

Markt 3 Epe

Ruimtelijke onderbouwing



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Ruimtelijke onderbouwing Markt 3 Epe



projectnummer:
050202.18633.00

datum:
25-06-2014

status:
definitief

projectleider:
ir. R.J.M.M. Schram

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectbeschrijving	5
1.3	Conclusies ruimtelijke onderbouwing	9
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke onderbouwing	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Beleid	11
2.3	Wonen	16
2.4	Verkeer en parkeren	16
2.5	Overige omgevingsaspecten	17
2.6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Bureau-onderzoek flora en fauna		25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Markt 3 in het centrum van Epe is voornemens de locatie te herontwikkelen. Deze herontwikkeling is tweeledig. Het bestaande pand zal verbouwd worden, waarbij alle commerciële ruimte herschikt wordt op de begane grond en in een uitbreiding aan de achterzijde. Op de verdiepingen aan de voorzijde zullen 2 appartementen worden gerealiseerd en boven de commerciële ruimte aan de achterzijde worden ook twee appartementen in 1 laag gerealiseerd.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan Epe Centrum. Om het plan mogelijk te maken wordt een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure doorlopen. Voor het project is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend die gericht is op het bouwen en het afwijken van het bestemmingsplan.

Het project moet voldoen aan de eis van een goede ruimtelijke ordening. Dit document bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het onderdeel afwijken van het bestemmingsplan, waarin de goede ruimtelijke ordening van het project wordt aangetoond.

1.2 Projectbeschrijving

1.2.1 Bestaande situatie

Situatie omgeving

Het projectgebied is gelegen in het centrum van Epe. Het betreft een perceel in de zuidwand van de Markt. Het perceel ligt tussen de Hoofdstraat en de Brinklaan. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie U, perceel 7026. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.

Het projectgebied ligt op een centrale plek in het centrum van Epe. Ten oosten van het plangebied ligt een winkelroute, die vanaf het Gruttersplein in het zuiden, via de Sternpassage (Veluwepoort) en langs de Marktwand naar de Markt, noordoostelijk van het plangebied loopt. Hier staat ook het gemeentehuis van Epe.

Het projectgebied zelf ligt aan een langwerpige pleinruimte. Deze ruimte wordt gedomineerd door enkele monumentale bomen, een kunstwerk en het voormalige gemeentehuis van Epe, dat ligt in op het kruispunt van de Brinklaan en de Stationsstraat. De omgeving van het projectgebied wordt functioneel bepaald door de aanwezigheid van horeca. Naast een restaurant, aan de westzijde van het projectgebied, liggen aan dit plein nog twee (eet)cafés. De twee panden tussen het projectgebied en de Sternpassage en enkele panden aan de noordwand zijn als winkel in gebruik. Het plein is een scharnierpunt in de winkelacht, het winkelcircuit van Epe centrum.



Figuur 1.1. Ligging projectgebied

Kenmerkend voor het centrum van Epe is de menging van centrumfuncties met de woonfunctie. Op verschillende plekken zijn boven de winkels en horecapanden woningen aanwezig. Tussen het pand Markt 3 en Markt 4 ligt een inrit tot een parkeerterrein, dat wordt gebruikt door de bewoners van de appartementen boven de Sternpassage.

Situatie projectgebied

Het bestaande pand Markt 3 is gebouwd als bankkantoor. Hierbij had de begane grond een publieke functie. De tweede en derde etages waren ook in gebruik bij de bank. Daarbij was de derde etage (in de kap) bestemd voor de archieven. Tot voor kort was in het pand in gebruik als makelaarskantoor.



Foto bestaande situatie

De huidige commerciële ruimte in het pand bedraagt 355 m². Op de achterzijde van het terrein zijn daarnaast nog een bijgebouw en een overkapping aanwezig.

Op het achterterrein, dat thans nagenoeg geheel bestraat is, waren parkeerplaatsen voor de bezoekers en werknemers van de bank.

1.2.2 Nieuwe situatie

Het pand Markt 3 heeft haar functie als kantoor verloren. Omdat er op dit moment geen vraag meer is naar kantoorruimte op deze plek, is de initiatiefnemer op zoek gegaan naar een nieuwe invulling van het pand en het perceel. Deze nieuwe invulling is gevonden in een combinatie van gemengde commerciële ruimte (met mogelijkheden voor winkels/horeca/kantoor) en appartementen.



