

■ Gemeente Epe

■ Bestemmingsplan “*Marktwand*”

■ Vastgesteld



11 juli 2013



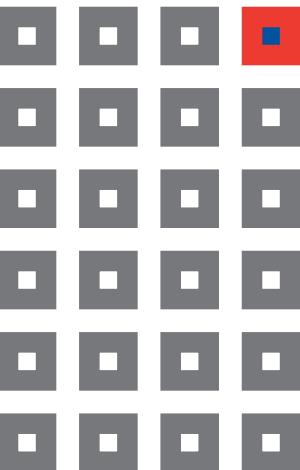
**Gemeente Epe**



Gemeente Epe

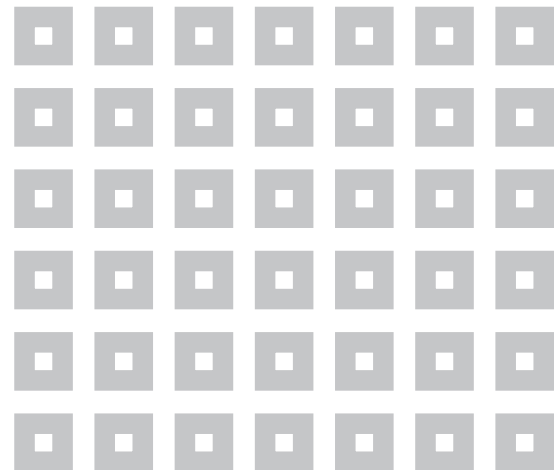
## Bestemmingsplan “Marktwand”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 169.405.01  
datum: 11 juli 2013  
bestand: J:\169\405\01\3.Projectresultaat\

Procedureoverzicht

| Fase                      | Datum            |
|---------------------------|------------------|
| Concept-ontwerp           | 20 december 2012 |
| Ontwerp                   | 8 april 2013     |
| <i>Ter inzage legging</i> | april - mei 2013 |
| Vaststelling              | 11 juli 2013     |
| Onherroepelijk            |                  |

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam



**TOELICHTING**



## **Inhoudsopgave van de toelichting**

|          |                                        |           |
|----------|----------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                       | <b>1</b>  |
| 1.1      | Algemeen                               | 1         |
| 1.2      | Plangebied                             | 1         |
| 1.3      | Planologisch-juridische regeling       | 1         |
| 1.4      | De bij het plan behorende stukken      | 2         |
| 1.5      | Opbouw toelichting                     | 2         |
| <b>2</b> | <b>Huidige en toekomstige situatie</b> | <b>3</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                     | 3         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                   | 3         |
| <b>3</b> | <b>Beleid</b>                          | <b>5</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                            | 5         |
| 3.2      | Provinciaal beleid en regionaal beleid | 6         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                    | 7         |
| <b>4</b> | <b>(Milieu)onderzoeken</b>             | <b>9</b>  |
| 4.1      | Verkeer en infrastructuur              | 9         |
| 4.2      | Bodem                                  | 10        |
| 4.3      | Water                                  | 10        |
| 4.4      | Ecologie                               | 13        |
| 4.5      | Archeologie                            | 14        |
| 4.6      | Cultuurhistorie                        | 15        |
| 4.7      | Bedrijven en milieuzonering            | 15        |
| 4.8      | Externe veiligheid                     | 16        |
| 4.9      | Planologisch relevante leidingen       | 17        |
| 4.10     | Geluidshinder                          | 17        |
| 4.11     | Luchtkwaliteit                         | 18        |
| 4.12     | Ruimtelijk-economische analyse         | 20        |
| <b>5</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>     | <b>23</b> |
| 5.1      | Algemeen                               | 23        |
| 5.2      | Bestemmingsregels                      | 23        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                 | <b>25</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid            | 25        |
| 6.2      | Handhaafbaarheid                       | 25        |
| 6.3      | Overleg                                | 25        |
| 6.4      | Zienswijzen                            | 25        |
| 6.5      | Vaststellingsfase                      | 26        |

**Bijlagen bij de toelichting**

- Bijlage 1: Zienswijzennota

**Separate bijlagen bij de toelichting**

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Quickscan Natuurtoets
- Bijlage 3: Archeologisch vooronderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Ruimtelijk-economisch advies
- Bijlage 6: Afkoppelonderzoek
- Bijlage 7: Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 8: Parkeerbalans

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan biedt kaders voor de integrale (her)ontwikkeling van de verouderde Marktwand, een nieuwe markthal en een onder het terrein gelegen ondergrondse parkeergarage. Omdat de plannen niet passen binnen het geldende bestemmingsplan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.2 Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan "Marktwand" heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie aan de Markt en Stationsstraat in Epe. Het plangebied is gelegen in het centrum van Epe en wordt op dit moment ontsloten via de Markt en de Lindehove. Het gebied, dat onderdeel is van de herinrichting omvat de huidige winkelstrook en een deel van het parkeerterrein op de Markt. Tezamen beslaat dit plangebied een gebied van circa 0,6 hectare.

Ter verduidelijking is de situering en de begrenzing van het plangebied door middel van een luchtfoto weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding: globale ligging plangebied

## 1.3 Planologisch-juridische regeling

### Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het op 15 juli 1982 vastgestelde bestemmingsplan 'Centrum Epe'. De gronden hebben hierin hoofdzakelijk de bestemming "Detailhandel" en "Verkeer". Daarnaast kent het gebied de bestemming "Bedrijf". De nieuwbouwplannen zijn zodanig dat deze niet binnen de voor dit plangebied geldende bouw- en gebruiksregels gerealiseerd kunnen worden.

### **Voorliggend bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het mogelijk maken van een concreet plan met een flexibele planregeling. Dit betekent een minder gedetailleerde opzet van het plan. Met het voorliggende plan is ingespeeld op de landelijke richtlijnen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008).

#### **1.4 De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan "Marktwand" bestaat uit:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (NL.IMRO.0232.EPE017Marktwand-VBP1);
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en (te bouwen) gebouwen aangegeven. Ook is de bijbehorende verklaring opgenomen. In de regels zijn bouwregels en bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de noodzakelijke onderzoeksaspecten de revue passeren en waarin een beschrijving van de planopzet is opgenomen.

#### **1.5 Opbouw toelichting**

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader (provincie en gemeente) beschreven. De belangrijkste randvoorwaarden in en om het plangebied staan beschreven in hoofdstuk 3. De planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt op de maatschappelijke uitvoerbaarheid ingegaan.

## 2 Huidige en toekomstige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige Marktwand waren tot voor kort diverse detailhandelszaken aanwezig. Inmiddels worden de panden tijdelijk verhuurd. De Marktwand maakt een verouderde indruk en is aan vervanging toe.

### 2.2 Toekomstige situatie

De herontwikkeling voorziet in de sloop en herbouw van de huidige Marktwand en de bouw van een markthal en een ondergrondse parkeergarage. De beleidsmatige basis voor deze ontwikkeling is gelegen in de door de gemeenteraad vastgestelde 'Structuurvisie Centrum Epe'. Daarin is aangegeven dat met de opwaardering van de Marktwand en de directe omgeving veel ruimte- en kwaliteitswinst is te behalen.

De herontwikkeling van de Marktwand is een integrale gebiedsontwikkeling gericht op het versterken van de ruimtelijke- en functionele structuur. Het is belangrijk dat de uitbreiding plaatsvindt binnen de winkelacht. Dit is ruimtelijk gezien de belangrijkste plek binnen de detailhandelsstructuur van het centrum van Epe. Vanwege de relatief ruime omvang van de totale ontwikkeling wordt de ontwikkeling gezien als dé kans voor vernieuwing binnen deze structuur. Bovendien biedt de herontwikkeling nieuwe kansen om het voorzieningenniveau van het centrum te optimaliseren en de keuzemogelijkheden voor de consument te vergroten.

#### Programma

De 'nieuwe' Marktwand voorziet in de herbouw van de wand (incl. een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak) en de realisatie van 26 appartementen op de verdiepingen. Daarnaast wordt een zogenaamde markthal (met winkelfunctie) gerealiseerd op de nu nog aanwezige parkeerplaats tussen de huidige Marktwand en gebouw De Lindenhove aan de Stationsstraat, Tenslotte wordt deels onder de Marktwand en deels onder het marktplein een ondergrondse parkeergarage voor circa 180 parkeerplaatsen gerealiseerd. Door het toevoegen van een parkeergarage aan het centrum blijft er ook gedurende de weekmarkt en/of evenementen voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. De locatie leent zich bovendien uitstekend voor een parkeervoorziening ten behoeve van het centrum.



Afbeelding: impressie herontwikkeling Marktwand (bron: AGS Architecten & Planners BV Heerlen)

### **Stedenbouwkundige inpassing**

Bij de herontwikkeling wordt ingezet op een ruimtelijke aansluiting tussen De Veluwepoort, het Raadhuisplein en de Markt. De herontwikkeling van de Marktwand biedt kansen om de zichtrelatie tussen deze gebieden te optimaliseren.

Met betrekking tot de relatie Veluwepoort en Marktwand geldt nu dat dit twee gescheiden delen van het centrum zijn. Deze zichtrelatie wordt verbeterd door de rooilijn van de nieuwe Marktwand richting het westen op te schuiven. Vanuit de winkelpassage Veluwepoort gaan de looproute en de zichtlijn in eerste instantie rechtdoor om vervolgens ter plekke van het nieuwe marktplaats via een schuine lijn tot 5 meter voorbij de rooilijn van Albert Heijn te eindigen. In combinatie met de herinrichting van het 'raadhuisplein' en nieuwe functies (zoals horeca en maatschappelijke/culturele dienstverlening) in het voormalig gemeentehuis ontstaat op deze wijze een kwalitatief hoogwaardig verblijfs- en winkelgebied.

Voor wat betreft de relatie Markt (het plein) en de Marktwand geldt nu dat dit plein 'te groot' en onoverzichtelijk is. Feitelijk is het geen plein; de ruimte waaiert in allerlei richtingen uiteen. Het plein veronderstelt 'wanden'. De herontwikkeling van de Marktwand maakt dit mogelijk door het toevoegen van massa door middel van de bouw van 26 woningen. Hierdoor krijgt het gebouw extra kwaliteit. De herontwikkelde Marktwand zal in de toekomstige situatie beeldbepalend zijn voor het aanzien van de Markt. De schaal en de structuur van de gebouwen aan de Hoofdstraat vormen een belangrijke referentie voor de herontwikkeling. Individueel vormgegeven panden vormde daarbij het uitgangspunt. Sterke geleding, individuele kapvormen en een wisselende gevelindeling met een eigentijds ontwerp onderstrepen deze individualiteit.

Verder is de bouw van een markthal van max. 1,5 bouwlaag tussen de Marktwand en de Lindenhove voorzien. Ook hierdoor wordt 'de ruimte' verder begrensd. Bijkomend effect is dat de looproute gemarkeerd wordt tussen Veluwepoort en Marktwand.

### **Groen**

Naast de herontwikkeling van de Marktwand wordt ook het marktplaats heringericht. De inrichting van het marktplaats is geen onderdeel van deze bestemmingsplanherziening, maar de beide ontwikkelingen zijn qua ontwerp integraal op elkaar afgestemd. De belangrijke groenelementen op het plein blijven gehandhaafd. Ter plaatse van de beoogde Marktwand dienen enkele bomen te worden gekapt. Er worden ook enkele nieuwe vrijstaande bomen en twee grote boomgroepen (zogenaamde 'clumps') toegevoegd. Deze bomen zullen de groene aankleding van het nieuwe Marktplaats bepalen. Daarnaast worden rondom de bestaande bomenrijen langs de Parkweg groenstroken aangelegd die de groene en dorpse sfeer langs deze weg versterken.

### 3 Beleid

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Ook is bij besluit van 28 augustus 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

### **Conclusie**

De ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid en de geformuleerde nationale belangen en regels zijn niet van toepassing op het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling past daarnaast binnen de uitgangspunten van duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid**

### **Provinciale structuurvisie**

De provinciale structuurvisie 2005 (voorheen het Streekplan geheten) geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar en geeft de gemeente veel ruimte voor afwegingen in de planvorming. Het Gelders ruimtelijk beleid richt zich op:

- de ruimtebehoefte regelen in regionaal verband;
- de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig gebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. De structuurvisie is mede gebaseerd op de regionale structuurvisies van de verschillende regio's binnen de provincie Gelderland. De gemeente Epe behoort al een aantal jaren bij de regio Stedendriehoek. Op de regionale visie wordt hieronder kort ingegaan.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Op de voorgaande beleidskaart van de structuurvisie is het plangebied aangewezen als 'multifunctioneel gebied - bebouwd gebied 2000'.

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten (samenwerkend in de onderscheiden regio's) voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk beleidsaccent is dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor onder meer starters en van onder meer het woonmilieu centrum-stedelijk.

Wat betreft wonen en werken wordt gesteld dat een groot deel van de werkgelegenheid te vinden is binnen woonkernen, met name in de sectoren detailhandel, horeca, dienstverlening. Van belang is voldoende ruimte te houden in met name stads- en dorpscentra om deze werkgelegenheid ook in de toekomst te kunnen accommoderen.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Ruimtelijk structuurplan

Het Ruimtelijk structuurplan (2007) schetst het ruimtelijk ontwikkelingskader voor de gemeente Epe voor de komende 10 jaar. Het vormt hiermee de 'ruimtelijke vertaalslag' van de 'Toekomstvisie Epe 2010', die de Raad op 20 maart 2003 heeft vastgesteld. Het structuurplan geeft een visie op de ontwikkeling van de woonkernen en het landelijk gebied.

#### *Toekomstvisie 2010*

In de Toekomstvisie 2010 zijn enkele onderwerpen benoemd. Voor onderhavig bestemmingsplan is met name het volgende onderwerpen van belang:

- voorzieningen en kernen: in iedere kern moeten winkels, sport- en welzijnsvoorzieningen tot een minimaal basisniveau in stand worden gehouden.

