

Ledderweg 48 Epe (Zuuk)



Ruimtelijke Onderbouwing

Firma Wilkon b.v.

2015

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1 aanleiding	3
1.2 doel	3
1.3 projectgebied	3
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	4
2.1 huidige situatie	4
2.2 toekomstige situatie	5
2.3 stedenbouwkundige inpassing toekomstige situatie	5
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	7
3.1 rijksbeleid	7
3.2 provinciaal en regionaal beleid	8
3.3 gemeentelijk beleid	9
3.4 de ladder duurzame verstedelijking	10
HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID	12
4.1 milieuaspecten	12
4.1.1 bodemonderzoek	12
4.1.2 akoestisch onderzoek	14
4.1.3 luchtkwaliteit	15
4.1.4 geurhinder en veehouderij	16
4.1.5 externe veiligheid	16
4.1.6 bedrijven en milieuzonering	17
4.2 water	17
4.3 natuur	18
4.4 cultuurhistorie en archeologie	19
4.5 verkeer en parkeren	21
4.6 economische uitvoerbaarheid	21
HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE	22

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het adres Ledderweg 48 in het buurtschap Zuuk is de firma Wilkon b.v. gevestigd. Het bedrijf is daar van oudsher gevestigd. In eerste instantie gestart als smit, vervolgens kwam daar de groothandel in non-ferrometalen, melkmachines, schrikdraadinstallaties e.d. bij. Heden ten dage is het bedrijf gespecialiseerd in watermanagement & techniek. De expertise van het bedrijf wordt onderkend, de klanten komen uit geheel Nederland. Tot het klantenbestand behoren diverse gemeenten, recreatiebedrijven, waterschappen, waterleidingmaatschappijen, sportverenigingen en agrariërs. Daarnaast komen er ook meer particulieren die in hun tuin vijvers, ornamenten of watermanagement wensen.

De bedrijfsfilosofie is dat voor zover mogelijk alle leveranties op de verwerkingslocatie worden afgeleverd.

Op de Ledderweg is alle specialistische kleingoed aanwezig, er is een noodzakelijke bedrijfsvoorraad, het is de thuisbasis voor de machines en werktuigen en er is een werkplaats. Vanuit de wijde omgeving komen overheden, bedrijven en soms ook particulieren, om specialistische aanpassingen te laten verrichten aan onderdelen.

De huidige bedrijfsgebouwen op de Ledderweg staat een goede bedrijfsuitvoering in de weg, amoveren is noodzakelijk. Deze situatie biedt kansen tot een win-win situatie voor bedrijf en gemeente.

1.2 Doel

Het primaire doel is om in het komende bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de locatie Ledderweg 48 te Zuuk/Epe. De achterliggende reden hiertoe is de volgende. De noodzakelijke amovering biedt kansen om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een andere, meer passende, omgeving. De huidige locatie mag op basis van het vigerende bestemmingsplan worden bebouwd met 2 vrijstaande danwel een 2[^]1-kap.

Op de locatie ligt een detailhandelsbestemming. De win-win situatie is te bereiken door de naastgelegen en in eigendom zijnde strook agrarische grond bij de twee te creëren percelen te betrekken onder het laten vervallen van de detailhandelsbestemming. Separaat doel is het gelijktrekken van de grens woonbestemming Ledderweg 46 met de naastgelegen woningen.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied:

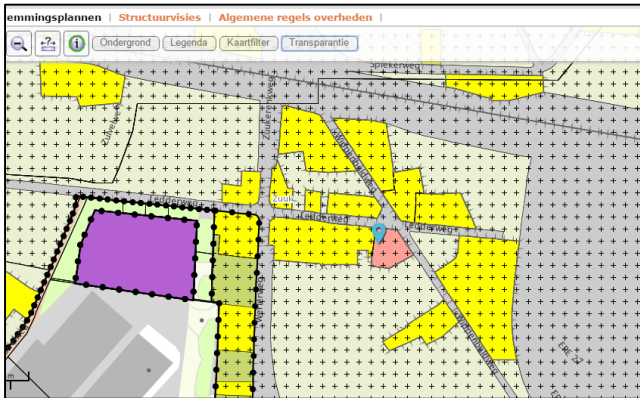
Locatie firma Wilkon b.v. Ledderweg 48 Epe/Zuuk.

Het perceel ligt op de hoek Ledderweg-Wippenbeldweg. Het perceel bestaat uit bedrijfsbebouwing, verharding en een strook gras.



HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie



Op de locatie Ledderweg 48 bevindt zich bedrijfsgebouwing en 1 woning. Achter op het perceel bevindt zich een omheind terrein dat gedeeltelijk verhard is en gedeeltelijk een speelterrein (grasveld) voor de twee honden is. Dit achterste gedeelte heeft de agrarische bestemming.

Ledderweg 48 is de uitvalsbasis voor het bedrijf Wilkon b.v.. De meeste werkzaamheden vinden op de realisatielocatie plaats. In de gebouwen aan de Ledderweg is een werkplaats, de voorraad, de opslag van de benodigde machines en werktuigen en een kleine winkelruimte waar specialistische onderdelen c.a. kunnen worden gekocht. In 1976 was aan de locatie de bestemming "Handel en bedrijven" toegekend. Door de landelijke uniformering is deze combinatiebestemming vervallen en heeft de locatie de detailhandel gekregen.

De vigerende planologische bestemming van de gebouwen is detailhandel met de mogelijkheid tot het bouwen van twee woningen. Het achterterrein heeft de agrarische bestemming. Naast de bedrijfsgebouwen is er één bedrijfswoning gerealiseerd.

Na amovering van de bedrijfsgebouwen resteert formeel de mogelijkheid om binnen de detailhandelsbestemming 2 woningen te realiseren élk met een detailhandelsmogelijkheid.

De woning naast het bedrijfspand, Ledderweg 46, is familie-eigendom. De staat van de woning is dermate, dat deze te zijner tijd vervangen gaat worden. Wat opvalt is dat er planologisch een agrarische inham in de woonbestemming zit. De feitelijke situatie van deze inham is een verwilderde tuin.

Om een betere stedenbouwkundige invulling te kunnen realiseren op het perceel Ledderweg 48, is het tevens wenselijk om de achterlijn van de woningen aan de Ledderweg door te trekken achter de woning Ledderweg 46.

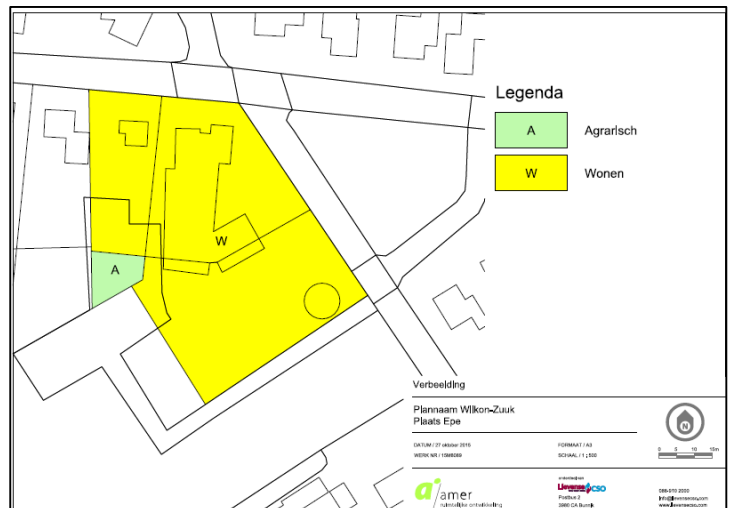


Terzijde zij nog opgemerkt dat het agrarische perceel tussen de houtsingel en Wippenbeldweg 14 óók in (familie)bezit is.

2.2 Toekomstige situatie

De gewenste planologische situatie is op onderstaand kaartje verbeeld.

In de toekomstige situatie is de detailhandelbestemming van Ledderweg 48 gewijzigd in de woonbestemming. De omzoomde agrarische grond achter Ledderweg 48 heeft eveneens de woonbestemming gekregen. En de grens woonbestemming achter Ledderweg 46 is gelijk getrokken met de aangrenzende percelen.



N.B. de ronde cirkel op het plaatje was een bovengronds zwembad, deze is al verwijderd.

Binnen het vigerende bestemmingsplan, en de voorgaande bestemmingsplannen, zijn ter plaatse twee bedrijfswoningen toegestaan. Er is één bedrijfswoning gerealiseerd.

Na de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en bestaande bedrijfswoning, zullen er twee vrijstaande woningen terug gebouwd worden. Eén woning binnen het gebied van de huidige detailhandel-bestemming en de andere woning op het achterterrein binnen de huidige agrarische bestemming.

Voor het omzetten van de agrarische bestemming naar woonbestemming, inclusief de toestemming om hierop de 2^e woning te mogen bouwen, worden de detailhandelbestemming ingeleverd en bedrijfsactiviteiten ter plaatse gestaakt.

Qua regels kan aangesloten worden bij de regels van het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Epe.

