regels**

- *Bijlage 1: in het erfinpassingsplan is de drempel uit de figuren gehaald.*
- *Bijlage 2: het waterhuishoudingsplan is als definitieve versie opgenomen (inhoudelijk geen wijzigingen)*