#### *Visie Epe*

De visie op de kern Epe is verdeeld in verschillende onderdelen. Voor het centrum bestaat de wens om deze te versterken. Versterking bestaat uit het opwaarderen van de buitenruimte en het versterken van de parken in het centrum. Daarnaast dient het gemeentehuis te worden geïntegreerd met het centrum. Verder wordt het winkelcentrum Marktwand gerevitaliseerd waarbij ruimte ontstaat voor een groter bouwvolume. Dit biedt tevens ruimte voor nieuwe woonfuncties voor jongeren en senioren.

#### Structuurvisie Centrum Epe

Het hiervoor beschreven structuurplan is voor het centrum van Epe verder uitgewerkt in de Structuurvisie Centrum Epe (2011). De structuurvisie bestaat uit twee delen, deel A en deel B. In deel A wordt de ambitie en de hoofdlijnen op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het centrumgebied beschreven. Dit is vertaald in een structuurvisiekaart. Daarnaast wordt in dit deel de beoogde projecten en de financiële haalbaarheid beschreven. Deel B gaat verder in op deelonderwerpen, zoals groen en verkeer.

De 'Structuurvisie Centrum Epe' vormt de beleidsmatige basis voor de voorgenomen herontwikkeling van de Marktwand, de bouw van de markthal en parkeergarage en de herinrichting van de openbare ruimte, voorliggend bestemmingsplan vormt (met uitzondering van de herinrichting van het marktplein) de juridisch-planologische vertaling daarvan. De herontwikkeling van de Marktwand is een integrale gebiedsontwikkeling gericht op het versterken van de ruimtelijke- en functionele structuur. Het is belangrijk dat de uitbreiding plaatsvindt binnen de winkelacht. Dit is ruimtelijk gezien de belangrijkste plek binnen de detailhandelsstructuur van het centrum van Epe. Vanwege de relatief ruime omvang van de totale ontwikkeling wordt de ontwikkeling gezien als dé kans voor vernieuwing binnen deze structuur.

Bovendien biedt de herontwikkeling nieuwe kansen om het voorzieningenniveau van het centrum te optimaliseren waardoor de keuzemogelijkheden voor de consument toenemen

In de structuurvisie worden tevens stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsrichtlijnen meegegeven. Deze zijn zoveel mogelijk vertaald naar het voorliggende bouwplan, waardoor de beoogde herontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Centrum Epe.

### **Welstandsnota**

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 31 augustus 2006 de welstandsnota gemeente Epe vastgesteld. Voor het hele grondgebied van Epe geldt in beginsel welstandsniveau 3. Waardevolle en beeldbepalende structuren kennen een bescherming conform welstandsniveau 3. In de welstandsnota worden onder meer gebiedsgerichte criteria omschreven. Onderhavig plangebied is volledig gelegen binnen het deelgebied "Dorp Epe".

Epe is verder onderverdeeld in verschillende gebieden, passend bij de aldaar voorkomende bebouwing. De belangrijkste gebiedstypen die in het plangebied van dit bestemmingsplan vallen zijn:

- historische dorpsgebieden (organisch gegroeid);
- parkachtige woongebieden;
- woonwijken in traditionele blokverkaveling.

Het voorliggende bouwplan is voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie en is daarbij akkoord bevonden.

## 4 (Milieu)onderzoeken

### 4.1 Verkeer en infrastructuur

Door de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, de realisatie van appartementen in de Marktwand en de realisatie van een Markthal ter plaatse van de huidige parkeerplaats tussen de Marktwand en de Lindenhove zijn extra parkeerplaatsen benodigd. Hiertoe wordt een ondergrondse parkeergarage aangelegd met circa 180 parkeerplaatsen. De parkeergarage wordt benaderbaar vanaf de Parkweg. Ter hoogte van De Lindenhove wordt de parkeergarage ontsloten met een nieuw te realiseren toegang van de Markt.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld, welke als (separate) bijlage 8 bij de toelichting is opgenomen. Op basis van de parkeerbalans wordt geconcludeerd dat de voorziene ontwikkelingen in het centrumgebied van Epe effecten hebben op de parkeersituatie. Er verdwijnt bestaande parkeercapaciteit en er wordt nieuwe parkeercapaciteit toegevoegd in de vorm van een parkeergarage onder de Marktwand. Door de toevoeging van nieuwe functies die een parkeerbehoefte hebben ontstaat er, afhankelijk van het moment, een gewijzigde situatie ten opzichte van de huidige situatie. Over het totale centrumgebied gezien is er op alle momenten ruim voldoende parkeercapaciteit aanwezig, ook als rekening wordt gehouden met het gewenste surplus aan parkeerplaatsen voor kortparkeerders van circa 15%.

Als wordt ingezoomd op het gebied in de directe omgeving van de Marktwand dan is er sprake van een wisselend beeld. Op vrijdag en zaterdag ontstaat er een extra druk op het gebied. Deze extra parkeerdruk kan echter eenvoudig worden opgevangen op de bestaande parkeercapaciteit. Dit leidt tot een betere benutting van de aanwezige parkeercapaciteit. Op woensdag, de dag dat de problemen in de huidige situatie het grootst zijn, verbetert de situatie. Doordat de weekmarkt niet meer volledig op parkeerplaatsen zal worden opgesteld is er sprake van een positief saldo van 23 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. Op donderdag ten slotte zijn de verschillen met de huidige situatie verwaarloosbaar.

Geconcludeerd kan worden dat er op woensdag sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie en dat op vrijdag en zaterdag de extra parkeerdruk eenvoudig kan worden opgevangen op de beschikbare parkeerplaatsen, waardoor een betere benutting van de aanwezige parkeercapaciteit plaatsvindt.

Daarnaast is het nog mogelijk om indien gewenst de parkeercapaciteit uit te breiden op de locatie voor de huidige brandweerkazerne. Deze uitbreiding is in principe niet nodig, maar kan wel voor verlichting zorgen ten tijde van de weekmarkt. Op de overige dagen van de week zal deze parkeervoorziening voorlopig waarschijnlijk niet worden benut.

Voor een uitgebreidere beschrijving van de parkeerbalans wordt verwezen naar bijlage 8 behorende bij deze toelichting.

## 4.2 Bodem

Door middel van een bodemonderzoek<sup>1</sup> is de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie vastgelegd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

### *Conclusie*

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de locatie enkele stoffen zijn aangetroffen, waarvan de concentraties de achtergrondwaarden of streefwaarden overschrijden. De licht verhoogde concentratie aan tetrachlooretheen (per) in het grondwater is naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door de voormalige chemische wasserij op de Markt 38. In 2010 zijn ter hoogte van de wasserij eveneens maximaal licht verhoogde concentraties aan tetrachlooretheen (per) gemeten.

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er geen milieu-hygiënische belemmeringen voor de voorgenomen verkoop van de locatie en de mogelijke bouw van een parkeergarage. Zodra in grand toetsingswaarden worden overschreden is eventueel vrijkomende grand niet meer onbeperkt voor hergebruik geschikt. Bij afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

## 4.3 Water

### *Provinciaal beleid*

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is de opvolger van het derde waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3). Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet in het waterplan. In het waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaan uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen.

Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. In het waterplan heeft het plangebied grotendeels de functie 'stedelijk gebied'.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek Markt en Verbindingsweg te Epe, Tauw, 4750823, 9 december 2010

- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

#### *Beleid waterschap Veluwe*

Het waterschap Veluwe heeft richtlijnen opgesteld voor de (her)inrichting van stedelijk water. Deze zijn afgeleid van WHP3, Waterkoersen voor de Veluwe, het Waterbeheersplan, WB21 en de Kaderrichtlijn water. Naast deze richtlijnen zijn ook de Nota's Recreatief Medegebruik, Stedelijk Waterbeheer en Rioleringsbeleid van Waterschap Veluwe van belang. In het algemeen streeft het waterschap Veluwe onder meer naar:

- integratie van water en groen (bijvoorbeeld groenstroken, bermen, natuur);
- water als medeordenend dan wel sturend principe;
- een inrichting van het gebied die zoveel mogelijk aansluit bij de natuurlijke 'groen en blauwe' onderlegger;
- sluitende waterkringlopen binnen het gebied (waterbesparing, cascadering, hergebruik van water binnen of buiten het gebied, grondwateraanvulling door infiltratie);
- voldoende ruimte om water vast te houden, of indien dit niet mogelijk is, water te bergen ter voorkoming van wateroverlast;
- in stand houden/ontwikkelen van ecologische relaties met het omliggende gebied;
- benutten van ecologische potenties;
- afvoer van hemelwater zoveel mogelijk in zicht, zodat eventuele verontreiniging goed kan worden geconstateerd (voorkeursvolgorde: infiltreren, (vertraagd) afvoeren naar water, afvoeren via riool);
- behoud van cultuurhistorische elementen.

#### *Gemeentelijk beleid*

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van water, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Epe op 30 juni 2011, is vastgelegd in het Waterplan Epe. Het "Waterplan Epe" bundelt het bestaande beleid. De bundeling heeft geresulteerd in vier doelstellingen voor de periode tot en met 2015:

- herstel van beken en sprengen;
- scheiden van schoon (regen) water en vuil (riool) water;
- water gebruiken om energie op te wekken;
- meer samenwerking.

De doelstellingen vloeien voort uit de hoofddoelstelling om een gezond en veerkrachtig watersysteem voor de gemeente te krijgen. Het Waterplan Epe vormt het overkoepelend beleid waarbinnen de gemeente Epe, het Waterschap Veluwe en Vitens samenwerken om dit te bereiken.

#### **Situatie plangebied**

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een afkoppelonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd teneinde de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater te beschouwen. De resultaten van dit onderzoek zijn in de voorliggende waterparagraaf verwerkt.

#### *Algemeen*

Het plan ligt aan de Markt in Epe en valt binnen bestaand stedelijk gebied. Het is 0,43 ha groot. Het bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging

<sup>2</sup> Afkoppelonderzoek ontwikkeling Marktwand te Epe, Tauw, kenmerk: N001-1214623BHX-avd-V02-NL, d.d. 5 maart 2013

zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

#### *Grondwater*

Het grondwaterpeil ligt tussen de 400 en de 480 cm onder maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Door de aanleg van infiltratievoorzieningen zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen het plangebied, onder het marktplein, worden geïnfiltreerd.

Door het afkoppelen van schoon verhard oppervlak (voornamelijk daken) wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

#### *Oppervlaktewater*

In en rondom het gebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater.

Doordat er niet direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater, heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

#### *Natuur*

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Hierdoor heeft het plan geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

#### *DWA en RWA*

De huidige verharde oppervlakken in het gebied zijn momenteel aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Ook het vuilwater loost hierop.

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Hiervoor is de Beslisboom hemelwaterafvoer, opgesteld door Tauw, gehanteerd. Het zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd onder het marktplein. Door alleen schoon hemelwater, voornamelijk afkomstig van daken, af te koppelen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt. In het NBW is afgesproken dat wateroverlast (door inundatie oppervlaktewater) slechts 1x per 100 jaar mag voorkomen. Met deze inundatieafspraken als richtlijn zal, net als in de huidige situatie het geval is, door maaiveldberging een eens per 100 jaar gebeurtenis (richtlijn: 72 mm) geborgen worden binnen het plangebied (zonder de landelijke lozingsnorm te overschrijden). Uit het actuele GRP volgt dat het rioolstelsel en de RWZI voldoende groot zijn voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer. De uitbreiding is voorzien en betrokken in GRP / OAS.

#### *Procedures*

Doordat dit plan geen extra verhard oppervlak oplevert, buiten Keurzones valt, het geen HENwater inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et

cetera betreft, valt het onder de “postzegelplannen” zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het “standaard wateradvies” geldt. Afwijkingen hiervan en afwijkingen op de plankaart hebben wij beargumenteerd weergegeven in deze waterparagraaf.

Bij negatieve effecten voor het watersysteem is weergegeven hoe deze gemitigeerd en wel gecompenseerd zijn. Aangezien het plan zich binnen stedelijk gebied bevindt, zal het zoals afgesproken niet in het watertoetsadviesoverleg aan Waterschap Veluwe worden voorgelegd.

#### *Dynamische berging*

Uit het afkoppelonderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is v.w.b. het aspect water en daarnaast akkoord is bevonden door het Waterschap. De gemeente streeft er echter naar om bij de daadwerkelijke realisatie van de Marktwand en de herstructurering van de Markt een 40 mm dynamische berging onder de Markt te realiseren in plaats van de noodzakelijke 10 mm statische berging. In een aanvullend onderzoek zal de haalbaarheid hiervan worden onderzocht. De resultaten van dit aanvullende onderzoek hebben geen consequenties voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.4 Ecologie**

In opdracht van de gemeente Epe heeft EcoGroen Advies BV een quickscan<sup>3</sup> natuurtoets uitgevoerd in verband met de herinrichting van het centrumgebied van Epe. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

De Flora- en faunawet en de gebiedsgerichte natuurbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitats. Voor het project is een quickscan natuurtoets uitgevoerd door EcoGroen Advies BV, waarbinnen op basis van een eenmalig veldbezoek op 6 september 2012, bekende verspreidingsgegevens en expert judgement een toetsing is uitgevoerd. Ook zijn inmiddels twee aanvullende vleermuisonderzoeken uitgevoerd op 11 en 28 september 2012 om verblijfplaatsen (paarverblijfplaatsen) in kaart te brengen. Eind mei - begin juni 2013 worden nog twee bezoeken uitgevoerd om eventueel aanwezige kraamverblijfplaatsen van vleermuizen te inventariseren.

#### *Gebiedsgerichte natuurbescherming*

De planlocatie ligt buiten de begrenzing van zowel Natura 2000 als EHS. Er zijn op grond van de afstand en aard van de ingreep geen negatieve effecten op dergelijke gebieden te verwachten. Er vindt ook geen aantasting plaats van Beschermde natuurmonumenten of belangrijke natuur buiten de EHS.

#### *Flora- en faunawet*

Met uitzondering van Gewone dwergvleermuis en algemene broedvogels worden geen strikt beschermde soorten verwacht.