2.3 Stedenbouwkundige inpassing toekomstige situatie

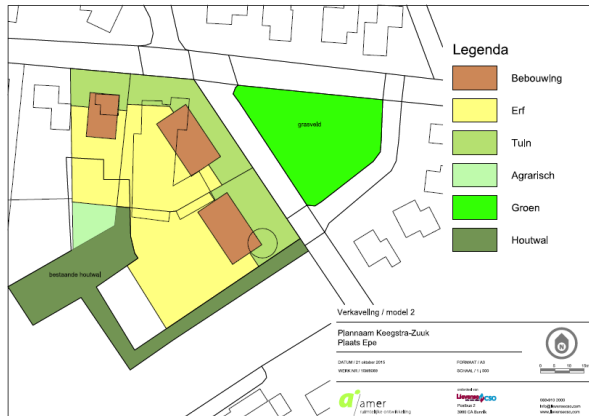
De twee nieuw te bouwen woningen zullen georiënteerd zijn op de Wippenbeldweg en over deze weg uitzien op het bestaande grasveld. Zo ontstaat er een stedenbouwkundig aantrekkelijke afronding van het "nieuwe woonwijkje" met de vrijstaande woningen Ledderweg 60, 62, 64 en 66.

Passend bij de omgeving, zal tussen de woningen en de rijweg een tuin worden aangelegd.

Het gedeelte van de Ledderweg 48 dat nu nog de agrarische bestemming heeft, is van het overige agrarische gebied afgescheiden middels een dichte houtsingel. Deze houtsingel zal blijven bestaan.

Op dit moment ligt er langs de agrarische strook aan de zijde van de Wippenbeldweg ook een dichte afscheiding. Hierdoor is er thans geen zicht vanaf Wippenbeldweg op de betreffende strook grond. Deze afscheiding op het perceel wordt opengetrokken, de groenstructuur langs de Wippenbeldweg wordt vanzelfsprekend behouden. Door de situering en afstanden van de bestaande woning Ledderweg 66 en de nieuw te bouwen woningen, is privacy voor alle woningen volledig gewaarborgd.

Zoals eerder al benoemd, het perceel Ledderweg 46 heeft reeds een woonbestemming. Omwille van een betere planologische invulling is de achtergrens van de woonbestemming gelijk getrokken met de aangrenzende woningen.



Als stedenbouwkundige inpassing wordt de vorenstaande inrichting voorgesteld. En voor het totaalbeeld is ook het perceel Ledderweg 46 ingetekend.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Sinds de decentralisatie van het natuurbeleid naar de provincies is het rijk enkel nog kader stellend. Het rijk blijft richting de Europese Commissie verantwoordelijk voor de Europese verplichtingen. In dit licht heeft het de ecologische hoofdstructuur (EHS) benoemd als nationaal belang.

De EHS geniet als netwerk van natuurgebieden planologische bescherming. Natura-2000 gebieden vormen een belangrijk onderdeel van dit netwerk. De provincie vertaalt de EHS verder, door die voor het eigen grondgebied uit te werken en te begrenzen in het eigen Natuurnetwerk. Gemeenten dienen te zorgen voor planologische verankering.



Locatiecheck via <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>

De Klarbeek is aangewezen in het kader van Natura 2000 (jan. 2016). Deze beek ligt ten zuiden van de locatie en heeft geen invloed op de gewenste planologische wijziging.



Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000>.

T.a.v. de gevraagde gelijktrekking van de achtergrens woonbestemming bij Ledderweg 46 zij vermeld dat kleinschalige uitbreidingen per saldo geen aantasting zijn van het gebied. Concreet staat in de toelichting van de Omgevingsvisie opgemerkt:

Een beperkte uitbreiding (tot 30 procent) van een bestaande functie kan in een bestemmingsplan worden toegestaan, indien is aangetoond en verzekerd dat de betreffende activiteit landschappelijk wordt ingepast en de kernkwaliteiten per saldo niet worden aangetast. In het algemeen zal een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van de ingreep volstaan.

De gevraagde rechtstrekking betreft een strook die in het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Epe de agrarische functie heeft. Feitelijk is het een verwilderde tuin. Het betreffende gedeelte geprojecteerd op de provinciale kaart laat zien dat het een vermindering van het groene vlak betreft van minder dan 30%. De gehele situatie Ledderweg 46 en 48 worden landschappelijk beter ingepast, waarbij de groene kernkwaliteiten behouden blijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente is het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Epe in procedure om te worden vastgesteld. Middels een ingediende zienswijze, waartoe deze ruimtelijke onderbouwing behoort, wordt de gemeenteraad verzocht tot medewerking.

