



Ontwerp Wijzigingsplan Jagtlustweg 6, Epe

Ontwerp Wijzigingsplan Jagtlustweg 6, Epe

Project:

Wijzigingsplan Jagtlustweg 6, Epe

Status:

Ontwerp

Opdrachtgever:

Mevrouw en de heer A. en R. Nieland

Versie:

Rev D

Dossiernummer:

EPE_04-1

Datum:

28 januari 2021

Projectleider:

Ir. A. Marcelis

File:

1

Auteur(s):

AM

Gecontroleerd:

IMRO Nummer:

NL.IMRO.0232.BG088Jagtlustweg6-OWP1



LANDSCHAPPARTNERS

De Dompelaar 1a

3454 XZ De Meern

030 - 66 66 199

info@landschappartners.nl

www.landschappartners.nl



Inhoudsopgave

1. Inleiding	7	4.10 Verkeer en parkeren	28
1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan	7	4.11 Cultuurhistorie en archeologie	29
1.2 Ligging plangebied	7	4.12 Hoogspanning en zendmasten	29
1.3 Leeswijzer	7	5. Economische uitvoerbaarheid	30
2. Het initiatief	8	6. Juridische planbeschrijving	31
2.1 Huidige situatie	8	6.1 Algemeen	31
2.2 Toekomstige situatie	10	6.2 Wijze van bestemmen	31
3. Beleidskader	14	7. Procedure	32
3.1 Rijksbeleid	14	7.1 Algemeen	32
3.2 Provinciaal beleid	15	7.2 Verslag zienswijzen	32
3.3 Gemeentelijk beleid	16		
4. Omgevingsaspecten	19	Bijlage 1 Quick Scan Wnb	33
4.1 Bodem	19	Bijlage 2 Landschappelijke inpassing	34
4.2 Luchtkwaliteit	19	Bijlage 3 Watertoets	35
4.3 Geluid	21	Bijlage 4 Bodemonderzoek	36
4.4 Geur	21	Bijlage 5. Aeriusberekening	37
4.5 Milieuzonering	22		
4.7 Milieueffectrapportage	24		
4.8 Water	25		
4.9 Ecologie	26		



1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

Aan de Jagtlustweg 6, in het landelijk gebied van Epe, is een agrarische bouwkvael gesitueerd. De bedrijfsvoering is beëindigd en de initiatiefnemer is voornemens het agrarisch erf te ontwikkelen tot een aantrekkelijke woonlocatie waarbinnen een nieuwe woning is voorzien.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Epe' is de locatie een agrarisch bouwvlak, waarbinnen één bedrijfswoning, alsmede 'hobbymatig agrarisch grondgebruik', in de vorm van paardenhouderij en 'nevenactiviteit', in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein, zijn toegestaan. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn vanwege de uiterst bouwvallige staat inmiddels gesaneerd. De eigenaar van het perceel heeft het voornemen hier een burgerwoning te realiseren. Onder het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Epe kan de bestemming Agrarisch omgezet worden naar de bestemming Wonen als aan bepaalde eisen wordt voldaan. Dit wijzigingsplan voorziet daarin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Jagtlustweg 6, in het buitengebied ten noordwesten van de kern Epe.



Afb. 1 Globale ligging plangebied (Google Earth)

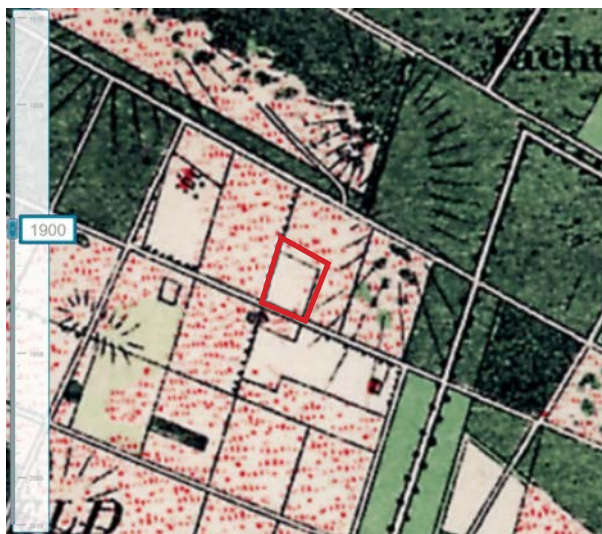
Figuur 1 toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en

(milieu)wetgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zullen de uitkomsten van vooroverleg en zienswijzen worden opgenomen.

2. Het initiatief



In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Jagtlustweg 6 in het buitengebied van Epe. De locatie maakt onderdeel uit van een landschap van heideontginningen op de stuwwal van de Veluwe. Een groot deel van dit gebied bestaat uit planmatige aanplant van naaldbossen (ten behoeve van de mijnbouw) en agrarische gronden. Deze zijn, door de zeer droge en arme zandgronden, pas laat ontgonnen en lang onbebouwd gebleven. In de tweede helft van de 19e eeuw is het plangebied ontgonnen, toen is ook het erf gerealiseerd. Op topografische kaarten van ca. 1900 is het erf al te zien (zie figuur 2). De ontginning heeft geleid tot een voor het gebied karakteristiek stelsel van rechte ontginningswegen en lange rechte lijnen, typisch voor een (heide)ontginning. Veel van deze lijnen worden begeleid door bomenrijen en houtsingels. Deze zijn vooral aan de zuid- en westzijde van het plangebied te zien. Hier liggen de weilanden en akkers. Aan de noord- en oostkant zijn dennenbossen gesitueerd. De omgeving kent een landelijke uitstraling. De meeste oor-



Afb. 2 historische topografische kaarten met de ontwikkeling van Jagtlustweg 6, Epe (www.topotijdreis.nl)

spronkelijke agrarische bedrijven zijn inmiddels verdwenen en de huizen zijn in gebruik genomen als of vervangen door burgerwoningen. Het plangebied omvat het oorspronkelijke erf van het agrarisch bedrijf.