Broedvogels zoals Vink, Turkse tortel en Houtduif zijn vooral te verwachten in de bomen en groenstroken rondom het Marktwandgebouw. Voor de meeste broedvogels kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen, maar vooral

<sup>3</sup> Quickscan natuurtoets Centrumgebied Epe, EcoGroen Advies BV, 12-328, 4 december 2012

duivensoorten kunnen tot in november broeden. Aanwezige broedvogels dienen tijdens hun broedseizoen te worden ontzien. Dit betekent dat het verwijderen van bomen/groenstroken plaats dient te vinden buiten het broedseizoen van vogels, tenzij is aangetoond dat op het moment van werken geen broedende vogels aanwezig zijn.

Van Gewone dwergvleermuis is in ieder geval een zomerverblijfplaats aangetroffen in het Marktwandgebouw. Wanneer de laatste twee vleermuisonderzoeken hebben plaatsgevonden kan de exacte functie van het gebouw voor vleermuizen bepaald worden. Afhankelijk van de resultaten van vleermuisonderzoek kan het gebouw in juli 2013 of in najaar 2014 worden gesloopt.

Vooruitlopend worden al wel maatregelen getroffen voor vleermuizen. Zo worden in maart 2013 alvast vervangende verblijfplaatsen in de vorm van vleermuiskasten opgehangen in de nabijheid van het plangebied en wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin wordt beschreven op welke wijze het Marktwandgebouw op een vleermuisvriendelijke manier gesloopt kan worden.

#### *Conclusie*

In het kader van voorliggend bestemmingsplan worden voor dit project geen onoverkomelijkheden verwacht voor wat betreft de Flora- en faunawet en gebiedsgerichte natuurbescherming. Wel is het noodzakelijk om voor broedvogels en Gewone dwergvleermuis mitigerende maatregelen te nemen en te werken volgens vaste protocollen/soortenstandaards in het kader van de Flora- en Faunawet.

## **4.5 Archeologie**

In opdracht van de gemeente Epe heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in mei 2011 een bureau- en inventariserend veldonderzoek<sup>4</sup> (verkennde fase) uitgevoerd in verband met de herontwikkeling van het plangebied Markt/Verbindingsweg. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

#### *Conclusies*

Op basis van het bureauonderzoek is gebleken dat voor het plangebied op grond van landschappelijke aspecten een hoge archeologische verwachting voor resten uit alle perioden geldt. Voor resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd geldt een verhoogde archeologische verwachting in verband met de nabijheid van de middeleeuwse kerk van Epe en eventuele nederzettingssporen die hiermee in verband staan.

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat de ondiepe geologische ondergrond conform de verwachting uit grindhoudend zand bestaat. Dit grindhoudende zand is doorgaans aangetroffen op 0,9 tot 1 m –Mv. Onder een verstoorde dan wel opgebrachte laag van ongeveer 0,5 m is in drie boringen een (restant van een) hoge enkeerdgrond waargenomen. In de overige boringen zijn de bovenste lagen van de bodem verstoord. Het niveau van de C-horizont waarin eventuele archeologische resten (met name grondsporen) zich zouden manifesteren, is echter nog grotendeels intact. In slechts één boring (boring 5) reikt de verstoring dermate diep (1,8 m –Mv) dat eventuele archeologische resten (met name grondsporen) zullen zijn verstoord/verdwenen.

<sup>4</sup> Plangebied Markt/Verbindingsweg te Epe – Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., RAAP-notitie 3912, 15 augustus 2011

Gezien de vrijwel intacte bodemopbouw kunnen vooral sporen die verband houden met bewoning in het oude Epe (Middeleeuwen en Nieuwe tijd) niet uitgesloten worden. Hierbij kan gedacht worden aan bewoningssporen (resten van gebouwen, waterputten, kuilen etc.) en aan agrarische sporen (verkavelingen, resten van bijgebouwen etc.)

In het kader van de voorgenomen bodemingrepen is voor het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Dit vervolgonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) heeft reeds plaatsgevonden, de resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

#### *Proefsleuvenonderzoek*

Het proefsleuvenonderzoek<sup>5</sup> heeft aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten in het onderzoeksgebied. Gezien de plannen om onder het gehele plangebied een verdiepte parkeergarage aan te leggen is vervolgonderzoek aanbevolen. Op deze wijze kan meer inzicht verkregen worden over de aanwezige archeologische resten en wordt informatie verkregen over de bewoningsgeschiedenis van Epe. De gemeente is voornemens de opgraving te laten uitvoeren, maar dient hierover nog een (selectie)besluit te nemen.

#### *Conclusie*

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen is voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen.

### **4.6 Cultuurhistorie**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 januari 2012 bepaald dat cultuurhistorie bij ruimtelijke plannen dient te worden gewogen als een volwaardig ruimtelijk belang. De aanpassing van het Bro is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering van de Monumentenwet (MoMo). De gemeente heeft ten aanzien van cultuurhistorie op 11 februari 2010 een beleidsnota vastgesteld; 'Epe, historisch centrum van de Veluwe'. In deze nota wordt beschreven hoe de gemeente om gaat met haar ambities en welke beleid daarvoor gevoerd wordt. De uitvoering van het beleid vindt plaats met behulp van instrumenten, zoals een structuurvisie en bestemmingsplannen. Naast deze nota is er een cultuurhistorische profielschets voor de gehele gemeente opgesteld. Deze profielschets beschrijft de geschiedenis van Epe en haar belangrijkste cultuurhistorisch waardevolle objecten. Op basis van de cultuurhistorische profielschets kan worden geconcludeerd dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

### **4.7 Bedrijven en milieuzonering**

De bestaande juridische situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerst. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen overeenkomstig zijn bestemd, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

Via de Wet milieubeheer wordt ervoor gezorgd dat er een mate van hinder ontstaat die we in Nederland aanvaardbaar vinden. Het bestemmingsplan is echter in eerste aanleg het instrument om aan te geven welke functie op welke locatie passend en/of gewenst is. In het

plangebied komen op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen onoverkomelijke problemen voor. Ook worden er geen vanuit ruimtelijke ordening ongewenste situaties gelegaliseerd.

In het plangebied worden bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.8 Externe veiligheid**

### *Algemeen*

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de mvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### *Risicobronnen*

In de omgeving van het plangebied is één object gelegen waarbinnen gevaarlijke stoffen worden toegepast of opgeslagen.

---

<sup>5</sup> Markt/Verbindingsweg te Epe; archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven), RAAP, kenmerk 4429, d.d. 20 februari 2013.

Dit betreft een LPG vulstation van het tankstation aan de Paasvuurweg 9. De opslag heeft een 10-6 risicocontour van 45 meter. Binnen deze contour worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Binnen deze contour worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt.

Wat betreft het groepsrisico geldt dat LPG vulstations een inventarisatiegebied kennen van 300 meter. Het plangebied is buiten dit gebied gelegen.

#### *Conclusie*

De ontwikkelingen welke worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan zijn niet gelegen binnen een risicocontour of een inventarisatiegebied van nabijgelegen risicobronnen. Om die reden wordt gesteld dat het aspect 'externe veiligheid' geen beperkingen oplevert voor de uitvoering van dit plan.

### **4.9 Planologisch relevante leidingen**

Er zijn in het plangebied geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Dit onderdeel staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

### **4.10 Geluidshinder**

Omdat het voorliggende bestemmingsplan nieuwe woningen mogelijk maakt die zijn gelegen in de zone van de route Korte Kuipersweg-Sint Jorisweg-Hardenbrink-Stationstraat en de route Beekstraat-Emmastraat-Hoofdstraat, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd<sup>6</sup>. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de in de omgeving aanwezige 30 km/uur-wegen meegenomen in dit onderzoek en is onderzocht wat de geluidstoename is op de bestaande woningen in de omgeving.

#### *Nieuwe woningen*

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen de voorkeurswaarde niet wordt overschreden door het verkeer op de beide gezoneerde routes. Daardoor levert de Wgh geen belemmering op voor dit bestemmingsplan en is het doorlopen van een hogere waarde procedure niet aan de orde.

Alle in de omgeving aanwezige 30 km/uur-wegen leveren een maximale gecumuleerde geluidsbelasting op van maximaal 55 dB, welke hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door het verkeer op de Verbindingsweg. Deze geluidsbelasting is hoger dan de voorkeurswaarde. Omdat de Wgh voor dit type wegen niet van toepassing is, is het vaststellen van hogere waarden niet mogelijk. Door de gemeente Epe is aangegeven dat de rijrichting op de Verbindingsweg wordt omgedraaid en alleen nog maar toegankelijk wordt voor logistiek verkeer en aanwonenden. Daardoor zal de intensiteit en de geluidsbelasting afnemen. Bij het bepalen van de karakteristieke geluidwering moet rekening worden gehouden met de geluidsbelastingen door de 30 km/uur-wegen.

#### *Bestaande woningen*

Door de realisatie van de nieuwe Marktwand verandert de akoestisch situatie ter plaatse van de bestaande woningen. Voor de bestaande woningen direct ten zuiden van de toegangsweg naar

---

<sup>6</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai bestemmingsplan 'Marktwand', KuiperCompagnons, d.d. 28 februari 2013.

de parkeergarage neemt de geluidsbelasting het meest toe, met maximaal 4,3 dB. Daarnaast daalt de geluidsbelasting fors voor de woningen aan de westzijde van de woningen aan De Lindehoeve. De woningen langs de Parkweg en de Stationsstraat ondervinden een geluidstoename van gemiddeld 1 dB.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Epe heeft besloten dat de verandering van de akoestische situatie ter plaatse van de bestaande woningen als aanvaardbaar wordt geacht in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling van de Marktwand, -hal en parkeergarage en de herinrichting van het marktplein heeft een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor het centrum van Epe tot gevolg. De Marktwand en -hal verhogen de ruimtelijke uitstraling van het centrum. Door de ontwikkeling wordt bijv. de winkelacht versterkt, een betere relatie gelegd met Veluwepoort en het voorzieningenniveau voor de consument wordt geoptimaliseerd. Met de herinrichting van het marktplein wordt zowel de functionaliteit van het plein als ook de verblijfskwaliteit van het centrum nog verder versterkt. In het kader van bovenbeschreven kaders en met een goede ruimtelijke ordening als uitgangspunt, heeft het college besloten dat de verhoging van de akoestische situatie van de bestaande woningen aanvaardbaar is.

#### **4.11 Luchtkwaliteit**

##### *Wettelijk kader*

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24-uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM<sub>10</sub> en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub>.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;

- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

#### *Beoordeling luchtkwaliteit*

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren. De voorgenomen centrumontwikkeling past niet in één van de hiervoor genoemde functiecategorieën. Daardoor is een onderzoek nodig om aan te tonen of aan de normen van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

#### *Berekening luchtkwaliteit*

Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of de ontwikkeling is aan te merken als een NIBM-project. In die rekentool moet de toename van het verkeer worden ingevoerd.

In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling bijna 600 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Daarbij is uitgegaan van 5% vrachtverkeer, onder andere ter bevoorrading van de winkels. In de volgende afbeelding is de ingevulde NIBM-rekentool weergegeven.

|                                                                                                      |                                       |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         |                                       | 600  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                |                                       | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,78 |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,20 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

*Afbeelding: Resultaten NIBM-rekentool.*

Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool blijkt, dat de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> maximaal 0,78 µg/m<sup>3</sup> toeneemt en de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> maximaal 0,20 µg/m<sup>3</sup>. De beide toenames zijn (ruim) lager dan de toegestane NIBM-norm van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Daardoor draagt de toename van het verkeer door de realisatie van de nieuwe Marktwand NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit is niet nodig.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn vooral de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van belang.

In het Carll-rekenmodel, webbased versie 11.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor dit plan zijn de coördinaten x=195750 en y=484600 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in het jaar 2013 bedraagt respectievelijk 18 µg/m<sup>3</sup> en 21 µg/m<sup>3</sup>. Voor de beide stoffen is dat ruim lager dan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor de concentraties afnemen. Bij de achtergrondconcentratie voor PM<sub>10</sub> is geen rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout.

Gezien de lage achtergrondconcentraties worden dan ook geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> verwacht in het plangebied en in de omgeving van dit plan.

#### *Conclusie*

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### **4.12 Ruimtelijk-economische analyse**

In het verleden werd veel waarde gehecht aan een distributieplanologisch onderzoek (DPO). Aan de hand van een distributieplanologisch onderzoek werd voorheen bepaald of sprake was van duurzame ontwrichting, waarbij becijferd werd of er door een winkelontwikkeling een onaanvaardbaar overaanbod ontstond. Inmiddels is, op basis van recente jurisprudentie van de Raad van State, duidelijk dat niet moet worden afgewogen of er sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen, maar dat het doorslaggevend criterium is of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in die zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse boodschappen en hun geregelde inkopen kunnen doen.

De conclusie is dat een distributieonderzoek wel kan worden gebruikt om inzicht te krijgen in het economisch functioneren van de detailhandel, inclusief de uitbreiding die wordt beoogd. De uitkomsten daaruit kunnen echter enkel en alleen planologisch worden geïnterpreteerd. Economische ordening in welke zin dan ook, is uitgesloten en geen overheidstaak (tenzij sprake is van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur).

Ook de actuele interpretatie van artikel 14 lid 5 van de Dienstenrichtlijn geeft aan dat economische argumenten niet mogen worden gehanteerd bij de beoordeling of een bedrijf zich wel of niet mag vestigen en/of mag uitbreiden. Wel aan de orde is – ook in lijn met jurisprudentie van de Raad van State – het aspect van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is daarom een ruimtelijk-economische analyse<sup>7</sup> opgesteld. Op basis van deze analyse en de gemiddelde leegstandscijfers in het centrum van Epe kan geconcludeerd worden dat het winkelgebied momenteel relatief goed

---

<sup>7</sup> Ruimtelijk-economisch advies Ontwikkeling Marktwand Epe centrum, RBOI, d.d. 30 mei 2013.

functioneert in vergelijking tot centrumgebieden van kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Ontwikkeling blijft echter nodig om dit ook in de toekomst vast te houden. De voorgenomen herontwikkeling van de Marktwand is een belangrijke structuurversterking van het winkelgebied. Hiertoe is ook enige uitbreiding van het winkeloppervlak benodigd samen met de vestiging van een sterke consumententrekker zoals een supermarkt. De herontwikkeling van de Marktwand in combinatie met de herinrichting van de openbare ruimte versterkt de winkelstructuur en is een spin off voor het centrum van Epe, waarvan inwoners, ondernemers en bezoekers profiteren. Gelet op het vorenstaande hoeft niet gevreesd te worden voor een onevenredige leegstand.