Bij het thema Milieu is specifiek gekeken naar verschillende issues. Resteren hier nog gewag te maken van de groenstructuur en ontwikkelingen de omgeving.



Groenstructuur Epe



Ontwikkelingen in de omgeving

De rode ster betreft de locatie Ledderweg 48. In de omgeving is een grootschalige ontwikkeling gaande, zijnde de uitbreiding van de VMI. Hiertoe wordt een groot gebied agrarische grond gewijzigd ten behoeve van dit bedrijf.

3.4 De ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridische verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Ook bij een wijzigingsbevoegdheid moet de Ladder toegepast worden (ABRvS 5 februari 2014, 201305293/1/R1 Oldenzaal).

Wettelijk kader

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro geeft aan dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- ✧ *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
- ✧ *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
- ✧ *indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Wanneer is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

- ✧ *Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- ✧ drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingwerf))
- ✧ één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland))

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de *Afdeling van oordeel "dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling"*.

Bron: Rijkswaterstaat, Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Vorenstaande jurisprudentie impliceert dat de wijzigingen voor de Ledderweg 48 niet valt onder "een stedelijke ontwikkeling", derhalve is de Ladder niet van toepassing.

Daarnaast is het volgende aan de orde. In het huidige vigerende bestemmingsplan én de bestemmingsplannen daarvoor waren óók al twee woningen mogelijk. Er worden dus *planologische gezien* geen woningen gecreëerd. Vigerend is het derhalve al lang mogelijk om twee vrijstaande woningen te realiseren. En deze woningen mogen zelfs detailhandel uitoefenen.

De feitelijke wijziging zit in het betrekken van een aangrenzende strook agrarische grond zodat het perceel effectiever kan worden ingericht onder omzetting van de detailhandelsbestemming/klein gedeelte agrarische bestemming naar de woonbestemming. Als toegestaan wordt dat bij de gewenste realisatie de smalle strook agrarische grond betrokken kan worden, dan genereert dit een planologische winst van grote importantie.

HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.), maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

4.1 Milieuaspecten

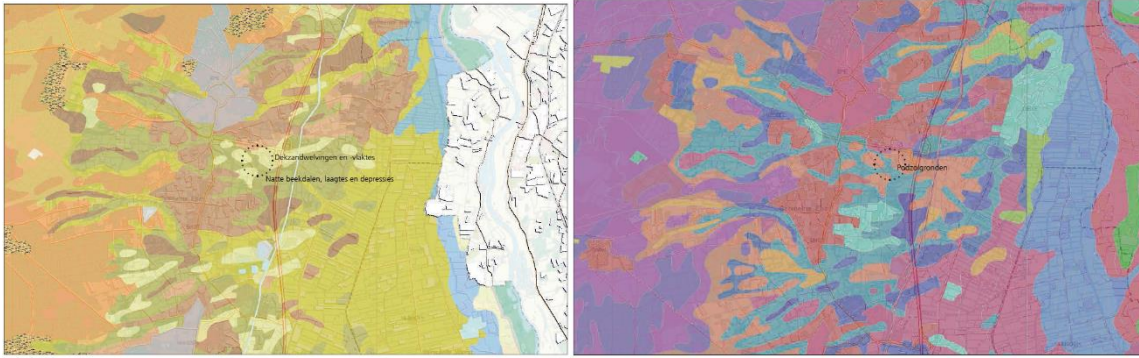
4.1.1 Bodemonderzoek

Het landschap van Veluwe tot IJssel is door drie natuurlijke landschapsvormende processen ontstaan. Als eerste is dit het verplaatsende landijs door het IJssedal waardoor materiaal naar de zijkanten opstuwden en zo de andere stuwwal van de Veluwe vormden. Ten tweede de erosieprocessen door wind en water in de laatste ijstijd waardoor o.a. dekzandruggen en beekdalen gevormd werden. En als laatste de kracht van de rivier de IJssel. Tot enkele eeuwen geleden had de IJssel vrij spel en waren er regelmatig overstromingen. Tijdens deze overstromingen zijn de komgebieden en oeverwallen ontstaan. Na de bedijking (in de 14e eeuw) zijn deze natuurlijke processen tot stilstand gekomen. Dynamiek vind je nu alleen nog maar in de uiterwaarden. Het dorp Epe bevindt zich op de Veluweflank, het gebied tussen de Veluwe en het overgangsgedebied van kleinschalige zandopduikingen en de open en lager gelegen graslanden, ontstaan tijdens de eerste twee processen. Door deze ideale ligging tussen de hogere en lagere delen is dit een bewoningsgebied geworden met een keten aan dorpen. Het is een gevarieerd landschap van heideontginningen, beekdalen en (sprengen)beken, dorpen, landgoederen, infrastructuur, dekzandruggen en oude bouwlanden.