De oorspronkelijke boerderij stond aan de oostzijde van het bouwvlak, de bedrijfswoning lag centraal en direct bereikbaar vanaf de Jagtlustweg. De bestaande gebouwen bestonden met name uit een bedrijfswoning (gebouwd rond 1903 en verbouwd in 1950), een kookhuis, stenen varkensschuur met paardenstallen, een houten paardenstal, een houten varkensschuur, een houten varkensschuur met aangebouwde paardenstal, een oude kippenschuur, een veldschuur met paardenboxen en enkele kleine bijgebouwen (zie figuur 3). De stallen en schuren boden ruimte aan 19 paardenboxen. De 21 gebouwen en keetjes verkeerden in slechte en bouwvallige staat (zie figuur 4).

Naast de agrarische bedrijfsvoering en het houden van paarden had het bedrijf als nevenactiviteit een kleinschalig kampeerterrein. Deze was ten noorden van het boerenerf, tussen de den- en bomen, gesitueerd.

Om ruimte te bieden voor de vervangende woning zijn in februari 2020 alle gebouwen gesloopt en het kampeerterrein gesaneerd. Bovendien zijn



Afb. 3 Bebouwing van oorspronkelijke boerderij (A. van Daatselaar)



Afb. 4 oude stallen

in augustus 2019 de naaldbomen met onderbeplanting gekapt.

Ter compensatie van de gekapte bomen zijn volgens het opgestelde landschapsplan langs de oost- en noordranden van het agrarisch perceel brede bossingels herplant. Aanvullend op deze herplantplicht is bosplantsoen aangeplant langs de west-, noord- en oostrand van de kavel, volgens het landschapsplan. (zie figuur 5 en bijlage 2).

2.2 Toekomstige situatie

De bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf is in 2018 beëindigd. De boerderij en de bedrijfsopstallen worden vervangen door een nieuwe woning met aangebouwd bijgebouw (schuurwoning). Voor de toekomstige kavel waarin het plangebied ligt is een landschapsplan opgesteld en voor de gewenste schuurwoning een schetsontwerp. Afbeelding 5 geeft het landschapsplan weer. Het gehele landschapsplan is als bijlage 2 toegevoegd. Figuren 6 en 7 geven een impressie van de schuurwoning.

De initiatiefnemer wil het landelijk karakter van deze locatie continueren door de vormgeving, de inrichting en het gebruik van de kavel en het nieuwe gebouw daarop af te stem-

men. De voorkeur heeft een moderne landelijke schuurwoning op het perceel ter noorden van de Jagtlustweg en ter hoogte van de oorspronkelijke bedrijfswoning. De schuurwoning biedt naast de woning ruimte voor vier paardenboxen en een garage met berging.

De woning wordt op circa 22 meter van de Jagtlustweg gesitueerd; hierdoor ontstaat extra ruimte voor de aanplant van hoogstam fruitbomen tussen de weg en de woning. Langs de weg komt een meidoornhaag. Anders dan in het plan voor de landschappelijke inpassing blijven de twee leilinden behouden en wordt de voordeur van de schuurwoning in relatie tot de twee linden geplaatst, zodat het toegangspad naar de voordeur tussen de twee linden loopt.

De woning ligt aan het oostelijke deel van de schuurwoning; de stallen, de garage en de berging in het westelijk deel. De ontsluiting van het perceel ligt dan ook aan deze zijde van het perceel. Ter hoogte van het woongedeelte komt een smal toegangspad, tussen de twee leilinden door, naar de voordeur. De woning en de stallen zijn optimaal georiënteerd op de achterliggende weilanden (zie figuren 5, 6 en 7).

Het oorspronkelijke kavelpad blijft als graspad herkenbaar aanwezig in het terrein en de indeling van de kavels wordt op deze afwijkende



Afb. 5 Landschappelijke inpassing (A. van Daatselaar)



Afb. 6 Schets van de schuurwoning, zicht vanaf het zuidwesten (Houtbouw Holland)

richting afgestemd.

Het rommelig geheel van struiken, naaldbomen, opslag en kampeerplekken is reeds in augustus 2019 gesaneerd en maakt plaats voor weiden en aangeplante singels langs de randen ter versterking van de landschappelijke structuur. De aanplant bestaat uit een combinatie van gebiedseigen boom- en heestersoorten. De waardevolle eiken, vijf paardenkastanjes, een beuk en twee leilinden blijven behouden (zie bijlage 2). De overige gronden binnen het plangebied behouden de agrarische bestemming (zonder bouwvlak) en blijven in gebruik als weiland. Op het erf is voldoende ruimte voor het parkeren van bewoners en bezoekers. In paragraaf 4.10 wordt het aspect verkeer nader toegelicht.



Afb. 7 Schets van de schuurwoning, zicht vanaf het noordoosten (Houtbouw Holland)

Noot: Het **welstandsadvies** van 10 september 2019 is: Het plan past niet volledig binnen de bestmingsplankaders die normaal gesproken worden gehanteerd in het buitengebied. Een deel van de bouwmassa (het aangebouwde bijgebouw) heeft een te hoge nokhoogte (7,50m). Vanuit het beeld is echter een hoge kap gewenst. (zie afbeelding 6). De commissie kan zich voorstellen dat er wordt afgeweken van de "standaard" als dit ten goede komt aan de beeldkwaliteit. dit is tevens in de geen van de toekomstige Omgevingswet. Daarmee voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