De beoogde uitbreiding van het winkelaanbod kan worden toegestaan. In beginsel is hiervoor – in aanmerking nemende dat dit op zichzelf genomen geen zelfstandig criterium is - voldoende economische ruimte aanwezig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter belangrijk dat de uitbreiding plaatsvindt binnen de winkelacht – ruimtelijk gezien de belangrijkste plek binnen de detailhandelsstructuur van het centrum van Epe. Vanwege de relatief ruime omvang van de totale ontwikkeling wordt het gezien als dé kans voor vernieuwing binnen deze structuur. Overigens is de acht als dé winkelstructuur van het centrum van Epe niet pas in de huidige structuurvisie beleidsmatig vastgelegd. Al in de structuurvisie uit de jaren negentig is ingezet op deze detailhandelsstructuur.

Met de ontwikkeling van de Marktwand komt het centrum niet 'op slot' te zitten. Zoals in de Structuurvisie Epe Centrum (2009) is aangegeven, blijft er voor de bestaande winkels binnen de winkelacht de mogelijkheid om beperkt uit te breiden om zo de bedrijfsvoering te optimaliseren. Voor de supermarkten in het centrum geldt daarbij dat zij een omvang moeten behouden die past bij hun huidige verzorgingsfunctie. Dit komt neer op een oppervlak tot circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo. Bij een dergelijk oppervlak kan aan de huidige bezoekers meer comfort in de winkel worden geboden – zoals bredere gangpaden, lagere stellingen, meer bediening en meer kassa's – zonder dat dit de onderlinge marktpositie van de winkels sterk beïnvloedt.

#### *Duurzame ontwrichting*

Voor de herontwikkeling van de Marktwand in Epe centrum geldt dus dat de gemeente kan besluiten een uitbreiding van het winkelaanbod toe te staan, omdat hiermee de gewenste structuurversterking in het centrumgebied wordt gerealiseerd. Zelfs als dit zou kunnen leiden tot sluiting van winkelaanbod dat op minder gunstige plaatsen in de detailhandelsstructuur is gelegen. De uitbreiding van het winkelaanbod in de Marktwand met het beoogde oppervlak (+1.440 m<sup>2</sup> wvo (= 1.800 m<sup>2</sup> bvo) t.o.v. het ijkpunt in 2008) zal er namelijk nooit toe leiden dat inwoners van Epe niet meer op een aanvaardbare afstand hun dagelijkse boodschappen en hun geregelde inkopen kunnen doen.

#### *Regulering supermarkten in bestemmingsplannen*

De gemeente streeft naar een concentratie van de detailhandel in het centrumgebied van Epe. Hiertoe worden vooral ontwikkelingsmogelijkheden geboden binnen de winkelacht, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Centrum Epe en het ontwerp bestemmingsplan Centrum Epe. Supermarkten zijn een cruciaal onderdeel van het functioneren van de detailhandel, waardoor het wenselijk is deze te concentreren binnen de winkelacht. De beoogde verplaatsing van de Dekamarkt naar het centrum past binnen dit beleidsmatig streven. Met het bestemmingsplan wordt het beleidsvoornemen mogelijk gemaakt binnen een goede ruimtelijke ordening. Dit

beleid betekent ook dat op de locatie aan de Hoge Weerd geen ruimte geboden kan worden om een volwaardige supermarkt van circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo mogelijk te maken.

De bestemming Centrum en/of Detailhandel binnen het centrumgebied biedt aan alle mogelijke vormen van detailhandel de mogelijkheid zich te vestigen binnen het centrumgebied – ook aan supermarkten. Supermarkten zoeken echter locaties met een oppervlak van circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo plus ruimte voor magazijn, kantoor, kantine en dergelijke. Deze plekken zijn schaars binnen een centrumgebied. Vaak is het nodig om bestemmingsplannen te wijzigen om een supermarkt in te passen. Daarbij moet worden voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij vaak de benodigde ruimte voor parkeren en voor bevoorrading een knelpunt is. Binnen de ontwikkeling van de Marktwand kan optimaal met deze eisen rekening worden gehouden, waardoor het beleidsmatig streven om een trekker toe te voegen hier prima ten uitvoer kan komen.

Als er vier supermarkten in verschillende prijssegmenten binnen het centrum gevestigd zijn, is de verwachting dat de markt dan 'gevuuld' is. Het is dan financieel onaanvaardbaar voor andere supermarktbedrijven om locaties binnen het centrumgebied te herontwikkelen. Op deze wijze reguleert de markt zichzelf.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden - voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht - de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels van een nadere toelichting voorzien.

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding (voorheen: plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te op te nemen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

De omschrijving van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen is vermeld in hoofdstuk 2. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen. Het betreft in dit bestemmingsplan de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 ten slotte bevat regels ten aanzien van het overgangsrecht en de tenaamstelling van het plan.

### 5.2 Bestemmingsregels

#### *Detailhandel*

Binnen de bestemming Detailhandel wordt ruimte geboden aan diverse vormen van detailhandel. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De toegestane goot- en bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding. In afwijking daarvan mag de bouwhoogte over ten hoogste 10% van het dakvlak van de gebouwen ten hoogste 17 m bedragen, teneinde een accent mogelijk te maken.

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn lichte horecavoorzieningen in de categorie 1 en 2 toegestaan. Het betreft onder meer restaurants, cafetaria's, (eet)cafés en (winkel)ondersteunende horeca in de vorm van lunchrooms en broodjeszaken.

Een supermarkt op de begane grond is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'. Ter plaatse van deze aanduiding is tevens een bijbehorend magazijn op de eerste verdieping toegestaan.

Om de gewenst 26 woningen mogelijk te maken is een aanduiding 'wonen' opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden mede bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan. Daarnaast zijn tevens nutsvoorzieningen, zoals een traforuimte en een schakelhuis, toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.

#### *Verkeer*

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen verblijfs- en verkeersvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan met een ontsluiting op het parkeerterrein en de Parkweg.

#### *Waarde – Archeologie 1 (dubbelbestemming)*

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen is voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Daarin is geregeld dat alvorens er een omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel het slopen van een bouwwerk wordt verleend, er een archeologisch rapport moet worden overlegd waaruit blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend plan voor de herontwikkeling van de Marktwand is een particulier initiatief. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanprocedure, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer Segesta.

Er is tussen de gemeente en Segesta een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken en het kostenverhaal zijn vastgelegd. Het kostenverhaal is voor de gemeente Epe op deze manier voldoende geregeld, zodat het op- en vaststellen van een exploitatieplan voor deze ontwikkeling niet aan de orde is. Van de anterieure overeenkomst is conform het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet ruimtelijke ordening een zakelijke omschrijving ter inzage gelegd.

Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

### **6.2 Handhaafbaarheid**

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is op deze manier namelijk goed verzorgd.

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld, zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn stringent en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is ook een motivering opgenomen die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

### **6.3 Overleg**

Conform artikel 3.1.1. van het Bro hebben burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

### **6.4 Zienswijzen**

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten

en instanties worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

In totaal zijn vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Zienswijzennota, welke als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Indien een van deze zienswijzen aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

## **6.5 Vaststellingsfase**

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**



**Bijlage 1:**  
Zienswijzennota



# **Zienswijzennota**

## **Bestemmingsplan Marktwand**



## 1. Inleiding

De voorliggende “Zienswijzennota” bevat de beantwoording van de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan “Marktwand”.

Met ingang van 10 april 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Marktwand” gedurende zes weken ter inzage gelegen bij de Publiekswinkel in het gemeentehuis te Epe met de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad.

Gedurende bovengenoemde periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend, ondertekend en daarmee ontvankelijk. Van de binnengekomen reacties wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting weergegeven, voorzien van een gemeentelijke reactie.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is geen vooroverlegreactie ingediend.

De gemeente heeft de mogelijkheid om na de termijn van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zogenoemde ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Dit betreft ondergeschikte wijzigingen ter verbetering van het plan, die geen directe invloed hebben op de aard van het plan. In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen die worden voorgesteld.

## 2. Zienswijzen

### 1 De heer W. van Putten, Hoofdstraat 80, 8162 AL te Epe (2013-16230)

#### Samenvatting zienswijze

- a. De toekomst van winkels is volgens deskundigen slecht. Dat er voldoende economische ruimte aanwezig is, wordt niet onderbouwd. De Marktwand zou niet herbouwd moeten worden, zodat andere winkels in Epe kunnen overleven;
- b. De ontwikkeling is ingegeven door het feit dat de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte daarmee gefinancierd wordt;
- c. Op de Markt (voor de nrs 18 en 19) worden leilindes gekapt. Het is beter deze te verplaatsen;
- d. Het verkeer wordt voor de Markt 19 pal langs de bebouwing geleid en in twee richtingen. Dit is onverantwoord. Ook blijft er dan geen ruimte over voor winkelend publiek. Er zal planschade worden geëist;
- e. Voor wat betreft de reconstructie van de Stationsstraat/Parkweg wordt geen medewerking verleend aan de herinrichting voor zover dit het trottoir betreft dat in eigendom is van reclamant;
- f. Het omdraaien van de rijrichting van de Verbindingsweg stuit op bezwaren vanwege het moeten omrijden.

#### Reactie

- a. In de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is gemotiveerd dat de herontwikkeling van de Marktwand voldoet aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening', zoals dat in de wetgeving en door de Afdeling bestuursrechtspraak van ons gevraagd wordt. In bijlage 5 van het ontwerp bestemmingsplan is de notitie gevoegd die als basis dient voor de tekst van de toelichting. Daaruit blijkt dat de te realiseren winkelruimte verantwoord is en een versterking van het totale winkelgebied betekent. De betreffende notitie is op enkele plaatsen getalsmatig geactualiseerd. Voor de argumenten en de conclusies heeft dit geen gevolgen. Korthedshalve verwijzen wij voor een uitgebreide uiteenzetting over het betreffende onderwerp naar de betreffende notitie;
- b. Dit is niet juist. In de begroting van de gemeente Epe zijn ten behoeve van de herontwikkeling van de centra van Epe en Vaassen middelen ter beschikking gesteld. Overigens is dit niet van belang voor de vraag of de beoogde ontwikkeling voorziet in een 'goede ruimtelijke ordening';
- c. Het betreffende gebied waarop reclamant doelt, maakt geen onderdeel uit van het plangebied zoals dat blijkt uit de plankaart, behorende bij het ontwerp bestemmingsplan en kan daardoor buiten beschouwing blijven. Ondanks dit, toch kort een reactie van onze kant. Reclamant doet met zijn opmerking op het voorlopig ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte voor de (spreektitels) Markt en het Raadhuisplein, zoals dat onlangs ter inzage is gelegd. Nadat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, zal ook de openbare ruimte kwalitatief worden heringericht. Het voorlopig ontwerp doet daarvoor een eerste aanzet en wordt – waarbij ook alle reacties worden meegenomen die zijn ingekomen – de komende periode omgezet naar een definitief plan. Daarbij is het onze intentie de betreffende leilindes te verplaatsen;
- d. Ook dit heeft betrekking op het voorlopig ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte voor de (spreektitels) Markt en het Raadhuisplein, zoals dat onlangs ter inzage is gelegd. Het gebied ligt buiten het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan en kan daardoor buiten beschouwing blijven. In dit verband merken wij op dat het niet onze bedoeling is auto's vlak langs het pand Markt 19 te laten rijden. Hetzelfde geldt voor het verkeer in twee richtingen. Wij hebben geconstateerd dat het voorlopig ontwerp wel deze suggestie wekt. Dit zal in het definitieve plan voor de openbare ruimte worden aangepast. Ten aanzien van het aspect planschade nog het volgende. De vraag of er waardevermindering optreedt van omliggende panden wordt niet in de ruimtelijke procedure behandeld. Indien er aantoonbare waardevermindering plaatsvindt, kan na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zo nodig een verzoek om planschade worden ingediend;
- e. Dit onderdeel van de zienswijze van reclamant slaat op het voorlopig ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte voor de (spreektitels) Markt en het Raadhuisplein, zoals dat onlangs ter inzage is gelegd en ligt buiten het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan. Daardoor kan het buiten beschouwing blijven. In het definitieve plan voor de openbare ruimte wordt dit meegenomen;
- f. Dit betreft een verkeersaspect en is ruimtelijk niet relevant, waardoor het geen onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan. Omdat dit in verschillende zienswijzen een

terugkerend onderwerp is, hebben wij gemeend in een aparte paragraaf – na de behandeling van alle zienswijzen – daarop in te gaan. Zie daarvoor bijlage 3 bij dit hoofdstuk.

#### Conclusie

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt bijlage 5 vervangen door de geactualiseerde versie daarvan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan (regels en plankaart).

### **2. De monumentencommissie gemeente Epe, Postbus 600, 8160 AP te Epe (2013-16750)**

#### Samenvatting van de zienswijze

- a. De cultuurhistorische waarden zijn onvoldoende belicht in het ontwerp bestemmingsplan. De monumentencommissie zou voortijdig bij plannen betrokken moeten worden;
- b. Een deel van de ontwikkeling – zijnde de bouw van de markthal – is in strijd met de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De bijzondere visuele relatie tussen het huidige en het historische gemeentehuis verdwijnt en het wordt onmogelijk om een nieuw aantrekkelijk en functioneel plein te maken.