Dit gevarieerde landschap is ook rondom Epe te vinden. Dorpen en buurtschappen wisselen elkaar af, dekzandruggen met productiebos, infrastructuur en de Klaarbeek en de Verloren beek als sprengbeken zijn nog zichtbaar in het landschap.

Ledderweg 48 bevindt zich precies nabij de grens van het dekzandruggenlandschap en de natte heideontginningslandschap. Het bevindt zich in een vrij jong ontginningsgebied. Door de hoge grondwaterstand (dankzij de afwateringsfunctie en het kwelwater, en dus natte karakter) is dit gebied laat ontgonnen. Deze natte heideontginningsgebieden zijn, zoals ook hier, gelegen tussen de lage beekdalen en de hogere dekzandruggen. Ontginning vond plaats in lange lijnen. Kenmerkend voor deze assen zijn de lange rechte lijnen, vaak haaks op elkaar staande ontginningsbases. ze sluiten altijd aan op oude wegen op de hogere gebiedsdelen. Deze bijzondere aansluiting vormt vaak de grens van rechte lijnen naar bochtige weg en vaak vindt er een overgang plaats van bos naar landbouwgebied. Aan deze lange lijnen is inmiddels agrarische bebouwing geplaatst waardoor geleidelijk aan de kenmerkende openheid verloren is gegaan.

Het karakter van de dekzandruggen is in de omgeving te herkennen aan grote open percelen met randbeplanting (houtwallen), laanbeplantingen en eventuele steilranden.



Bodemsamenstelling

Bodemkundig gezien, is de IJsselvallei het gevolg van de activiteit van gletsjers in de IJstijd waarin het landijs op rukte vanuit het noorden, via het dal van de huidige IJssel. Door het opduwende materiaal, ontstonden er stuwwallen, waaronder het Veluwemassief. Tegen het eind van de IJstijd smolt het ijs en stroomde smeltwater deze stuwwalen af. Daarbij werd de stuwwalrand afgeslepen; keien, grind en grof zand werden door het water verplaatst naar de door het ijs verlaten dal. Door bodemverschuivingen werden de hoogteverschillen tussen stuwwal en dal verkleind. In sommige perioden van de IJstijd werd het nóg kouder en viel er minder sneeuw, zodat zelfs rivieren droogvielen. Onder die omstandigheden kreeg de wind vat op de bodem. Hierbij traden grote zandverstuivingen op. Op de stuwwalhelling ontstond opeenhopingen van fijn zand, pleistocene dekzanden, die door de wind verspreid werden. Zo zijn op de helling dekzandvlaktes ontstaan en treffen we richting de vallei dekzandruggen en -opduikingen aan.

Door al die processen vertoont de bodem van de IJsselvallei een markant overgangspatroon, waarbij van west naar oost gestuwde rivierzanden, afgespoelde en afgeschoven stuwwalzanden, dekzanden en klei- en zandafzettingen van de IJssel, elkaar opvolgen. Op de bodemkaart zijn drie bodemsoorten in de omgeving van het buurtschap zichtbaar, namelijk de podzolgronden (dekzandwellingen), dikke eerdgronden (natte beekdalen) en kalkloze zandgronden.

De podzol is een bodemtype dat in de schrale dekzandgronden in Noord-Europa, waar een neerslagoverschot heerst, veelvuldig voorkomt. Een podzol is ontstaan door een eeuwenlang proces van uitspoeling en inspoeling in leemarm dekzand. Als gevolg van het vochtiger wordende klimaat raakte Noord-Europa bedekt met bos. Afgestorven plantenmateriaal werd door organismen afgebroken tot humus en deze werd door bodemorganismen door de bovenste decimeters van de grond gemengd. De enkeerdgronden komen eveneens voor in zandlandschappen die gevormd zijn in het Pleistoceen. Deze gronden zijn ontstaan door bemesting met dierlijke mest en plaggen.

De bovenlaag van de dekzandruggen is dus verrijkt door toedoen van de natuur en de mens. Onder deze verrijkte toplaag zit zwak tot sterk lemig fijn zand (op eventueel grof zand).