Noot: Ontwikkelingen tussen mei 2019 en december 2020

Op de locatie Jagtlustweg 6, Epe zijn de boerderij en de gronden in mei 2019 verworven. De wens is om op deze locatie de bestaande woning met stalruimte voor 19 paarden en het kamperen bij de boer te vervangen door een schuurwoning waarin naast een woning stalruimte is voor 3 á 4 paarden en een garage. In de zomer zijn een schets voor de landelijke schuurwoning en een landschapsplan gemaakt die een beeld geven van de gewenste, nieuwe situatie. De schets en het landschapsplan zijn in september 2019 in het gemeentelijk stedenbouwkundig overleg akkoord bevonden. Het landschapsplan vormde vervolgens de basis voor de provinciale kapvergunning in juli 2019. De kap is uitbevoerd in september 2019 voor de esdoorns (vanwege gevaar voor de paarden) en in december 2019 voor de naaldbomen. In januari 2020 is volgens de provinciale herplantplicht 1009 m2 herplant. (zie afbeelding 8) De beplanting bestond uit meidoorn, hazelaar, zwarte bes, bottelroos, sleedorn, boswilg en berken. Naast de herplantplicht zijn de oost-, noord- en westzijde van het perceel beplant met bosplantsoen. Na realisering van de schuurwoning worden aanvullend fruitbomen en parkbomen aangeplant. Behouden bomen de loofbomen bestaande uit paardenkastanjes, eiken, een beuk en twee leilinden. De bestaande bebouwing vertoonde veel achterstallig onderhoud, zodang dat de gebouwen niet bewoonbaar of bruikbaar waren. In augustus 2019 waaiden diverse platen, pannen en deuren weg. Daarbij vond er diefstal van materiaal en brandstichting plaats. Om schade en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen is in augustus besloten tot de sloop van de vele (21) opstallen. Asbestonderzoek maakte duidelijk waar asbest voorkwam. In september is met een sloopvergunning de asbestplaten verwijderd. Vervolgens is in februari 2020 de laatste restanten asbest verwijderd en zijn alle 12 bedrijfsgebouwen (zie afbeelding 9) en 9 keten gesloopt. Ten behoeve van de sloop van de opstallen is in januari 2020 een Quicksan Flora en fauna uitgevoerd. Op basis hiervan is de sloopvergunning verleend en geven de rapportage Asbestinventarisatie en de inspectierapporten duidelijkheid over verwijderde materialen. Om de voormalige, reeds gesloopte, boerderijwoning en stallen te vervangen worden de schetsen uitgewerkt. De initiatiefnemer ging er (onterecht) vanuit dat de realisering hiervan paste binnen de bestaande bestemming (Agrarisch met hobby voor paard). Om nabij de gewenste bouw en de grazende paarden te verblijven heeft de initiatiefnemer in mei 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor een tijdelijke woning. Nadat daartoe geen vergunning verleend is, is voorliggend wijzigingsplan opgesteld en milieuonderzoeken uitgevoerd om de realisatie van schuurwoning mogelijk te maken.



Afb. 8 Gekapte naaldbomen (in rood kader) en herplant volgens Boswet 1009 m2 (geel kader)



Afb. 9 Gesaneerde bedrijfsgebouwen volgens de asbestinventarisatie

3. Beleidskader

Het beleidskader geeft aan of de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen past binnen het beleid van het Rijk, provincie Gelderland en gemeente Epe.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een wijzigingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren,

detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

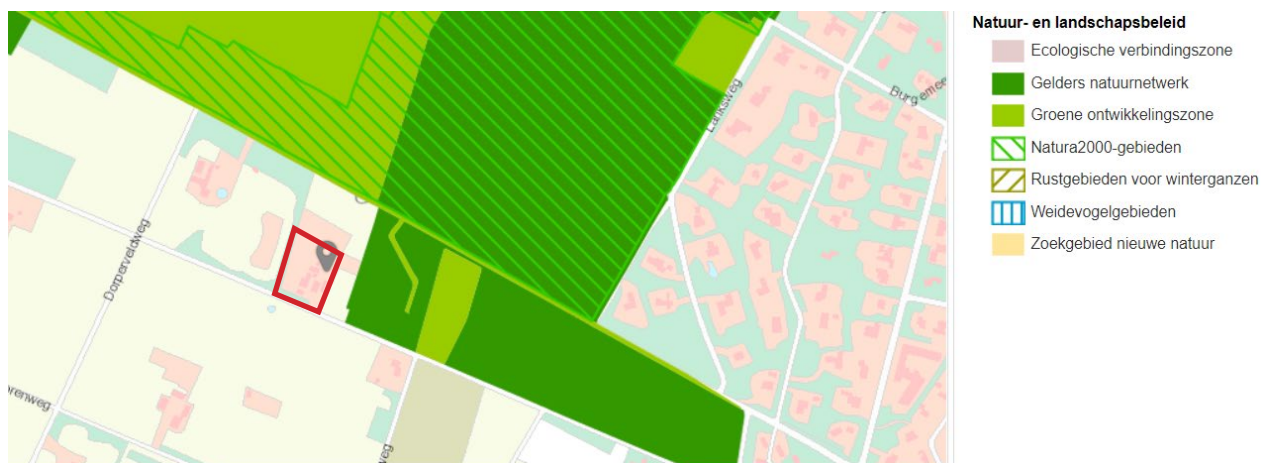
Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden uit het Barro. Wel ligt het plangebied binnen het 'Radar verstoringsgebied' zoals opgenomen in de SVIR. Bij ontwikkelingen die binnen deze aanduiding liggen dient rekening te worden gehouden met maximale bouwhoogtes, om verstoring van radarsignalen te voorkomen. De maximale bouwhoogtes van de voorziene schuurwoning blijft beperkt tot hoogtes waarvan op voorhand kan worden gesteld dat dit plan geen negatief effect heeft op het radar verstoringsgebied. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar binnen het Barro en de SVIR.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan voorziet per saldo niet in het toevoegen van extra woningen. In de bestaande situatie is in het vigerende bestemmingsplan het



Afb. 10 Natuur- en landschapsbeleid provincie Gelderland (omgevingsvisie 2018)

bouwrecht voor een bedrijfswoning opgenomen (meer hierover in paragraaf 3.3). In de toekomstige situatie is er één reguliere woning toegestaan binnen het plangebied.

Jurisprudentie wijst uit dat woningbouwontwikkelingen die voorzien in nieuwe woningen, pas zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling per saldo 11 nieuwe woningen of meer mogelijk maakt. Dit plan is dan ook niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken, waardoor een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duur-

zaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in een functieverandering van een deel van de agrarische gronden naar wonen.

Door sloop en wederopbouw werkzaamheden vinden er ook fysieke ingrepen plaats. In de omgevingsvisie en -verordening zijn voor de gronden van het plangebied enkele regels opgenomen die in het kader van het voornemen van belang zijn.

Artikel 2.56 ontwikkeling in Nationaal landschap

Het plangebied behoort tot een door de provincie aangewezen Nationaal landschap maar buiten de Groene Ontwikkelingszone en het Gelders Natuurnetwerk (zie afb. 10). Ontwikkelingen binnen dit gebied zijn toegestaan onder voorwaarde dat de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Het plangebied ligt binnen het Nationale landschap Veluwe, deelgebied 'Wiggen Oost-Veluwe'. Dit gebied wordt in bijlage 6

van de verordening 'Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen' omschreven als een fraai kleinschalig mozaïeklandschap, bestaande uit een afwisseling van weide en akkerland als uitlopers van de Veluwe. Percelen in het gebied zijn kleinschalig van opzet. Het karakter van de toekomstige bebouwing is eenduidig en het volume van de bebouwing doet denken aan dat van een boerenerf. Daarnaast worden de voor dit gebied typische houtsingels rondom de weiden aangelegd en aan elkaar verbonden.