#### Reactie

- a. Wij delen deze mening niet en verwijzen daarvoor naar het gestelde in de paragrafen 4.5 en 4.6 van de toelichting op het bestemmingsplan. Ook is in de regels van het bestemmingsplan voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' opgenomen. Voor wat betreft de advisering door de monumentencommissie is het ons streven dit voortaan vooraan in de procedure te doen als ook de overige externe instanties om een reactie op een plan gevraagd wordt (artikel 3.1.1 Bro);
- b. In de structuurvisie centrum Epe zoals die in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de realisatie van de markthal meegenomen. In de structuurvisie is dit als volgt verwoord: "bij de herontwikkeling van de Marktwand wordt het gebied tussen de Marktwand en de Lindenhove te breed om als winkelgebied te functioneren en blijft het tegelijk te smal om als plein te kunnen dienen. Voor een duidelijkere begeleiding van de winkelacht aan de westzijde en om de ruimte minder diffuus te maken, stellen wij voor een gebouw ('markthal') in deze ruimte te situeren". Naar onze mening ontstaat juist door de realisatie van de markthal een aantrekkelijk en functioneel plein en krijgt het centrum van Epe verschillende pleinen die individueel van elkaar verschillen, maar kwalitatief één geheel vormen. Dit komt de beleefbaarheid van de openbare ruimte ten goede. Deze mening wordt gedeeld door de welstandscommissie waarin zowel de Marktwand, als de markthal positief ontvangen zijn. Tot besluit merken wij nog op dat de visuele relatie waarop de monumentencommissie duidt niet als zodanig wettelijk is beschreven en door de hoogte van de markthal ook zichtbaar blijft.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan.

### **3. NedVast Planontwikkeling BV, Zeverrijnstraat 6, 1216 GK te Hilversum (2013-16905)**

#### Samenvatting van de zienswijze

- a. De verkeersaantrekkende werking neemt toe en is niet onderzocht. Er ontbreekt een adequate verkeersstructuur die dit opvangt;
- b. Onduidelijk is waar en hoeveel parkeerplaatsen er komen. Er ontbreekt een parkeerbalans;
- c. Er wordt gevreesd voor een duurzame ontwrichting van de winkelstructuur in de hele gemeente.

#### Reactie

- a. De ringweg van Epe is in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan gecategoriseerd als Gebiedsontsluitingsweg en heeft vooral een ontsluitende functie voor het verkeer van en naar het centrum en de aangrenzende wijken. In het akoestisch onderzoek van Kuiper Compagnons is berekend dat de nieuwe ontwikkelingen in het centrum tot een (theoretische) toename van de verkeersbelasting van ongeveer 600 verkeersbewegingen per etmaal zal gaan leiden. Dit verkeer zal deels via de ringweg afgewikkeld worden. In het akoestisch onderzoek is een verkeersmodel opgenomen met als prognosejaar 2023. De verwachting is

- dat de verkeersintensiteit op de diverse wegen van de ringweg, rekening houdend met de geplande ontwikkeling, in 2023 zal gaan variëren tussen de 4000 en 6500 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal is gemiddeld voor wegen met een ontsluitende functie en zal volgens het verkeersmodel naar verwachting niet tot problemen gaan leiden.
- b. Er is wel degelijk sprake van een parkeerbalans. In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 4.1 de conclusie daaruit verwoord. Aan het slot van de behandeling van de zienswijzen hebben wij onze berekening gevoegd. Daaruit volgt dat in het centrum van Epe voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, inclusief onderhavige ontwikkeling. Zie daarvoor bijlage 3 bij dit hoofdstuk;
  - c. Zie de beantwoording bij zienswijze 1 ad a.

#### Conclusie

In de toelichting op het bestemmingsplan zal de berekening van de parkeerbalans worden opgenomen. Verder wordt bijlage 5 van de toelichting geactualiseerd. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan (regels en plankaart)

#### **4. Fietzersbond afdeling Epe, Klaverkamp 76, 8162 HT te Epe (2013-17581)**

##### Samenvatting van de zienswijze

- a. De Fietsnota die in 2012 is vastgesteld ontbreekt in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan;
- b. Door de aanleg van parkeerplaatsen zal het fietsgebruik niet gestimuleerd worden;
- c. De parkeerbalans ontbreekt. Hetzelfde geldt voor fietsparkeren en de voorzieningen die daarmee gemoeid zijn, voor zover het zou kunnen voorzien in een bebouwde voorziening;
- d. De kwaliteit van de lucht zou gemeten moeten worden op basis van de toename van het autoverkeer i.p.v. op het aantal woningen en rechtvaardigt een pleidooi voor het gebruik van de fiets.

##### Reactie

- a. De Fietsnota had in de toelichting van het bestemmingsplan genoemd kunnen worden. Dit is niet gebeurd, omdat de ontwikkeling van de Marktwand geen invloed heeft op de fietsstructuur in Epe. De goede afwikkeling van o.a. het fietsverkeer en fietsparkeren is in het bestemmingsplan geborgd, door voldoende ruimte voor verkeer te bestemmen en hierin fietsvoorzieningen expliciet mogelijk te maken. Dit is niet gebeurd, vanwege het feit dat het parkeren van fietsen ruimtelijk niet relevant is voor de ontwikkeling van de Marktwand zoals deze in het bestemmingsplan is voorzien. In het voorlopig ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte – dat in casu overigens geen onderwerp van bespreking is – is wel voorzien in fietsparkeren. Dit voorlopig ontwerp moet nog omgezet worden naar een definitief plan. Daarbij zal ten behoeve van het fietsparkeren de omvang daarvan worden berekend aan de hand van de leidraad fietsparkeren van het CROW (nr. 291). We zullen dit in overleg met de Fietzersbond doen. De vraag die resteert, is of uit deze uitwerking niet de conclusie getrokken zou kunnen worden dat een bebouwde fietsenstalling nodig is en dus een regel daarvoor in het bestemmingsplan opgenomen had moeten worden. In de eerste plaats merken wij op dat een bebouwde voorziening niet onze voorkeur geniet vanuit een oogpunt van openbare orde (hangplek). Vervolgens biedt het Besluit omgevingsrecht (bijlage 2, artikel 2, sub 18) de mogelijkheid vergunningsvrij een fietsenstalling op te richten;
- b. Het benodigd aantal autoparkeerplaatsen volgt uit de parkeerbalans die is opgemaakt en wordt - evenals bij het fietsparkeren - berekend op basis van de landelijke richtlijnen van het CROW. Het één sluit het ander ook niet uit. Onze insteek is zowel voldoende autoparkeerplaatsen in het centrum van Epe te hebben, als het gebruik van de fiets te stimuleren en dat ook te faciliteren;
- c. Zie de beantwoording bij zienswijze 3 ad b;
- d. Paragraaf 4.11 van de toelichting gaat over de luchtkwaliteit. Deze paragraaf is op basis van de opmerking van reclamant nader toegelicht en van een berekening voorzien. In bijlage 2 bij dit hoofdstuk is deze opgenomen.

### Conclusie

In de toelichting op het bestemmingsplan zal de berekening van de parkeerbalans worden opgenomen. Ook zal paragraaf 4.11 worden herzien. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan (regels en plankaart).

### **5. Lanen & Standhardt advocaten, namens de C1000 in Epe en C1000 Supermarkten BV, Wilhelminapark 19, 3581 ND te Utrecht (2013-17775)**

#### Samenvatting van de zienswijze

- a. De komst van een supermarkt in de Marktwand is ruimtelijk overbodig. Er is ter plekke al een supermarkt aanwezig, zodat een consumententrekker zoals een supermarkt in de Marktwand niet nodig is;
- b. Er wordt gesteld dat het centrum relatief goed functioneert. Onduidelijk is waarom dan een extra structuurversterking nodig is in de vorm van extra winkeloppervlak van 1280m<sup>2</sup>;
- c. Het ontwerp bestemmingsplan is onvolledig in zijn aannames. De Albert Heijn heeft uitbreidingswensen en op de huidige locatie van de DEKA-markt zijn meer winkelmeters mogelijk dan nu door Locatus wordt vermeld;
- d. De parkeerbalans en de financiële onderbouwing voor de parkeergarage ontbreken;
- e. Het is onlogisch dat het magazijn op de verdieping gerealiseerd wordt;
- f. De C1000 en de Aldi hebben uitbreidingswensen. Deze zijn niet meegenomen en worden wellicht onmogelijk door de komst van de DEKA-markt en de beoogde uitbreiding van de Albert Heijn.

#### Reactie

- a/b Er wordt gewezen op paragraaf 4.12 van de toelichting (blz. 18 e.v.) bij het ontwerp bestemmingsplan, waarin wordt vermeld dat ontwikkeling nodig blijft om het centrum van Epe ook in de toekomst optimaal te kunnen laten functioneren. De herontwikkeling van de Marktwand is een belangrijke structuurversterking van het winkelgebied. Hiertoe is enige uitbreiding van het winkeloppervlak benodigd samen met de vestiging van een sterke consumententrekker, zoals een supermarkt. Dit uitgangspunt is al vastgelegd in de structuurvisie centrum Epe (2011). De uitbreiding van het winkelaanbod in de Marktwand bedraagt circa 1.400m<sup>2</sup> wvo. Een uitbreiding met deze omvang zal er nooit toe leiden dat inwoners van Epe niet meer op een aanvaardbare afstand hun dagelijkse boodschappen en hun geregelde inkopen kunnen doen. Dit maakt de uitbreiding planologisch aanvaardbaar. Tegelijk wordt in de genoemde paragraaf 4.12 vermeld dat de gemeente streeft naar concentratie van detailhandel in het centrumgebied van Epe. Op deze wijze kunnen alle winkels van elkaars aantrekkingskracht profiteren. Te meer, omdat "boodschappen doen" een belangrijk motief is voor consumenten om een bezoek te brengen aan het centrum van Epe. Supermarkten zijn de voornaamste trekkers voor dit bezoekmotief. Met het bestemmingsplan wordt aan dit beleidsuitgangspunt invulling gegeven door ruimte te beiden voor verplaatsing van de Dekamarkt, die momenteel gevestigd is aan de Hoge Weerd in de kern Epe. Omdat het een verplaatsing van een bestaande winkel betreft, is de economische invloed van de ontwikkeling relatief beperkt. De samenstelling van het supermarktaanbod in het centrum van Epe wordt vervolgens vergelijkbaar met dat van Vaassen en Heerde, zoals vermeld in bijlage 5 van het ontwerp bestemmingsplan en ook de nu geactualiseerde versie daarvan. Er is geen reden waarom een dergelijke supermarktsamenstelling in Epe niet kan functioneren;
- c. In ruimtelijk-economisch onderzoek zijn de gegevens van Locatus leidend. Overigens zal de economische invloed van een vergrote Dekamarkt beperkter zijn als deze winkel in de huidige situatie al een grotere omvang heeft. Tot slot is het ontstaan van overaanbod geen reden om een detailhandelsontwikkeling niet toe te staan. Zoals vermeld in paragraaf 4.12 van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan en zoals vermeld in de structuurvisie centrum Epe (2011) is er voldoende economische ruimte voor de beoogde ontwikkeling. Dit leidt tot de conclusie dat inwoners van Epe op een aanvaardbare afstand hun dagelijkse boodschappen en hun geregelde inkopen kunnen blijven doen, waardoor van een duurzame ontwikkeling van de detailhandelsstructuur geen sprake kan zijn. Overigens, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, is in bijlage 5 van het ontwerp bestemmingsplan wel degelijk uitgegaan van de theoretische situatie waarbij het achter te laten pand van Dekamarkt opnieuw volledig wordt ingevuld met detailhandel in dagelijkse goederen;
- d. Zie de beantwoording bij zienswijze 3 ad b. Ten aanzien van de financiële onderbouwing verwijzen wij naar paragraaf 6.1 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan;

- e. Dit betreft een eigen verantwoordelijkheid van degene die ontwikkelt. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaat hiertegen geen bezwaar. De welstandscommissie deelt deze mening en heeft het plan voorzien van een positief advies;
- f. Na het ter inzage gaan van het ontwerp bestemmingsplan is de invulling van de nieuwe Marktwand nog verder uitgewerkt. In deze uitwerking heeft de Dekamarkt een beoogde maatvoering van maximaal 1.550 m<sup>2</sup> wvo. Deze omvang past bij de verzorgingsfunctie van het centrum van Epe. Daarbij staat de beoogde ontwikkeling van de Dekamarkt in de Marktwand de uitbreiding van de overige supermarkten in Epe centrum niet in de weg. Zoals vermeld in paragraaf 4.12 van de toelichting komt het centrum met de ontwikkeling van de Marktwand niet 'op slot' te zitten. Er blijft voor de bestaande winkels binnen de winkelacht de mogelijkheid om beperkt uit te breiden om zo de bedrijfsvoering te optimaliseren, zoals in de Structuurvisie Epe Centrum (2011) is aangegeven. Voor de supermarkten in het centrum geldt daarbij dat zij een omvang moeten behouden die past bij hun huidige verzorgingsfunctie. Dit komt neer op een oppervlak van circa 1.500 m<sup>2</sup> wvo. Wij zijn te allen tijde bereid het gesprek aan te gaan met de C1000 om te bezien welke mogelijkheden ter plekke aanwezig zijn om aan de wensen van de C1000 tegemoet te komen. Een aantal oriënterende gesprekken hebben al plaatsgevonden.

#### Conclusie

Bijlage 5 wordt gewijzigd aan de toelichting toegevoegd. In de toelichting op het bestemmingsplan zal de onderliggende berekening van de parkeerbalans worden opgenomen. De zienswijze geeft verder geen aanleiding tot een wijziging van het ontwerp bestemmingsplan (regels en plankaart).

**Bijlage 1      Parkeerbilans centrumgebied Epe, nadere onderbouwing**



## Parkeerbalans centrumgebied Epe

2 juli 2013

- nadere onderbouwing -

### Gemeente Epe

## 1. Inleiding

In het centrum van Epe worden mede als uitvloeisel van de Structuurvisie een aantal ontwikkelingen voorzien ten zuiden van het gemeentehuis. Om deze ontwikkelingen juridisch te verankeren is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 19 april 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op het "ontwerp bestemmingsplan Marktwand" is een aantal zienswijzen binnengekomen. Een deel van deze zienswijzen heeft betrekking op de parkeersituatie in en rondom het gebied.

Ten aanzien van de parkeersituatie is een prognose opgesteld met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen dat noodzakelijk is om de toekomstige parkeerbehoefte van de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen te kunnen herbergen. Hierover bestaat echter enige onduidelijkheid. De gemeente Epe heeft BVA Verkeersadviezen gevraagd deze onduidelijkheid weg te nemen door de achtergronden, uitgangspunten en berekeningswijze toe te lichten. In voorliggende notitie gaan wij op deze aspecten in.