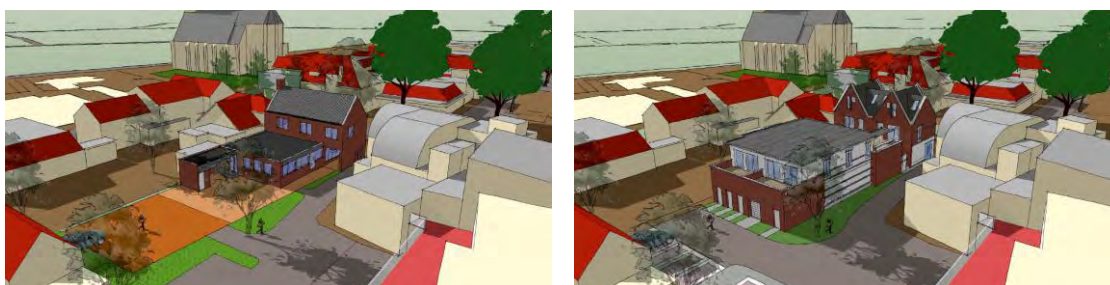
Impressie bestaande en nieuwe situatie

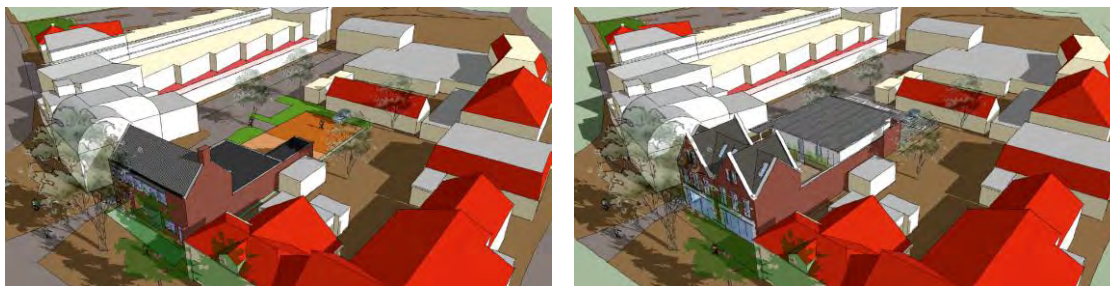
Het project omvat het verbouwen van het pand Markt 3. Hierbij zal de commerciële ruimte worden geconcentreerd op de begane grond (ca. 350 m² BVO). De winkelwand, die al aanwezig is in de panden Markt 4 en 5, wordt verlengd, waardoor de winkel/horecafunctie van de winkelacht verder versterkt wordt. De commerciële functie op de verdiepingen vervalt. Op de twee verdiepingen boven de commerciële ruimte aan de voorzijde van het pand worden 2 appartementen gerealiseerd.

Op het achterterrein zullen de overkapping en het aanwezige bijgebouw worden gesloopt. Hier wordt de commerciële ruimte op de begane grond herschikt en worden 2 appartementen op de eerste verdieping gerealiseerd. Aan de achterzijde van het perceel worden 5 parkeerplaatsen aangelegd. Door het toevoegen van een woonprogramma wordt aangesloten bij het gemengde karakter in het centrum van Epe.



Figuur 1.2. Situatie bestaand en nieuw





Figuur 1.3. Vogelvlucht bestaand en nieuw



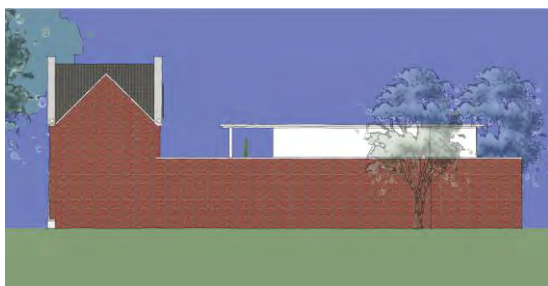
Figuur 1.4. Situatie binnenterrein bestaand en nieuw



Oostgevel



Noordgevel



Westgevel



Zuidgevel

Figuur 1.5. Gevels nieuw

1.2.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Epe' dat is vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2013. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Detailhandel' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. In het bestemmingsplan heeft ongeveer de voorste helft van het perceel een bouwvlak, waarbinnen bebouwing is toegestaan tot de toegestane goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Wonen op de eerste verdieping of daarboven is beperkt tot het bestaande aantal woningen. In de huidige situatie zijn er geen woningen aanwezig.

Het achtererf mag niet worden bebouwd. In de nieuwe situatie wordt ook een deel van het achtererf bebouwd.

Omdat het vigerend bestemmingsplan geen rekening houdt met deze nieuwe ontwikkeling, zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd.