Het schetsontwerp voor de landschappelijke inpassing en voor de vormgeving van de schuurwoning geven aan dat het geheel van ingrepen ervoor zorgt dat het plangebied de uitstraling behoudt die kenmerkend is voor het landschap 'Wiggen Oost-Veluwe' waardoor het plan de kernkwaliteiten behoudt en deels versterkt (zie bijlage 2).

Artikel 3.33 verbod op winning fossiele energie in waterintrekgebieden

Het plangebied ligt binnen een waterintrekgebied. De provincie verbiedt nieuwe ontwikkelingen binnen deze gebieden die werken tot stand brengen of handelingen verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Gelet op het voornemen, dat bestaat uit een functie wijziging naar wonen en het mogelijk maken van de bouw

van een woonschuur, kan op voorhand worden uitgesloten dat dit initiatief handelingen als gevolg heeft die in strijd zijn met dit artikel.

Het provinciale beleid staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Epe', vastgesteld door de gemeente Epe op 23 maart 2017. Afbeelding 11 toont een uitsnede van het bestemmingsplan. Het plangebied betreft het agrarisch bouwvlak van het bestaande bedrijf aan de Jagtlustweg 6. Het plangebied heeft een enkelbestemming 'Agrarisch'. In het kader van de bedrijfsvoering ligt er binnen het bouwvlak een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit'. Deze nevenactiviteit bestaat uit 'kleinschalig kampeerterrein'. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand erf' maakt de uitoefening van het agrarisch hobbybedrijf mogelijk. Het hobbymatig agrarisch grondgebruik bestond uit een paardenhouderij. Tot slot ligt het gehele plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. Deze gebiedsaanduiding regelt dat op de locatie van het plangebied geen



Afb. 11 Geldende bestemmingen (Bestemmingsplan Buitengebied Epe 2017)

niet-grondgebonden veehouderij is toegestaan.

Voorliggend initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat een reguliere woning niet is toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'. Hiervoor moet de locatie gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen'. Om dit te bewerkstelligen wordt er gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid: in artikel 45.2 is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om bestaande bedrijfswoningen of dienstwoningen binnen een bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar een bestemming 'Wonen'. Dit is toegestaan mits:

- het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar is;
- de wijziging niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijk waarden;
- het aantal woningen na wijziging niet meer bedraagt dan 1 (tenzij het bestaande aantal meer bedraagt).
- voor de bouw- en gebruiksregels wordt de bestemming Wonen in acht genomen.

sub a: het gebruik als wonen dient vanuit een goed woon en leefklimaat aanvaardbaar te zijn
Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van agrarisch naar wonen, waarbinnen één reguliere woning is toegestaan. In hoofdstuk 4 van voorliggend document is op basis van de milieuaspecten bodem, lucht, geluid, geur, milieuzonering en externe veiligheid aangetoond dat binnen het plangebied in de toekomstige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Zie voor een nadere toelichting op deze aspecten de subparagrafen uit hoofdstuk 4.

sub b: de wijziging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikers- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één gevoelige object (de woning), waardoor in potentie omliggende (agrarische) bedrijven gehinderd kunnen worden in hun bedrijfsvoering. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven actief die, gelet op de afstand vanaf het plangebied, enige hinder ondervinden van dit voornemen. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteiten vinden plaats op 220 m afstand vanaf het plangebied, waar een camping is gelegen. Een camping is aangewezen als een milieucategorie 3.1 activiteit, waarvoor een maximale richtafstand van 50 m geldt. Gelet op de werkelijke afstand is ook in dit geval geen sprake van wederzijdse hinder. Dezelfde richtafstand geldt voor twee andere recreatiegebieden: camping op ca. 650m ten zuidoosten van de Jagtlustweg en eveneens op ca. 650m de manege/paardenhouderij ten oosten van de locatie. Zie voor een nadere toelichting op dit aspect de paragrafen geur (4.4) en milieuzonering (4.5).

sub c: cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden:

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd natuurgebied. Wel ligt de locatie binnen een door de provincie Gelderland aangewezen nationaal landschap 'Veluwe - Wiggen Oost-Veluwe'. In de paragrafen 2.2 en 3.2 is gemotiveerd op welke wijze dit plan de kernkwaliteiten van het land-

schap niet aantast en voor een deel juist versterkt. Gelet op het effect van het ruimtegebruik kan worden gesteld dat dit plan een positief effect heeft op het landschap. De agrarische bedrijfsactiviteiten en kampeeractiviteiten binnen het plangebied stoppen en daarvoor in de plaats komt één woning terug welke landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen boom- en heestersoorten. Het stoppen van de bedrijfsactiviteiten zorgt tevens voor een afname van het milieueffect van de locatie op het landschap. Voor het plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. In paragraaf 4.9 en bijlage 1 worden de uitkomsten van deze quickscan vanuit het aspect ecologie nader toegelicht. Voor wat betreft de afweging van de natuurlijke waarden van de omgeving van het plangebied als gevolg van voorliggend initiatief kan worden gesteld dat door het opheffen van de agrarische bestemming er meer rust zal ontstaan rondom het terrein. Dit heeft een positief effect op de schrale habitats die rondom de locatie aanwezig zijn. De nieuwe inrichting van het terrein zal bijdragen aan de kernkwaliteiten van het aangrenzende Gelders Natuurnetwerk.

sub d: het aantal woningen mag niet meer dan 1 bedragen (tenzij het bestaande aantal meer bedraagt):

In de bestaande situatie was één bedrijfswoning

in gebruik binnen het plangebied. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Epe' staat deze één woning toe. De bestaande woning wordt/is gesloopt en zal worden vervangen voor één reguliere woning. Per saldo blijft het aantal woningen daarmee gelijk, waardoor wordt voldaan aan deze gestelde voorwaarde.

Op basis van bovenstaande motivatie kan de conclusie worden getrokken dat dit initiatief past binnen de gestelde voorwaarden van wijzigingsbevoegdheid 45.2 'Wonen'.