## 2. Achtergronden parkeerbalans

### ● *Parkeerbalans*

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte van gebieden wordt een parkeerbalans opgesteld. Een parkeerbalans wil zeggen dat wordt bepaald hoe de behoefte aan parkeerplaatsen zich verhoudt tot het aanbod aan parkeerplaatsen. In een ideale situatie zijn deze twee in balans. Dat wil zeggen dat er evenveel parkeerplaatsen beschikbaar zijn als dat de parkeervraag is. Dit geldt in principe voor alle momenten. Complicerende factor hierbij is dat de behoefte op diverse momenten nogal kan verschillen. Op werkdagen zijn er veelal meer werknemers aanwezig dan op zaterdag, terwijl op zaterdag het aantal bezoekers over het algemeen groter is. Daarnaast zijn er nog andere aspecten die een rol spelen bij de parkeerbehoefte, bijvoorbeeld de aanwezigheid van een weekmarkt, die in veel gevallen parkeercapaciteit wegneemt, omdat de weekmarkt plaatsvindt op een parkeerplaats. In principe wordt bij een parkeerbalans gestreefd naar voldoende capaciteit op alle momenten die zich in een reguliere periode voor kunnen doen. Dit betekent dat geen rekening wordt gehouden met evenementen die zich gedurende het jaar incidenteel voordoen.

- *Gebiedsafbakening.*

Bij het opstellen van een parkeerbalans en het creëren van een efficiënte parkeersituatie dient een gebied met enige omvang te worden beschouwd. Uiteraard dienen de bezoekers bij voorkeur dicht bij de voorziening te kunnen parkeren, maar is een wat grotere loopafstand voor de langer in het centrum verblijvende mensen (werknemers en eventueel bewoners) acceptabel. Als uitsluitend kleine gebieden worden bekeken, dan leidt dit vaak tot een zeer inefficiënt ruimtegebruik. Op de ene locatie is wellicht een tekort en dient parkeercapaciteit toegevoegd te worden, terwijl op een andere nabijgelegen locatie voldoende ruimte beschikbaar is. Wel dient in alle gevallen op acceptabele (loop)afstand van de voorzieningen parkeercapaciteit beschikbaar te zijn.

- *Methoden parkeervraagbepaling huidige en toekomstige situatie*

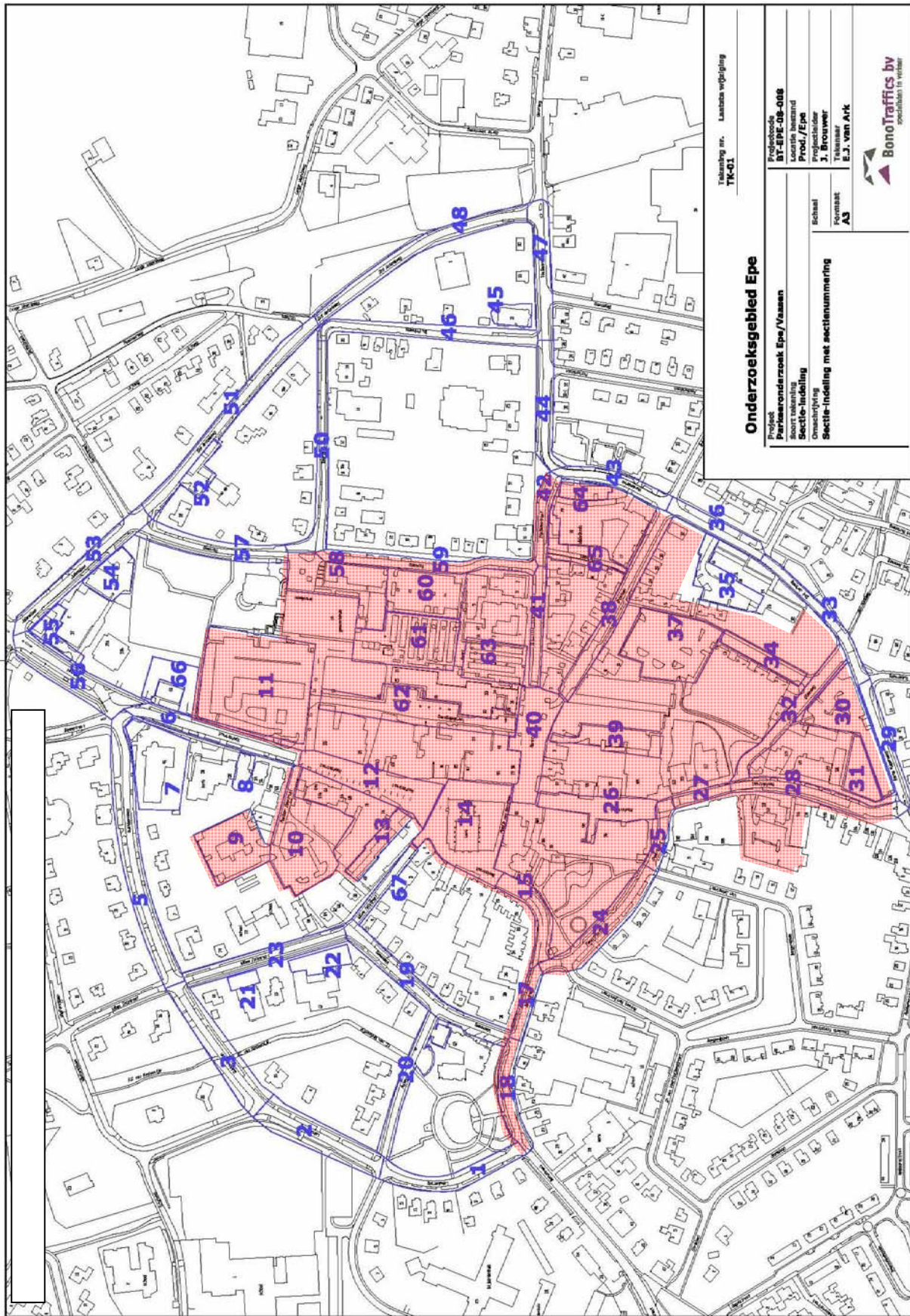
Om te kunnen bepalen of parkeervraag en aanbod in evenwicht zijn, zijn er meerdere methoden beschikbaar. Een van de methoden hiervoor is het uitvoeren van een parkeeronderzoek. Aan de hand van een parkeeronderzoek kan worden bepaald hoe groot de parkeervraag is in de huidige situatie. Om een compleet beeld te krijgen dienen hiervoor alle situaties die (mogelijk) maatgevend zijn te worden onderzocht. Echter om ook een beeld te krijgen van de toekomstige parkeerbehoefte zal een andere werkwijze gevolgd moeten worden. Simpelweg omdat onderzoek in de toekomst niet mogelijk is. In dat soort gevallen wordt gerekend met kencijfers. Dat wil zeggen waarden die aangeven welke parkeervraag een bepaald type voorziening heeft. Het landelijke kenniscentrum CROW heeft hiervoor kengetallen opgesteld, die onderscheid maken naar een groot aantal type voorzieningen, rekening houdend met de stedelijkheidsgraad en de omgeving waarin de voorzieningen aanwezig zijn. Deze informatie is opgenomen in publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” oktober 2012.

- *Sturen of volgen?*

Bij het opstellen van een (toekomstige) parkeerbalans spelen beleidsmatige aspecten ook een rol. Er kan sprake zijn van een sturend beleid of van een volgend beleid. Bij een sturend beleid kan bijvoorbeeld het aantalparkeerplaatsen beperkt worden om andere vervoerwijzen te stimuleren of wordt betaald parkeren ingesteld. Een volgend beleid wil zeggen dat tegemoet wordt gekomen aan de parkeervraag die er is.

- *Dubbelgebruik*

Daarnaast is een belangrijk aspect bij het bepalen van de parkeerbalans of dubbelgebruik in alle gevallen mogelijk is. Onder dubbelgebruik wordt verstaan dat de beschikbare parkeercapaciteit door iedereen te gebruiken is. Er is dus geen sprake van gereserveerde parkeerplaatsen voor bijvoorbeeld bewoners. Dit geldt uiteraard alleen voor de openbare parkeerplaatsen. De mate waarin dubbelgebruik mogelijk is wordt bepaald aan de hand van het type parkeerders en de



Figuur 1: Indeling secties centrumgebied

aanwezigheid hiervan op bepaalde momenten. Ter illustratie parkeerplaatsen die overdag door werknemers worden ingenomen kunnen 's avonds worden gebruikt door bewoners.

- *Gewenste maximale bezetting*

Ten slotte is ook de maximale bezettingsgraad (verhouding tussen het aantal parkeerplaatsen en het aantal bezette parkeerplaatsen (aantal bezette parkeerplaatsen/totaal aantal parkeerplaatsen)) nog van belang. Afhankelijk van de functie van de parkeerplaats is een hogere of iets minder hoge bezettingsgraad gewenst. Bij langparkeren is een hoge bezettingsgraad (95%-100%) acceptabel omdat er weinig parkeerwisselingen zijn. Bij kortparkeren ligt dit anders. Er is dan sprake van vele parkeerwisselingen waardoor een overschot aan parkeerplaatsen wenselijk is. Dit maakt dat de parkeerder redelijk eenvoudig een vrije plek kan vinden en de parkeerhandeling vlot kan uitvoeren. Bij te hoge bezettingsgraden op dit soort parkeervoorzieningen gaan parkeerders rond rijden op zoek naar een parkeerplaats of zelfs wachten op de parkeerplaats. Dergelijk gedrag is niet gewenst. Om deze reden wordt voor parkeervoorzieningen die hoofdzakelijk voor kotparkeerders bestemd zijn rekening gehouden met een maximale bezettingsgraad van 85%-90%.

### 3. Centrum Epe

#### 3.1. Uitgangspunten

In het voorgaande hoofdstuk is uitgebreid ingegaan op welke aspecten een rol (kunnen) spelen bij het opstellen van een parkeerbalans. Voor het centrumgebied van Epe zijn de volgende uitgangspunten aangehouden.

- Gebiedsafbakening  
De gebiedsafbakening waarop de parkeerbalans betrekking heeft is weergegeven in figuur 1. Uitgangspunt hierbij is dat alle bezoekers die een bestemming hebben in dit gebied hier ook een parkeerplaats kunnen vinden.
- Methoden parkeervraagbepaling huidige en toekomstige situatie  
Voor de parkeerbehoeftebepaling van de huidige situatie wordt gebruik gemaakt van de resultaten uit een parkeeronderzoek dat op meerdere dagen is uitgevoerd in 2008.
- Sturen of volgen?  
De gemeente Epe voert een vraagvolgend beleid, dit betekent dat tegemoet moet worden gekomen aan de parkeervraag.
- Dubbelgebruik  
Er wordt uitgegaan van maximaal dubbelgebruik. Er worden dus geen openbare parkeerplaatsen gereserveerd voor bepaalde doelgroepen. Een uitzondering hierop vormen de parkeerplaatsen voor minder validen.

- Gewenste maximale bezetting

De gewenste maximale bezetting bedraagt voor langparkeerders 100% en voor kortparkeerders 85%-90%.

### 3.2. Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie zijn er in het onderzoeksgebied zoals dat in figuur 1 is weergegeven 1.073 parkeerplaatsen aanwezig op een reguliere werkdag. Op woensdagochtend is de parkeercapaciteit beperkter omdat op dat moment de weekmarkt plaatsvindt op het marktplein. Hierdoor neemt de parkeercapaciteit af met 130 parkeerplaatsen en bedraagt de parkeercapaciteit op woensdagochtend nog 943 parkeerplaatsen.

In tabel 1 is het resultaat weergegeven van het parkeeronderzoek uit 2008. Het betreft de bezetting en bezettingsgraad op het maatgevende moment binnen de onderzoeksperioden.

**Tabel 1:** Resultaten parkeeronderzoek (maatgevende momenten)

| onderzoeksdag              | cap  | bezetting maatgevend moment |     |     |
|----------------------------|------|-----------------------------|-----|-----|
|                            |      | uur                         | abs | %   |
| woensdag 19 november 2008  | 943  | 10.00                       | 794 | 84% |
| donderdag 20 november 2008 | 1073 | 14.00                       | 810 | 75% |
| vrijdag 21 november 2008   | 1073 | 19.00                       | 581 | 54% |
| zaterdag 13 december 2008  | 1073 | 15.00                       | 769 | 72% |

Uit de tabel blijkt dat er op alle dagen voldoende parkeercapaciteit aanwezig is in het onderzoeksgebied. Wel nadert de bezetting op woensdag de maximale gewenste waarde van 85%, maar omdat het niet allemaal kortparkerende bezoekers betreft zijn er ook op dat moment in het gebied voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

### 3.3. Toekomstige situatie

#### 3.3.1. Parkeercapaciteit

In de toekomstige situatie gaat er het een en ander veranderen. Door de voorziene wijzigingen in het centrum zal er enerzijds parkeercapaciteit verdwijnen en anderzijds zal er parkeercapaciteit worden toegevoegd. Daarnaast worden er voorzieningen en woningen toegevoegd. Voor zover het de parkeersituatie betreft worden de volgende wijzigingen voorzien ten opzichte van de huidige situatie.

- Het braakliggende terrein ten zuiden van de C1000 (parkeercapaciteit 36 parkeerplaatsen) wordt in mindering gebracht op de parkeercapaciteit omdat dit gebied bebouwd kan worden. De voorzieningen die daar dan worden gevestigd zullen moeten voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

- Door de realisatie van de Markthal en de maatregelen op de Verbindingsweg verdwijnen 86 parkeerplaatsen.
- De herinrichting van de Brinklaan ter hoogte van het voormalige gemeentehuis leidt tot een verlies aan parkeerplaatsen van 5.
- Door de herinrichting van het Marktpllein daalt de parkeercapaciteit van 186 naar 133 parkeerplaatsen: een afname van 53 parkeerplaatsen.
- Door de herinrichting van het Marktpllein vindt de weekmarkt niet meer volledig op het parkeerterrein plaats, waardoor tijdens de weekmarkt 70 parkeerplaatsen niet te benutten zijn.
- Er worden 177 parkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeergarage onder de Marktwand.