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en / of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

Dit plan

Het plan ziet op het wijzigen van bestemmingen en het realiseren van twee (planologisch al toegestane) woningen. Één woning is voorzien op een perceel waarop gebouwd is en waarbij de gebouwen en de grond worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een detailhandel. De andere woning is voorzien op het achterterrein, zijnde het omsloten agrarisch perceel zonder bebouwing dat deels wordt gebruikt als opslagruimte en deels als speelterrein van de huisdieren (twee honden).

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is de bodematlas van de provincie Gelderland gehanteerd. Uit deze atlas volgt dat het gebied niet verdacht is als mogelijk verontreinigd. Verder zijn er geen activiteiten en/of calamiteiten bekend die van invloed zijn geweest op de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit ter plaatse.

Op grond van artikel 2.4.1 van de bouwverordening van de gemeente Epe is het verboden om op verontreinigde bodem te bouwen voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk, waaronder woningen, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht bepaalt dat in of bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit de aanvrager ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van de bouwverordening een onderzoeksrapport verstrekt betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Het plangebied is een niet verdachte locatie. Wel zal bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen een bodemonderzoek moeten worden overgelegd om vast te stellen dat de bodem geschikt is voor het voortdurend verblijf van mensen.

4.1.2 Akoestisch onderzoek

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- ✓ woningen;
- ✓ onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- ✓ ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Dit plan

In de directe omgeving (200 meter) van het plangebied is geen industrie gelegen, danwel inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Evenmin is in de omgeving een spoorweg gelegen.

Voor wat betreft het wegverkeer geldt het volgende. De Wet geluidhinder bepaalt dat zich aan weerszijden van elke weg een geluidzone bevindt, waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken. Binnen deze zone gelden de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Het plangebied is gelegen in het zogeheten buitenstedelijk gebied. Als breedten van de zones gelden de volgende waarden:

Aantal rijstroken	Zonebreedte in m aan weerszijden van de weg
1 of 2	250
3 of 4	400
5 of meer	600

Gelet op vorenstaande tabel staat vast dat het plangebied is gelegen in de 250 meter zone van de Ledderweg / Wippenbeldweg en binnen de 400 meter zone van de (toe- en afrit naar de) rijksweg A50.

De twee te realiseren woningen zijn planologisch al toegestaan. De feitelijke verschuiving van de locatie voor één woning is minimaal, doch er is planologisch een bestemmingswijziging noodzakelijk. Daarnaast zij vermeld dat de woningen worden gerealiseerd in een bebouwde omgeving.

Conclusie

Er is te zijner tijd een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï noodzakelijk om vast te kunnen stellen of rechtstreeks aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan, danwel dat een hogere grenswaarde-procedure benodigd is.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer. Hierin is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde. Het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen zodat de luchtkwaliteit verbeterd en alsmede de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties geldt dat voor maximaal 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Dit plan

Het realiseren van twee (planologisch reeds bestaande) woningen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Gelet op vorenstaande staan luchtkwaliteitseisen het plan niet in de weg.

4.1.4 Geurhinder en veehouderij

In de directe omgeving (250 meter) zijn geen veehouderijen gelegen, zodat het aspect geurhinder buiten beschouwing kan worden gelaten.

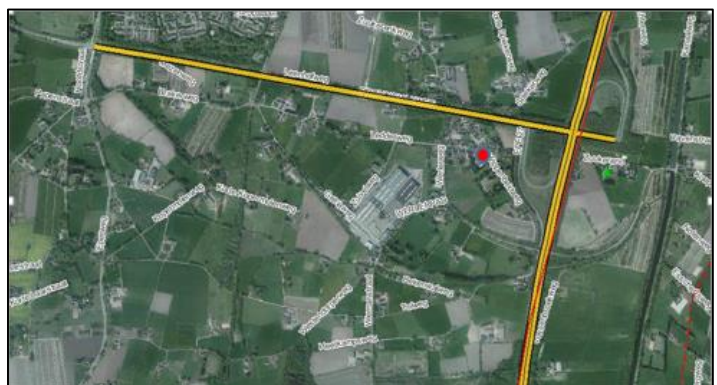
4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Dit plan

Gezien de risicokaart van de provincie Gelderland zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen zogeheten Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook vindt in de directe nabijheid van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en liggen er geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen.



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl dd 25-09-13)

Conclusie

Externe veiligheid staat het plan niet in de weg.

4.1.6 *Bedrijven en milieuzonering*

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en –gevoelige functies dient twee doelen:

- ✧ Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- ✧ Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Dit plan

Het plan ziet op het realiseren van twee (planologisch al toegestane) woningen. In de directe omgeving (200 meter) van het plangebied worden geen milieubelastende activiteiten door bedrijven uitgevoerd.