Tevens is artikel 45.8 uit het vigerende bestemmingsplan van belang, waarin aanvullende voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid worden benoemd. Hierin wordt aangegeven dat het volgende bij de belangenafweging wordt betrokken:

- de mate waarin de waarden en functies van de betrokken gronden welke het plan beoogt te beschermen, door de gebruiksverandering worden geschaad;
- de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden en/of nabijgelegen gronden worden geschaad;
- de uitvoerbaarheid - waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid - en het behoud, bescherming en herstel van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden.

De bedrijfsactiviteiten behorende bij het vee-

teeltbedrijf stoppen, evenals de nevenactiviteit en daarvoor in de plaats komt één reguliere woning terug. Het milieueffect van het plangebied op de omgeving neemt daardoor sterk af. De belangen van de gebruikers en/of eigenaren van omliggende gronden zullen ook niet worden geschaad, eveneens worden de belangrijke waarden in het plangebied behouden. Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden.

Sub e: voor de bouw- en gebruiksregels wordt de bestemming Wonen in acht genomen.

In dit wijzigingsplan is geregeld dat de bestemming 'Wonen' van toepassing wordt op het perceel. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

Overig beleid gemeente Epe

Dit plan maakt gebruik van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Epe'. Voorgaande motivatie uit deze paragraaf toont aan dat het plan passend is binnen de gestelde wijzigingsvoorwaarden, en daarmee tevens binnen het beleidskader zoals opgenomen in het vastgestelde vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Epe'.

Het initiatief is uitvoerbaar binnen het beleid van de gemeente Epe.

4. Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan of wijzigingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoek verplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Bodem

Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. Ook als de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn is de geschiktheid voldoende aangetoond. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan of wijzigingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevings-

vergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Epe heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten en een bodembeheerplan.

Beoordeling

Omdat dit wijzigingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet de kwaliteit van de bodem inzichtelijke zijn. Ter plaatse van deze nieuwe ontwikkelingen is bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voormalig bebouwde deel van de in bestemming te wijzigen locatie. Het niet onderzochte deel wordt op basis van historisch informatie beschouwd als onverdacht op het voorkomen van bodem verontreiniging.

De bodem is op basis van de uitgevoerde onderzoeken geschikt voor de toekomstige functie.

Onderzoeksresultaten bodem

In de rapportage en supplement van respectievelijk 31 augustus en 26 november 2020, opgesteld door Boluwa Eco Systems BV en opgenomen in bijlage 4 van de Bijlagen bij de

toelichting, zijn de resultaten van het bodemonderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat de boven en ondergrond niet verontreinigd zijn voor de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Op de locatie waren voor de uitvoering van het bodemonderzoek enkele opstallen aanwezig met asbest (o.a. asbest daken). De aanwezige asbest is voorafgaand aan de sloop van de opstallen verwijderd door het daartoe gecertificeerde bedrijf Lagemaat sloopwerk BV en na verwijdering op voorkomen van asbest visueel geïnspecteerd en vrijgegeven door SGS Search op respectievelijk 28 februari en 2 maart 2020. Na sloop van de opstallen is de grond geëgaliseerd. Naar aanleiding van deze werkwijze en de bevindingen tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek wordt het niet zinvol geacht een asbest onderzoek conform NEN 5707 uit te laten voeren.

Hiermee is het initiatief uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.2 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe

functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM10(fijnstof) en NO2(stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram

per m3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15556659 (aan

de Tongerenseweg ter hoogte van plan-gebied) zijn de concentraties naar voren gekomen zoals weergegeven in bijgevoegde tabel.

De gemeten concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Voorliggend initiatief voorziet in het verwijderen van het recht van agrarische bedrijfsvoering binnen het plangebied. Het bestaande vee- teeltbedrijf stopt met de bedrijfsvoering en het kleinschalig kampeerterrein, waarmee ook het milieueffect op de omgeving afneemt. De functie van het plangebied verandert naar wonen, waarbinnen één reguliere woning is voorzien. Per saldo neemt het aantal woningen niet toe en zijn

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)	PM2.5 (Zeer fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m³)	15,5 µg/m³	16,3 µg/m³	9,4 µg/m³
Grenswaarde concentratie (µg/m³)	40 µg/m³	40 µg/m³	20 µg/m³

de bedrijfsactiviteiten en het kamperen er niet meer. Het aantal verkeersbewegingen van het plangebied neemt dan ook af. Per saldo heeft dit initiatief ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit daarom een positief effect. Gesteld kan worden dat het project daarmee 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Realiseren van de schuurwoning

Bij de realisering van de schuurwoning worden alle gevels, wanden en vloeren geheel casco samengesteld in de fabriek. Zij worden met elektrisch aangedreven wagen aangevoerd vanaf de route waarin ze in het verkeer opgaan, dat wil zeggen van de dichtstbijzijnde redelijke weg. Deze onderdelen van de schuurwoning worden met behulp van elektrisch materieel geplaatst. Deze onderdelen worden in enkele dagen als 'legoblokken' aan elkaar gemonteerd tot de schuurwoning. Alleen de grondvloer wordt gestort. Bij deze constructie vindt geen of nauwelijks stikstof- en fijnstof emissie plaats en levert het geen effecten op richting de Natura 2000 gebieden. Voor de realisering van deze woning wordt een Aeriusberekening uitgevoerd (zie bijlage 5).

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt één geluidgevoelige object mogelijk binnen het plangebied. In de bestaande situatie staat er een boerderij met één woningen binnen het plangebied: deze wordt/is gesloopt.

Het plangebied behoort tot een buitengebied locatie waar binnen een straal van 950 m rondom het plangebied alleen verharde en onverharde wegen met enkele rijstroken liggen. Deze wegen worden uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. Gelet op de zeer lage bebouwingsdichtheid van dit gebied kan gesproken worden van zeer rustige wegen. Geluidhinder afkomstig van één van deze wegen is daarom niet te verwachten. De dichtstbijzijnde doorgaande weg ligt op 950 m afstand van het plangebied. Het gaat om de Tongerenseweg, ten zuiden van de locatie. Deze weg kent een hogere verkeersintensiteit maar is vanwege de afstand tot het plangebied niet van invloed. Geluidhinder op de woningen binnen het plangebied op basis van wegverkeerslawaai kan daarmee worden uitgesloten. In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen en bedrijventerreinen. Ook de rijksweg A50 ligt op grote afstand (ca. 4 km). Geluidshinder afkomstig van één van deze geluidsbronnen kan daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Voorts heeft het Rijk het voornemen vliegveld

Lelystad verder te ontwikkelen. In de voorlopige plannen liggen de geprojecteerde af- en aanvoerroutes voor de vliegtuigen ten oosten van de A50. De (horizontale) afstand tot de Jagtlustweg is meer dan 4 km. De vliegroute zal gebruik maken van de hogere luchtlagen. Geluidshinder afkomstig van het vliegverkeer zal naar verwachting beperkt zijn. Met betrekking tot geluid is er daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. Voor bedrijven die vallen onder de meldingsplicht gelden soortgelijke bepalingen en deze staan in het Activiteitenbesluit.