In tabel 2 is de huidige en toekomstige parkeercapaciteit op reguliere dagen en op woensdagochtend tijdens de weekmarkt weergegeven.

**Tabel 2:** *Parkeercapaciteit huidige en toekomstige situatie*

| Parkeercapaciteit          |       |
|----------------------------|-------|
| Huidge situatie            | 1.073 |
| Wijzigingen                |       |
| Braakliggend terrein C1000 | -36   |
| Markthal/ Verbindingsweg   | -86   |
| Brinklaan                  | -5    |
| Herinrichtng Marktpllein   | -53   |
| Parkeergarage Marktwand    | 177   |
| Toekomstige situatie       | 1.070 |
| Woensdag                   |       |
| weekmarkt                  | -70   |
| Parkeercapaciteit Woensdag | 1.000 |

Geconcludeerd kan worden dat de parkeercapaciteit op reguliere dagen nagenoeg overeenkomt met de huidige parkeercapaciteit en dat de parkeercapaciteit op woensdag groter is dan in de huidige situatie. Dit wordt veroorzaakt doordat de weekmarkt in de toekomst nog slechts 70 parkeerplaatsen wegneemt, in plaats van de 130 parkeerplaatsen zoals nu het geval is.

Naast de wijzigingen in de parkeervoorzieningen zijn er ook wijzigingen in de ruimtelijke invulling van het gebied. Per saldo worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Toevoeging van 2.100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak winkelvoorziening
- Toevoeging van 26 appartementen.

### 3.3.2. Parkeerbehoefte

#### • Centrumgebied

De toekomstige parkeervraag wordt bepaald door de huidige parkeerbehoefte en de parkeerbehoefte die ontstaat door het toevoegen van winkelvloeroppervlak en appartementen. In tabel 1 is de huidige parkeerbehoefte weergegeven. De parkeerbehoefte van de toe te voegen voorzieningen is bepaald op basis van de eerder genoemde parkeerkencijfers van het CROW. Voor het winkelvloeroppervlak is uitgegaan van een kencijfer van 4,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo en voor de appartementen is 1,3 parkeerplaats per appartement aangehouden. Het resultaat van deze berekening is weergegeven in tabel 3.

Wij wijzen erop dat in de berekeningen afrondingen plaatsvinden. De totalen kunnen dan ook in beperkte mate afwijken van de afzonderlijke waarden.

**Tabel 3:** Parkeerbehoeftebepaling nieuwe voorzieningen

| voorziening  | omvang |                    | kental |                            | aanwezigheidspercentage |     |      |      | parkeerbehoefte   |     |      |     |
|--------------|--------|--------------------|--------|----------------------------|-------------------------|-----|------|------|-------------------|-----|------|-----|
|              |        |                    |        |                            | maatgevend moment       |     |      |      | maatgevend moment |     |      |     |
|              |        |                    |        |                            | woe*                    | don | vrij | zat  | woe               | don | vrij | zat |
| detailhandel | 2.100  | m <sup>2</sup> bvo | 4      | per 100 m <sup>2</sup> bvo | 70%                     | 30% | 75%  | 100% | 59                | 25  | 63   | 84  |
| woningen     | 26     | woningen           | 1,3    | per woning                 | 50%                     | 50% | 80%  | 60%  | 17                | 17  | 27   | 20  |
| Totaal       |        |                    |        |                            |                         |     |      |      | 76                | 42  | 90   | 104 |

\* aanwezigheidspercentage detailhandel ochtendperiode opgehoogd i.v.m. weekmarkt

Geconcludeerd kan worden dat de parkeervraag binnen het onderzoeksgebied afhankelijk van het moment toeneemt van minimaal 42 tot maximaal 104 parkeerplaatsen.

Om te kunnen komen tot de daadwerkelijk benodigde parkeercapaciteit in de toekomst dient de huidige parkeerbehoefte te worden vermeerderd met de parkeerbehoefte van de nieuwe voorzieningen. Hierbij dient voor al deze parkeerders onderscheid te worden gemaakt in (kortparkerende) bezoekers en (langparkerende) bewoners en werknemers. Vervolgens dient het aantal kortparkeerders te worden vermeerderd met een opslag van 15% in verband met de benodigde restcapaciteit (voorkomen zoekverkeer).

Deze berekening is weergegeven in bijlage 1. In tabel 4 is de berekende parkeercapaciteit in het kort weergegeven naast de beschikbare parkeercapaciteit.

**Tabel 4:** Toekomstige parkeervraag versus beschikbare capaciteit

|           | uur   | parkeerbehoefte | parkeercapaciteit | saldo |
|-----------|-------|-----------------|-------------------|-------|
| woensdag  | 10.00 | 940             | 1.000             | 60    |
| donderdag | 14.00 | 937             | 1.070             | 133   |
| vrijdag   | 19.00 | 749             | 1.070             | 321   |
| zaterdag  | 15.00 | 981             | 1.070             | 89    |

Uit de tabel blijkt dat er op alle dagen op het maatgevende moment (ruim) voldoende parkeercapaciteit in het centrumgebied van Epe beschikbaar is. In de gepresenteerde waarden is al rekening gehouden met het benodigde surplus aan parkeerplaatsen om zoekverkeer te voorkomen.

#### ● *Markt en omgeving*

Als we vervolgens inzoomen op het gebied in de directe omgeving van de Marktwand dan is het beeld iets anders. Op het Markplein zijn in de huidige situatie 186 parkeerplaatsen aanwezig. Zoals aangegeven worden in deze omgeving 86 (Marktwand en Verbindingsweg) en 53 (herinrichting Marktplein) = 139 parkeerplaatsen verwijderd. Er komen er 177 voor terug waardoor in de toekomst een parkeercapaciteit ontstaat van 224 parkeerplaatsen. Op woensdag zijn dit er in verband met de weekmarkt 70 minder. Omdat er echter ook een extra behoefte is als gevolg van de nieuwe voorzieningen die per dag verschilt is er sprake van wisselende uitkomsten. In tabel 5 is dit aangegeven.

**Tabel 5:** *Extra parkeercapaciteit versus extra behoefte*

|           | uur   | toekomstige<br>parkeercapaciteit | extra behoefte | beschikbaar | t.o.v. huidige<br>situatie * |
|-----------|-------|----------------------------------|----------------|-------------|------------------------------|
| woensdag  | 10.00 | 154                              | 75             | 79          | 23                           |
| donderdag | 14.00 | 224                              | 42             | 182         | -4                           |
| vrijdag   | 19.00 | 224                              | 90             | 134         | -52                          |
| zaterdag  | 15.00 | 224                              | 104            | 120         | -66                          |

\* 186 op reguliere dagen en 56 op woensdag

Uit de tabel blijkt dat er op woensdag sprake is van een positief saldo, op donderdag is het beeld vrijwel neutraal en vrijdag en zaterdag is er sprake van een negatief saldo. Op deze beide dagen verslechtert de situatie ten opzichte van de huidige situatie. Echter op vrijdag en zaterdag is er voldoende parkeercapaciteit in het gebied voorhanden waardoor de extra behoefte eenvoudig kan worden opgevangen op de beschikbare parkeercapaciteit in het gebied. Op woensdag is er sprake van een toename van de parkeercapaciteit ten opzichte van de huidige situatie, waardoor er tijdens de weekmarkt meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn dan nu het geval is.

## 4. Conclusies

Uit de vorige hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de voorziene ontwikkelingen in het centrumgebied van Epe effecten hebben op de parkeersituatie. Er verdwijnt bestaande parkeercapaciteit en er wordt nieuwe parkeercapaciteit toegevoegd in de vorm van een parkeergarage onder de Marktwand. Door de toevoeging van nieuwe functies die een parkeerbehoefte hebben ontstaat er, afhankelijk van het moment, een gewijzigde situatie ten opzichte van de huidige situatie. Over het totale centrumgebied gezien is er op alle

momenten ruim voldoende parkeercapaciteit aanwezig, ook als rekening wordt gehouden met het gewenste surplus aan parkeerplaatsen voor kortparkeerders van circa 15%.

Als wordt ingezoomd op het gebied in de directe omgeving van de Marktwand dan is er sprake van een wisselend beeld. Op vrijdag en zaterdag ontstaat er een extra druk op het gebied. Deze extra parkeerdruk kan echter eenvoudig worden opgevangen op de bestaande parkeercapaciteit. Dit leidt tot een betere benutting van de aanwezige parkeercapaciteit. Op woensdag, de dag dat de problemen in de huidige situatie het grootst zijn, verbetert de situatie. Doordat de weekmarkt niet meer volledig op parkeerplaatsen zal worden opgesteld is er sprake van een positief saldo van 23 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie. Op donderdag ten slotte zijn de verschillen met de huidige situatie verwaarloosbaar.

Geconcludeerd kan worden dat er op woensdag sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie en dat op vrijdag en zaterdag de extra parkeerdruk eenvoudig kan worden opgevangen op de beschikbare parkeerplaatsen, waardoor een betere benutting van de aanwezige parkeercapaciteit plaatsvindt.

Daarnaast is het nog mogelijk om indien gewenst de parkeercapaciteit uit te breiden op de locatie voor de huidige brandweerkazerne. Deze uitbreiding is in principe niet nodig, maar kan wel voor verlichting zorgen ten tijde van de weekmarkt. Op de overige dagen van de week zal deze parkeervoorziening voorlopig waarschijnlijk niet worden benut.

*Bijlage 1: Berekeningsresultaat toekomstige parkeerbehoefte*

|           | uur   | huidige behoefte  |          |        | toe te voegen     |          |        | totale behoefte   |          |        | totale behoefte   |          |        |
|-----------|-------|-------------------|----------|--------|-------------------|----------|--------|-------------------|----------|--------|-------------------|----------|--------|
|           |       | bewoner/werknemer | bezoeker | totaal | bewoner/werknemer | bezoeker | totaal | bewoner/werknemer | bezoeker | totaal | bewoner/werknemer | bezoeker | totaal |
| woensdag  | 10.00 | 383               | 411      | 794    | 22                | 53       | 75     | 405               | 465      | 870    | 405               | 535      | 940    |
| donderdag | 14.00 | 271               | 539      | 810    | 17                | 25       | 42     | 288               | 564      | 852    | 288               | 649      | 937    |
| vrijdag   | 19.00 | 119               | 462      | 581    | 31                | 59       | 90     | 150               | 521      | 671    | 150               | 599      | 749    |
| zaterdag  | 15.00 | 123               | 646      | 769    | 29                | 75       | 104    | 151               | 722      | 873    | 151               | 830      | 981    |

## **Bijlage 2      Luchtkwaliteit**

### *Wettelijk kader*

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24-uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> vastgesteld op 11 juni 2011 voor PM<sub>10</sub> en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub>.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

### *Beoordeling luchtkwaliteit*

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

De voorgenomen centrumontwikkeling past niet in één van de hiervoor genoemde functiecategorieën. Daardoor is een onderzoek nodig om aan te tonen of aan de normen van de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

### Berekening luchtkwaliteit

Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of de ontwikkeling is aan te merken als een NIBM-project. In die rekentool moet de toename van het verkeer worden ingevoerd.

In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling bijna 600 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Daarbij is uitgegaan van 5% vrachtverkeer, onder andere ter bevoorrading van de winkels. In de volgende afbeelding is de ingevulde NIBM-rekentool weergegeven.

|                                                                                                      |                                       |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         |                                       | 600  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                |                                       | 5,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,78 |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,20 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

Afbeelding: Resultaten NIBM-rekentool.

Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool blijkt, dat de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> maximaal 0,78 µg/m<sup>3</sup> toeneemt en de jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> maximaal 0,20 µg/m<sup>3</sup>. De beide toenames zijn (ruim) lager dan de toegestane NIBM-norm van 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Daardoor draagt de toename van het verkeer door de realisatie van de nieuwe Marktwand NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit is niet nodig.

### Goede ruimtelijke ordening

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn vooral de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van belang.

In het CarII-rekenmodel, webbased versie 11.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor dit plan zijn de coördinaten x=195750 en y=484600 van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in het jaar 2013 bedraagt respectievelijk 18 µg/m<sup>3</sup> en 21 µg/m<sup>3</sup>. Voor de beide stoffen is dat ruim lager dan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor de concentraties afnemen. Bij de achtergrondconcentratie voor PM<sub>10</sub> is geen rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout.

Gezien de lage achtergrondconcentraties worden dan ook geen overschrijdingen van de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> verwacht in het plangebied en in de omgeving van dit plan.

### Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### Bijlage 3: Verkeersafwikkeling

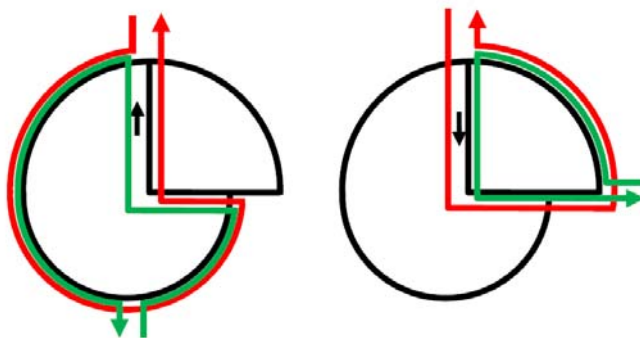
In de zienswijzen worden een aantal opmerkingen gemaakt over de verkeersafwikkeling in het centrum van Epe en de mogelijke gevolgen daarvan. Het betreft dan de rijrichting van de Verbindingsweg. Hierop gaan wij nu in. Wel voegen wij daaraan een belangrijke juridische kanttekening toe: verkeersmaatregelen kunnen niet in een bestemmingsplan worden opgenomen. Het antwoord op de vraag of de rijrichting van de Verbindingsweg al dan niet wijzigt, is dus ruimtelijk niet van belang als nagedacht wordt over de herontwikkeling van de Marktwand zoals beoogd.

#### *De rijrichting*

De huidige rijrichting van de Verbindingsweg is van noord naar zuid. In de structuurvisie centrum Epe die in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, is uitgesproken de rijrichting van zuid naar noord te leggen. In een verkeerskundig onderzoek dat destijds als bijlage bij de structuurvisie gevoegd is, is dit als volgt gemotiveerd.