Aan de zuid- / zuidwestzijde van het plangebied zijn landbouwgronden gelegen. Deze gronden kunnen voor het telen van gewassen worden gebruikt. Hierbij is gebruik van bestrijdingsmiddelen mogelijk. Om die reden moet in principe uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een zogeheten spuitzone van 50 meter worden aangehouden. Deze gronden zijn echter ook in familiebezit en vanuit een duurzaam en ecologische bedrijfsvoering, worden er geen chemische danwel giftige stoffen gebruikt. Daarnaast wordt het agrarisch gebied al door andere woonbestemmingen ingeklemd. De “50 m1-spuitzone” vanuit woning Wippenbeldweg 14 reikt tot op het perceel Ledderweg 48. In bijgevoegd plaatje is in rood de beperkingsgrens getekend, hieruit blijkt dat de spuitzone buiten toepassing kan worden verklaard.



Conclusie

Milieuzonering staat het plan niet in de weg.

4.2 *Water*

Sinds 2001 is het verplicht een Watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan – een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen.

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Maar ook als bijvoorbeeld een particulier of ondernemer een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig heeft, komt de watertoets aan de orde. In het kader van de Watertoets wordt contact opgenomen met de waterbeheerder. Dit is de overheid die

verantwoordelijk is voor het waterbeheer in het plangebied. Meestal het waterschap, soms Rijkswaterstaat of de provincie. In dit geval Waterschap Vallei & Veluwe.

Dit plan

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Conclusie

Het aspect water staat het plan niet in de weg.

4.3 Natuur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

- ✧ gebiedsbescherming;
- ✧ soortenbescherming.

Ad 1: Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- ✓ Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- ✓ beschermde Natuurmonumenten;
- ✓ wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- ✓ vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- ✓ verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- ✓ verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Ad 2: Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk plangebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten in aanvulling op wat al mogelijk is. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaïen, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt voorliggend plan echter niet ontslagen van een integrale blik op het totale project: dus inclusief ingrepen die ook zonder het beoogde Wro-besluit mogelijk zijn.

Dit plan

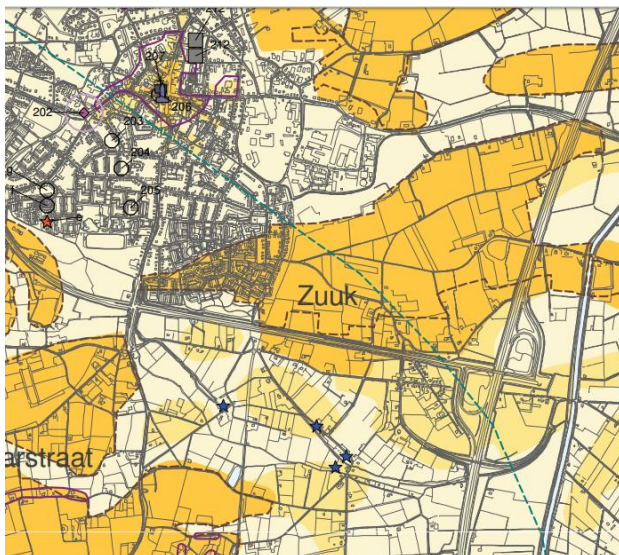
De bestemmingswijziging en de bouw van de twee woningen leidt niet tot significante effecten op beschermde gebieden.

Om één van de woningen te realiseren, moet de bestaande bebouwing worden gesloopt. Daarnaast wordt een woning gebouwd op het achterliggende gedeelte van het perceel met de agrarische bestemming. Dit houdt in dat onderzoek nodig is naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

Conclusie

Voordat de gebouwen worden gesloopt en het totale terrein bouwrijp gemaakt wordt, is er nader onderzoek noodzakelijk op beschermde flora en fauna.

4.4 cultuurhistorie en archeologie



Archeologische waardekaart Epe

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en heeft de Monumentenwet 1988 gewijzigd. De gewijzigde Monumentenwet 1988 regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van de (gewijzigde)

Monumentenwet 1988 worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een wijzigingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten (artikel 38a).

De archeologische waarden zijn in kaart gebracht, middels de archeologische verwachtingswaardenkaart Deze kaart geeft aan dat dat voor het perceel Ledderweg 48 een lage tot middelhoge verwachting is van archeologische vondsten. Voordat de agrarische locatie bebouwd kan worden, zal er derhalve eerst archeologisch onderzoek gedaan moeten worden.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

De gemeente Epe heeft een bijzonder rijk verleden. Om dit rijke verleden in stand te houden, daar waar mogelijk te herstellen, beleefbaar en zichtbaar te maken heeft de gemeente het cultuurhistorisch erfgoed op de kaart gezet. Cultuurhistorie is eigenlijk de menselijke geschiedenis, zowel onder- als bovengronds.