De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren. Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen danwel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij/Activiteitenbesluit kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij/Activiteitenbesluit.

Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

Vanuit het aspect geur heeft dit plan een tweeledige werking. Enerzijds stopt het bestaande veeteeltbedrijf met de bedrijfsvoering, waardoor er van mogelijke geurhinder op geurgevoelige objecten en de natuur geen sprake meer is. Anderzijds voorziet dit plan in een functiewijziging van agrarisch naar wonen en word één geurgevoelige object mogelijk gemaakt. Het dichtst-

bijzijnde agrarische veeteeltbedrijf (koeien) in de omgeving ligt op meer dan 1000 m afstand. Gelet op deze afstand kan geurbelasting op de toekomstige woningen binnen het plangebied op voorhand worden uitgesloten. Vanuit geur is er dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, min-

der gevoelige, functies zoals bedrijven. Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien. Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Dit plan voorziet in het realiseren van één nieuwe milieugevoelige object binnen het plangebied. Vanuit het aspect milieuzonering is het daarom van belang te kijken naar het wederzijds effect van dit objecten en omliggende bedrijven. Het plangebied ligt in de buurt van de Veluwe. Langs de randen van de Veluwe zijn meerdere campings gelegen. De dichtstbijzijnde camping ligt op 220 m afstand vanaf het plangebied. Ten zuidoosten ligt op ca 650m afstand een andere

camping. Ten oosten ligt op ca 650m een manege/paardenhouderij. Voor een camping en een manege zijn op basis van de publicatie 'bedrijven en milieu zonering' een milieucategorie 3.1 van toepassing, met een bijbehorende maximale richtafstand van 50 m op basis van geluid. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde camping (220 m) kan milieuhinder worden uitgesloten.

In de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 1000 m, zijn geen andere bedrijven gelegen.

In de geurparagraaf (4.4) van voorliggend document is reeds gemotiveerd dat omliggende agrarische bedrijven ook geen belasting vormen voor de toekomstige woning binnen het plangebied. Vanuit milieuzonering is er sprake van een goed woon- en leefklimaat, noch worden er bedrijven in de omgeving gehinderd in hun bedrijfsvoering door voorliggend plan.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van milieuzonering.

4.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in in-

richtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats be-

vindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

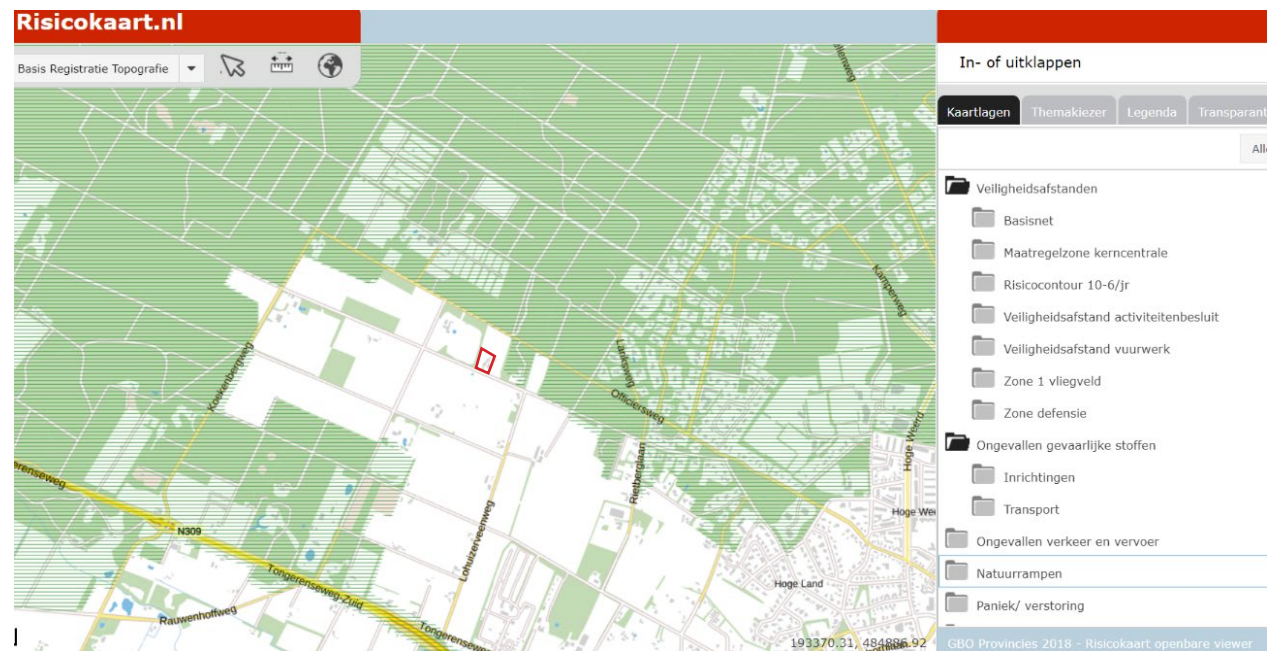
Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare



Afb. 12 Uitsnede risicokaart

objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleidsvisie gemeente Epe

Met deze Beleidsvisie Externe Veiligheid zet de gemeente in op een duurzame en veilige ontwikkeling van de gemeente Epe. Enerzijds moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven, terwijl tegelijkertijd de gemeente zorg draagt voor een veilige woon-, werk- en leefomgeving. Deze visie gaat in op de samenhang tussen ruimtelijke ordening enerzijds en beheersing en verantwoording van risico's anderzijds.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Epe aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

Het toetsingskader voorkomt afwegingen en besluiten op ad hoc basis en brengt consistentie door heldere uitgangspunten en reële ambities. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het in dit document weergegeven externe veiligheidsbeleid in acht. De uitgangspunten uit deze visie worden verder toegepast bij alle gemeentelijke activiteiten en ontwikkelingen waarbinnen externe veiligheid een rol speelt (o.a. vergunningverlening en handhaving, routing gevaarlijke stoffen, ruimtelijk beleid, rampenbestrijding en risicocommunicatie).