“Er doet zich tussen beide varianten echter wel een groot verschil voor in de belasting van de centrumring van Epe. Aangenomen mag worden dat het grootste deel van het bevoorradende verkeer een relatie heeft met de A50 en vanuit noordelijke richting (route Heerderweg) of zuidelijke richting (route Kweekweg/Oenerweg of Hoofdstraat) naar het centrum rijdt. Voor het verkeer uit zuidelijke richting mag worden aangenomen dat de routekeuze vooral wordt beïnvloed door de mate waarin de ring moet worden bereden. Naar verwachting zal de routekeuze zijn om zo min mogelijk gebruik te maken van de centrumring van Epe en zal het verkeer kiezen voor de Hoofdstraat. Dit omdat, uitgaande van dezelfde aankomst als vertrekrichting, driekwart van de ring moet worden gerond. Verkeer uit noordelijke richting volgt de westelijke en de zuidoostelijke ring en vervolgens de Stationsstraat naar de Verbindingsweg en verlaat het gebied weer via de Hoofdstraat en de Heerderweg. Ook dit verkeer gebuikt driekwart van de ring.

Als de rijrichting in de Verbindingsweg wordt omgedraaid dan zal het verkeer uit zuidelijke richting het centrum via de Oenerweg benaderen en niet via de Hoofdstraat. In dat geval rijdt het verkeer vanaf de Oenerweg via de noordoostelijke ring en de Hoofdstraat naar de Verbindingsweg. Het verlaten van het gebied gaat via de Stationsstraat. Verkeer uit noordelijke richting rijdt via de Hoofdstraat naar de Verbindingsweg en verlaat deze weg via de Stationsstraat en de noordoostelijke ring. [...] Geconcludeerd kan worden dat de belasting van de ring van Epe bij het omdraaien van de rijrichting in de Verbindingsweg veel beperkter is. In deze situatie wordt alleen het noordoostelijke deel van de ring belast terwijl in de huidige situatie de westelijke en zuidoostelijke ring worden belast. Hierbij speelt ook nog een rol dat het zuidwestelijke deel van de ring gezien de aanwezigheid van winkelvoorzieningen op dit gedeelte het meest kwetsbare deel van de ring is en het westelijke deel van de ring onderdeel uitmaakt van een schoolfietsroute.



Figuur 2: Routevorming bevoorradend verkeer  
Verbindingsweg huidig en toekomstig

Opgemerkt wordt dat ook indien het bevoorradende vrachtverkeer dat de Verbindingsweg aandoet een doorgaande beweging maakt door Epe (van A50 aansluiting Heerde naar A50 aansluiting Epe v.v.) de belasting van de ring bij een omgedraaide rijrichting in de Verbindingsweg gunstiger is.

Op basis van de hiervoor weergegeven aspecten kan worden geconcludeerd dat het wezenlijke verschil tussen beide varianten ligt in de belasting van de centrumring van Epe. Op basis van de veel mindere belasting van (de kwetsbaarste delen van) de ring gaat de voorkeur uit naar het omdraaien van de rijrichting in de Verbindingsweg.”

Bovenstaande argumenten zijn nog steeds valide, te meer als bedacht wordt dat ook het drukke deel van de Hoofdstraat ontzien wordt ter hoogte van de Emmaschool.

#### *Verkeersluw*

De structuurvisie centrum Epe spreekt de wens uit het centrum verkeersluw in te richten. In het verkeersonderzoek is ook daarop ingegaan en bezien of het omdraaien van de rijrichting van de Verbindingsweg positief uitpakt op het autoluw maken van het centrum. Het volgende is daarover opgemerkt:

“In de structuurvisie is de zogenaamde winkelacht voor een groot deel autovrij. In de zomerperiode is het autovrije gebied groter dan in de winterperiode (met uitzondering van koopavond en zaterdag). Voor de aansluiting van de Verbindingsweg met het parkeerterrein aan de Hoofdstraat geldt dat de voetgangerszone voor de Wibra en de Albert Heijn moet worden gekruist. Aan de andere zijde gaat het om het Raadhuisplein dat als voetgangerszone is aangeduid. Dit is overigens alleen het geval in de zomerperiode en op koopavonden en op zaterdag. Desondanks zal dit gebied meer dan nu het geval is onderdeel uitmaken van het winkelgebied (winkelacht) en zal de voetgangerszone langs de Stationsstraat moeten worden gekruist. Geconcludeerd kan worden dat in beide gevallen een voetgangerszone moet worden gekruist en dat er vanuit deze optiek nauwelijks verschil in beide routes is. Bovendien dient het bevoorradende (vracht)verkeer in alle gevallen bij het inrijden van de Verbindingsweg een rechtsafbeweging te maken en bij het uitrijden een linksafbeweging. Ook hierin verschillen beide varianten niet.”

#### *Vervolg*

Nu de conclusie is dat het omdraaien van de rijrichting een gunstig effect heeft op de verkeersveiligheid resteert de vraag of dit te effectueren is in een verkeersbesluit. Daarbij is niet alleen het besluit zelf belangrijk, maar ook de naleving daarvan in de praktijk en de handhaving daarvan. Beide zijn straks cruciaal in onze overwegingen. Daarbij zal ook het voornemen uit de structuurvisie centrum Epe worden meegenomen om in het zomerseizoen de doorkruising van het centrum van Epe (vanaf Stationsstraat-Hoogstraat) eruit te halen. Verder zal de verkeersafwikkeling op het Raadhuisplein (werktitel) meegenomen worden, in relatie tot de uitwerking van het voorlopig ontwerp van de herinrichting van de openbare ruimte tot een definitief plan.

### **3. wijzigingen**

#### Wijziging toelichting

- In paragraaf 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de parkeerbalans gemotiveerd, conform Hoofdstuk 2, bijlage 1 van deze zienswijzennota
- In paragraaf 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de luchtkwaliteit nader gemotiveerd, conform Hoofdstuk 2, bijlage 2 van deze zienswijzennota
- Bijlage 5 wordt geactualiseerd conform het ruimtelijk-economisch advies d.d. 30 mei 2013



**REGELS**



## **Inhoudsopgave**

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 8         |
| <br>               |                                 |           |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>11</b> |
| Artikel 3          | Detailhandel                    | 11        |
| Artikel 4          | Verkeer                         | 13        |
| Artikel 5          | Waarde - Archeologie 1          | 14        |
| <br>               |                                 |           |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>17</b> |
| Artikel 6          | Anti-dubbelregel                | 17        |
| Artikel 7          | Algemene bouwregels             | 18        |
| Artikel 8          | Algemene afwijkingsregels       | 19        |
| Artikel 9          | Algemene wijzigingsregels       | 20        |
| Artikel 10         | Algemene procedureregels        | 21        |
| <br>               |                                 |           |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>23</b> |
| Artikel 11         | Overgangsrecht                  | 23        |
| Artikel 12         | Slotregel                       | 24        |

## **Lijst met Horecabedrijven**

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| Bijlage 1 | Lijst met Horecabedrijven |
|-----------|---------------------------|



## **HOOFDSTUK 1        INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1        Begrippen**

#### **1.1        plan:**

het bestemmingsplan Marktwand met identificatienummer NL.IMRO.0232.EPE017Marktwand-VBP1 van de gemeente Epe;

#### **1.2        bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### **1.3        aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:**

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

#### **1.4        aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.5        aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### **1.6        aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.7        aaneengebouwde woning:**

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

#### **1.8        achtererf**

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak;

#### **1.9        ambachtelijke bedrijvigheid:**

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

#### **1.10       bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### **1.11       bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.12 bedrijfswoning/dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slecht bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

**1.13 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.17 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.19 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

**1.20 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.21 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.23 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.24 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.25 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.26 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

**1.27 erf:**

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

**1.28 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.29 geschakelde woning:**

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen;

**1.30 gestapelde woning:**

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

**1.31 halfvrijstaande woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

**1.32 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

**1.33 horecabedrijf**

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf;

**1.34 kap:**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

**1.35 maatschappelijke dienstverlening:**

het verlenen van diensten in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vormen van dienstverlening, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting;

**1.36 nok:**

het snijpunt van twee hellende vlakken;

**1.37 ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

**1.38 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.39 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:**

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

**1.40 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:**

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek en dergelijke;

**1.41 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.42 supermarkt**

een detailhandelsbedrijf met een vloeroppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> met een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door klanten;

**1.43 vloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

**1.44 vrijstaande woning:**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

**1.45 woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

**1.46 zakelijke dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

**1.47 zijerf**

het bij een gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

## **Artikel 2        Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1        bebouwingspercentage:**

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

### **2.2        de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3        de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4        de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5        de hoogte van een dakopbouw:**

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

### **2.6        de hoogte van een kap:**

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

### **2.7        de hoogte van de eerste bouwlaag**

wordt gemeten 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;

### **2.8        de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.9        de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.10       het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

### **2.11       peil:**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

## **2.12 ondergeschikte bouwdelen**

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.



## **HOOFDSTUK 2      BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3      Detailhandel**

#### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens voor horecabedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de lijst van horecabedrijven die als bijlage bij de regels is gevoegd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen en bijbehorende bergingen op de eerste verdieping of daarboven, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep met een maximum van 26 woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': tevens voor een supermarkt op de begane grond en bijbehorend magazijn op de eerste verdieping;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': voor een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': voor nutsvoorzieningen, zoals een traforuimte en een schakelhuis;

met dien verstande dat:

- g. publieke toegangen van detailhandelsbedrijven niet aan de Verbindingsweg mogen zijn gesitueerd;

met daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen

#### **3.2      Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

##### **3.2.1      Gebouwen**

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte over ten hoogste 10% van het dakvlak van de gebouwen ten hoogste 17 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de goothoogte over ten hoogste 10% van het dakvlak van de gebouwen ten hoogste 13,5 m bedragen.

##### **3.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. indien bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

## **Artikel 4      Verkeer**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verblijfsgebied;
- e. water- en groenvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende voorzieningen zoals in- en uitritten;

met daarbij behorende:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

### **4.2      Bouwregels**

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'parkeergarage';
- b. voor het overige zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 0,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 8,5 m bedragen.

### **4.3      Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

## **Artikel 5      Waarde - Archeologie 1**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Omgevingsvergunning*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte van groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### *5.2.2    Voorwaarden*

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

#### *5.2.3    Bouwverbod*

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

### **5.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.3.1    Werken en werkzaamheden*

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;

- b. het aanleggen, verbreden en/of het verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- g. het rooien van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginningen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

### 5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd.

### 5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
- b. Voor zover de in lid 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende regels wordt verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

## **5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *5.4.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de diepte meer dan 30 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld.

### *5.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd.

### *5.4.3 Toelaatbaarheid*

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal;
- b. Voor zover de in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende regels wordt verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### **HOOFDSTUK 3        ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 6        Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 7        Algemene bouwregels**

### **7.1        Toepassing bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

### **7.2        Ondergronds bouwen**

#### *7.2.1    Algemeen*

De planregels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, alsmede ter verbinding van gebouwen en ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 4,5 m onder peil.

#### *7.2.2    Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 10 cm beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

## **Artikel 8            Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter.

**Artikel 9        Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 150 m<sup>3</sup> en een goothoogte van ten hoogste 3 m, dit voor zover deze op grond van de Algemene afwijkingsregels niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10 m zal worden gewijzigd en de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van bestaande percelen.

**Artikel 10      Algemene procedureregels**

Indien toepassing wordt gegeven aan de in het plan opgenomen afwijkingsregelingen, dan wel een besluit tot wijziging of uitwerking van dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voorbereid, is de in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.



## **HOOFDSTUK 4      OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 11      Overgangsrecht**

#### **11.1      Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Marktwand aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **11.2      Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%.

#### **11.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **11.4      Overgangsrecht gebruik**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### **11.5      Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **11.6      Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### **11.7      Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 12      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Marktwand.

**BIJLAGEN BIJ DE REGELS**



**Bijlage 1:**  
Lijst met Horecabedrijven



# Bijlage 1: Lijst met Horecabedrijven

## CATEGORIE 1:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alsmede alcoholvrije dranken wordt verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie of een crêperie;
2. die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals kerkelijke centra;
3. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension;
4. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals pizzeria's of (afhaal)restaurants.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, afval op straat.

## CATEGORIE 2:

zijn vormen van horeca:

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) van de avonduren geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een cafetaria, snackbar of een shoarmazaak;
2. waarin hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Voorbeelden zijn een café, bar, eetcafé, pub of een café-restaurant.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

## CATEGORIE 3:

zijn vormen van horeca waar zaalaccommodatie ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van het organiseren van bijeenkomsten en partijen, en waar als nevenactiviteit wordt voorzien in het verstrekken van kleine etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken.

Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers.

## CATEGORIE 4:

zijn vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m<sup>2</sup> en buurthuizen.

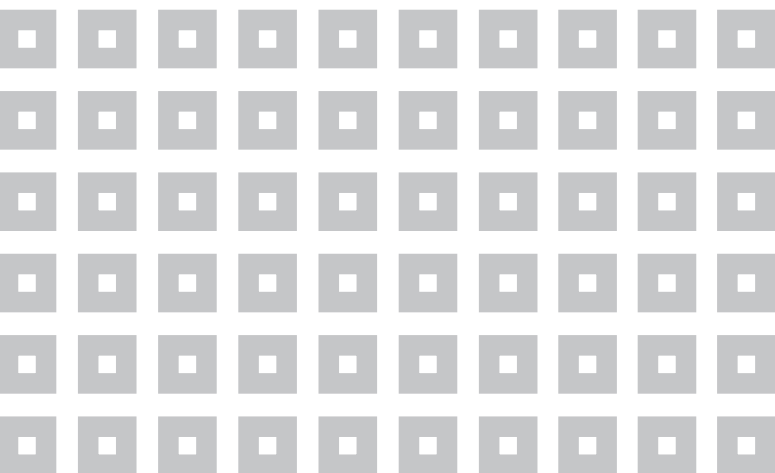
Mogelijke effecten zijn: komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.



**VERBEELDING**







## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