Vooral de beken op de Veluwe en de Veluweflank zijn van grote cultuurhistorische betekenis. ze zijn namelijk gegraven tussen de 14 en 19e eeuw ten behoeve van het aandrijven van de watermolens. Men probeerde het water met zo min mogelijk verval naar de watermolen te brengen; vandaar de opgeleide beken. De sprengen werd tussen verhoogde kades geleid. De Verloren beek en de Klaarbeek zijn dergelijke opgeleide beken. In de omgeving van de Ledderweg 48 kan worden gesteld dat ter hoogte van VMI de Klaarbeek is opgeleid ten behoeve van de aandrijving van de watermolen bij de voormalige melkfabriek. Vaak werd bij de watermolen ook een spaarbekken, een zogeheten wijer aangelegd, waardoor de continuïteit kon worden gewaarborgd. De wijer, als waardevol landschappelijk element, is inmiddels verdwenen uit het landschap. De meeste sprengen zijn ecologisch waardevol, gezien het schone kwelwater. De Klaarbeek en de Verloren beek liggen niet in de directe nabijheid de locatie Ledderweg 48.

Het cultuurhistorisch beleidskader (Bron: Epe, historisch centrum van de Veluwe, cultuurhistorisch beleid 2010-2015, Tauw, april 2010) beschrijft hoe de gemeente Epe de komende jaren wil omgaan met het cultuurhistorisch erfgoed. Op deze wijze is het ook verankerd in het beleid van de gemeente.

Voordat het beleidskader en het uitvoeringsprogramma werden opgesteld, heeft de gemeente Epe een cultuurhistorische profielschets (Bron: Tauw, september 2009) gemaakt; een samenhangend beeld van de historie van de omgeving. Een van de zes parels in deze profielschets is de Kopermolen bij Zuuk. Een van de drie watermolens, ten zuiden van de Klaarbeek en dus ten zuiden van het plangebied van de Ledderweg 48. Watermolens hebben een hoge cultuurhistorische ensemblewaarde: het ensemble van beek, molen, boerderij en wijer. Het weer beleefbaar en zichtbaar maken van deze ensembles is één van de aandachtspunten in het cultuurhistorisch beleid.

De bedrijfsbebouwing van Ledderweg 48 zijn niet opgenomen als een te behouden cultuurhistorisch element. Voor het plangebied van voorliggend wijzigingsplan speelt het aspect derhalve cultuurhistorie derhalve geen rol.

4.5 *Verkeer en parkeren*

De Ledderweg en de Wippenbeldweg hebben beide een lage verkeersintensiteit. Daarnaast is in het huidige bestemmingsplan reeds toegestaan om ter plaatse twee woningen te realiseren. Het gevestigde bedrijf trekt verkeer aan. In de toekomstige situatie zijn de bedrijfsactiviteiten vervallen en is er slechts sprake van woonverkeer. Na realisatie is er op de locatie sprake van een verkeersafname.

Qua parkeren kan worden opgemerkt dat er binnen de woonbestemming zelf geparkeerd gaat worden, daarnaast zijn er nu al parkeermogelijkheden langs de Wippenbeldweg aanwezig.

4.6 *Economische uitvoerbaarheid*

Het betreft een private realisatie.

De planologische gewijzigde invulling is gewenst voor

- ◇ het realiseren van een win-win situatie voor gemeente en bedrijf
- ◇ een gedeeltelijke bekostiging van bedrijfsverplaatsing en het amoveren van de bestaande bebouwing inclusief het bouwrijp maken van het terrein.

Na het accorderen van de gemeenteraad met de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse, zal de verplaatsing van het bedrijf ter hand genomen worden. Het bedrijf heeft het voornemen om in 2020 met het bedrijf op een kwalitatief betere locatie te zitten. Ondertussen zal de formele (wijzigings)procedures worden gevoerd, zodat aansluitend aan de sloop van de thans aanwezige bebouwing de twee woningen gerealiseerd kunnen worden.

HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

Er zijn geen beletselen aangetroffen op basis waarvan een wijzigingsbevoegdheid moet worden nagelaten. Bij de te zijner tijd te voeren procedures zullen nog uitgebreidere onderzoeken gedaan moeten worden. Op basis van de thans gedane onderzoeken, zijn er geen aandachtsgebieden aangetroffen die een risicovol zijn en tot terughoudendheid nopen.