Planspecifiek

De nieuwbouw van de woning aan de Jagtlustweg diet afgewogen te worden in het kader van de externe veiligheid. Deze woning is een nieuw kwetsbaar object (conform artikel 1, lid 1 sub 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website (fig. 12).

Uit figuur 12 blijkt dat er in de omgeving, binnen een straal van 700 m van de planlocatie, geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gelegen zijn.

Vanwege het ontbreken van risicobronnen en het gelijke aantal kwetsbare objecten ten opzichte van de bestaande situatie zijn er in het kader van dit plan geen nadere toetsing aan normen en een verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Ook vanuit de circulaire effectafstanden LPG tankstations en de beleidsvisie Externe veiligheid is het initiatief daarmee uitvoerbaar. Geconcludeerd kan worden dat dit plan vanuit externe veiligheid geen nadelig effect heeft.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden.

Planspecifiek

Bij voorliggend plan is er geen sprake van een activiteit die is genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Op basis van de activiteiten is geen aanleiding te veronderstellen dat hier een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieueffectrapportage.

4.8 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de

ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk boven-strooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van

ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoordelijkheid af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in een afname van het verhard oppervlak. De opstallen en de erfverharding worden/zijn verwijderd (in totaal circa 2.250 m² waarvan circa 550 m² bebouwd) en daarvoor in de plaats komt één woning terug met de benodigde erfverharding (in totaal circa 800 m², waarvan 300 m² bebouwd). Per saldo neemt het verhard oppervlak daarmee af, waardoor het waterbergend vermogen van het plangebied toeneemt.

Hemelwater dat op de daken en de erfverharding valt wordt geïnfiltreerd in de bodem, de benodigde technische maatregelen zullen hiervoor getroffen worden. Gezien de aanwezige bodemstructuur (zand) levert dit geen problemen op (zie bijlage 3).

De woning wordt aangesloten op het aanwezige persriool. De capaciteit hiervan is voldoende (er was al één woning aangesloten).

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van water.

4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden op er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de 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. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. 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. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Als gevolg van dit initiatief worden/zijn meerdere opstallen en de boerderij gesloopt. Om te kunnen bepalen of de sloop en overige inrichting van het plangebied van betekenis is voor beschermde soorten, is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het gehele rapport is als bijlage 1 toegevoegd. De conclusies van het onderzoek zijn:

Gebiedsbescherming:

In de in januari 2020 uitgevoerde quickscan door Bureau Bleierveld is aangegeven dat de bestemmingswijziging en de bouw en herinrichting van het terrein niet leiden tot een negatief effect op de doelstellingen van Natura 2000-gebieden en de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van GNN. Het plangebied maakt deel uit van een landbouwkavel, dat grenst aan de oost- en noordzijde aan het Gelders Natuurnetwerk, de Groen Ontwikkelingszone en het Natura 2000-gebied Veluwe (zie figuur 10). De activiteiten hebben geen oppervlakteverlies van beschermde gebieden tot gevolg terwijl het toekomstig gebruik voor de omgeving ecologisch gezien niet wezenlijk verschilt van het bestaand gebruik.

Een grensoverschrijdend effect voor stikstofdepositie is niet geheel uit te sluiten. In dit verband is een Aeriusberekening noodzakelijk.

Naast de bevindingen in de Quick Scan is op te merken dat met de uitvoering van dit initiatief er een verbetering optreedt voor de omliggende natuurgebieden: de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd. Het bedrijfsmatig houden van dieren met bijbehorende stikstofuitstoot is niet meer mogelijk en het agrarisch bedrijfsverkeer zal sterk verminderen. Dit geldt ook voor het recreatief verkeer in verband met het gesaande kleinschalige kampeerterrein. Verder

SOORTGROEP	TOELICHTING	BESCHERMDE SOORTEN			
		GEEN	WNB	HR	VR
Planten		X			
Zoogdieren	Algemene soorten		Alg. ontheffing		
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	X			
Vleermuizen	Foerageergebied			Verwaarloosbaar	
Vleermuizen	Vliegroutes	X			
Broedvogels	Zonder vaste nestplaats				Mogelijk
Broedvogels	Met vaste nestplaats				Onwaarschijnlijk
Amfibieën	Algemene soorten	X			
Reptielen		X			
Vissen		X			
Ongewervelden		X			

Afb. 13 Beschermde soorten die binnen de planlocatie worden verwacht op basis van bestaande gegevens en veldonderzoek

dient aangemerkt te worden dat er in de huidige situatie al een woning aanwezig is op het terrein, er worden geen woningen toegevoegd. Het initiatief leidt daarom niet tot extra verkeer en bijbehorende uitstoot. Door de nieuwbouw van de woning zal het energieverbruik ten opzichte van de huidige situatie naar verwachting ver-

minderen, wat ook een positieve uitwerking zal hebben. Door de kleinschaligheid van dit project en de beperkte aan- en afvoer van vrachtverkeer levert de aanlegfase ook geen problemen op.

Soortenbescherming

De bouw en herinrichting van het terrein leiden niet tot aantasting of vernieling van beschermde

plantensoorten en (potentiële) jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels. (zie afb. 13)

Zoogdieren (nationale soorten Wnb)

Door een eventuele reconstructie van het terrein en de gebouwen kan verstoring van zoogdieren optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In Gelderland geldt deze vrijstelling voor alle te verwachten soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

Broedvogels zonder jaarrond beschermde nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn)

Alle inheems broedvogels zijn beschermd. De Wnb maakt onderscheidt tussen vogels zonder en met jaarrond beschermde broedplaatsen. Van vogels zonder jaarrond beschermde broedplaats zijn alleen de broedsels beschermd en niet het leefgebied. Van vogels met een jaarrond beschermde broekplaats is naast de broedplaats (jaarrond) ook het functionele leefgebied beschermd.

Het buitenterrein van het plangebied is in de huidige staat ongeschikt voor broedvogels door het ontbreken van hogere vegetatie.

amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden

Een belang van het plangebied voor amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden is uit te sluiten.

Houtopstanden

Er heeft meldingsplichtige kap plaatsgevonden waardoor er een herplantplicht geldt. Met de provincie is afgesproken (referentie 2019-007948) dat de herplant gerealiseerd wordt op een andere plaats dan de gekapte houtopstand en wel met een breedte van 9 meter langs de gehele westgrens en met een breedte van 5 meter langs de gehele noordgrens (Officiersweg) van het perceel. De aanplant betreft bosplantsoen met om de 8 meter een laanboom.

Aeriusberekening

Voor de stikstofdepositie zijn Aeriuberekeningen uitgevoerd (Zie bijlage 5).

De emissie van de (voormalig) agrarisch bedrijfswoning met 22 paarden en een camping is 2,11 kg/j NOx en 110,2 kg/j NH3.

De verwachte emissie in de nieuwe situatie, bestaande uit de schuurwoning met stalruimte voor 4 paarden, wordt verlaagd naar <1kg/j NOx en 20,02 kg/j NH3.

Bij de realisatie van de schuurwoning met stal worden de gevels grotendeels in een werkplaats geprefabriceerden en op de locatie afgeleverd

en geplaatst. De af- en aanvoer van de geprefabriceerde onderdelen bestaat uit 30 vervoersbewegingen. Het bouwpersoneel wordt af- en aangevoerd met een bedrijfsbusje. Dit zijn 120 vervoersbewegingen. Voor het plaatsen van de schuurwoning en het grondwerk worden elektrische werktuigen gebruikt.

Uit Aeriusberekeningen met behulp van de Aerius-calculator blijkt dat de bouw 'geen depositie boven 0.00 mol/ha/jr opleverd'.

Algemene maatregelen die in acht genomen moeten worden bij de realisering van de schuurwoning zijn als volgt:

- de algemene zorgplicht ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd);
- het stilleggen van het werk als gedurende de werkzaamheden toch blijkt dat er zich beschermde soorten zich ophouden binnen het plangebied.

Gezien de hiervoor beschreven aspecten wordt het wijzigingsplan uitvoerbaar geacht ten aanzien van ecologie.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

de verkeersaantrekkende werking van het plan-gebied. het plan levert dus geen noemenswaardige verkeersoverlast op voor de omgeving.

De gemeente Epe beschikt over een eigen 'Parapluplan Parkeren' en bijbehorende 'Nota Parkeernormen 2018'. Daarin zijn parkeernormen opgenomen, gebaseerd op de normen van het CROW. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een maximale norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. In het schetsontwerp dat voor dit plan is opgesteld, zie ook bijlage 2, is te zien dat er rondom de woning voldoende verhard oppervlak is opgenomen om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernorm. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

In elk wijzigingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerken- de (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een

de (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het wijzigingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veilig gesteld

kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en in de omgeving zijn geen waardevolle cultuurhistorische objecten gelegen die mogelijkerwijs nadeel ondervinden van voorliggend plan. De oorspronkelijke boerderij stamt oorspronkelijk uit 1903, maar had geen monumentale waarde. Met de uitvoering van het ontwerp wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke erfopzet zoals die in de omgeving voorkwam. De vormgeving van de nieuwe schuurwoning en het gebruik van hout en rieten dak versterkt het landelijk en agrarisch karakter van de omgeving. Bovendien worden gebiedseigen landschapselementen toegevoegd, waaronder het deels herstellen en verbinden van de houtsingels.

Het initiatief is daarmee uitvoerbaar vanuit het belang van cultuurhistorie.

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart is het noordelijk gedeelte van de landbouwkavel onderdeel van het gebied met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6. De bouwkavel, dat het plangebied omvat, ligt daarentegen in een gebied met een lage archeologische waarde. Het plan heeft geen nadelig effect op de mogelijke aanwezigheid van waardevolle archeologische resten in de grond. Op basis van het geldend beleid is geen dubbelbestemming Archeologie opgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

4.12 Hoogspanning en zendmasten

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen en zendmasten aanwezig. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

5. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten.

Deze kosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het wijzigingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het wijzigingsplan.

6.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend wijzigingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Met betrekking tot het plangebied is het vigerende agrarisch bouwvlak overgenomen als plangrens.
- Wonen, het bouwvlak krijgt deze bestemming, waarbij 1 woning met aangebouwde schuurruimte is toegestaan. Van de schuurruimte zijn de nokhoogte van maximaal 7,5m middels een maatvoeringsaanduiding nader bepaald. Bovendien wordt met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenactiviteit' het houden van 4 paarden aangeduid. Hierbij geldt dat de schuurruimte met stallen en de schuur een oppervlakte van max 185m² heeft, waarbij de aangrenzende gronden in eigendom 1,6 ha is.
- De verbeelding omvat de ter plaatse geldende enkelbestemming 'Wonen'

Voor de juridische regeling is aangesloten bij het bestemmingsplan Buitengebied Epe, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 maart 2017 (identificatienummer NL.IMRO.0232.BG028Buitengebied-VBP1), en bij het Parapluplan Parkeren, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2018 (identificatienummer NL.IMRO.0232.ALGParkeren-VBP1). Beide regelingen zijn van

toepassing verklaard op het onderhavige plan.

Het vigerend bestemmingsplan stelde met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' een maximum op met betrekking tot het toegestane aantal m² stalruimte ten behoeve van het agrarische veeteeltbedrijf. Omdat dit bedrijf in de toekomstige situatie niet meer actief is, heeft deze gebiedsaanduiding geen betekenis meer en is daarom niet overgenomen in dit plan.

Dit plan kent geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

7. Procedure

7.1 Algemeen

Op dit wijzigingsplan is de Wro van toepassing en gelden daarom ten aanzien van de te volgen procedure de onderstaande regels. Op een ontwerp - wijzigingsplan is, ingevolge de artikel 3.9a, Wro, de Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Het ontwerp - wijzigingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage en is digitaal raadpleegbaar via RO-Online (www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende de periode van ter inzage legging kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders.

Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn, nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de wijziging. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging geschiedt langs elektronische weg. Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtsreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn om beroep in te dienen vangt aan met ingang van de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

7.2 Verslag zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van?..... gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er?.... zienswijzen tegen het plan ingediend.