Figuur 1.6. Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan

1.3 Conclusies ruimtelijke onderbouwing

Het initiatief past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het plan leidt tot een versterking van de winkelacht in het centrum. Door het toevoegen van extra woonprogramma wordt het gemengde karakter van het centrum en de leefbaarheid daar versterkt.

Uit de toetsing van de omgevingsaspecten blijkt dat het projectvoornemen past binnen de diverse sectorale milieuwetgeving en geen negatieve gevolgen heeft op het woon- leef- en ondernemersklimaat in de omgeving. Het plan is economisch uitvoerbaar en het kostenverhaal is afgedekt. Het projectvoornemen past daarom binnen de eis van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven past het projectvoornemen niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Daarom wordt voor het project een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd. De afwijking van het bestemmingsplan betreft zowel de gebruiksmogelijkheden, waarbij de functie wonen niet is toegestaan, als de bouwmogelijkheden, waarbij de commerciële ruimte en appartementen deels buiten het bouwvlak vallen. In dit hoofdstuk wordt het project en specifiek deze afwijkingen getoetst aan actuele ruimtelijke beleidskaders en de diverse sectorale omgevingsaspecten. Ten slotte worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

2.2 Beleid

In deze paragraaf is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

2.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De ontwerpstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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 Infrastructuur en Ruimte (SVIR) formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De SVIR richt zich op een hoog schaalniveau en is als gevolg daarvan ook van een zeker (hoog) abstractieniveau, dat hieruit geen concrete beleidskaders voortkomen voor de betreffende ontwikkeling.

Besluit ruimtelijke ordening (2012)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt. Dit is in 2012 vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 Bro). Deze ladder heeft de volgende stappen:

1. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte.
2. In die behoefte moet bij voorkeur binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Als dat niet mogelijk is, dan moet worden gekozen voor een locatie die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten is kan worden gemaakt.

Bij de vestiging van winkels/horeca gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het een detailhandelsontwikkeling betreft (art. 1.1. 1 Bro, definiëring begrippen).

1. Het opzichte van de huidige situatie is sprake van herstructurering en het toevoegen van 4 appartementen. Er is voldoende behoefte aan commerciële ruimte op de begane grond in het hart van het centrum van Epe (zie gemeentelijk centrumplan Epe). In de gemeentelijke woonvisie is aangegeven dat er behoefte is aan winkelruimte en 'wonen boven winkels'. Deze ontwikkeling leidt niet tot onaantvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het zorgt juist voor een noodzakelijke kwaliteitsverbetering en daarmee een versterking van het hart van Epe.
2. Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat bij detailhandel moet worden aangegeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Dit initiatief binnen het centrum van Epe voldoet hier aan. Door de herschikking van ruimte wordt leegstand voorkomen. Het initiatief gaat uit van herstructurering en een kwaliteitsimpuls in het hart van het centrum.
3. De locatie is goed bereikbaar per auto en per fiets vanuit de omliggende woonwijken. De parkeerbehoefte van de appartementen wordt op eigen terrein opgelost. Parkeren ten behoeve van de commerciële ruimte vindt plaats in de openbare ruimte.

2.2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsplan Gelderland, ontwerp (2014)

Hoe draagt de provincie bij aan een toekomstbestendig Gelderland? De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Duurzame verstedelijking

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Het project past binnen de beleidslijn van de provincie van het vitaliseren van bestaand stedelijk gebied. Met het project wordt in het centrum van Epe wonen boven winkels mogelijk gemaakt, waardoor de gronden hier voor verschillende, passende functies worden gebruikt. Daarnaast vindt op het achterterrein op een passende manier verdichting en kwaliteitsverbetering plaats.

Ruimtelijke Verordening Gelderland (2012)

In de verordening zijn de volgende artikelen relevant voor deze ontwikkeling:

In artikel 3 is aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen (zie paragraaf 2.3)

In artikel 23 is aangegeven dat nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur. In dit geval is sprake van herstructurering en enige uitbreiding van bestaande commerciële ruimte in het bestaande winkelcentrum van Epe. Deze ontwikkeling versterkt de bestaande winkelstructuur.

Regionale structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030 (2009)

De intergemeentelijke structuurvisie van de regio De Voorlanden is richtinggevend voor het beleid en het handelen van de zeven gemeenten die het vastgesteld hebben. Met deze visie heeft de regio een geïntegreerde en samenhangende visie voor het hele grondgebied van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen. De visie biedt een regionaal kader, waarbij het zwaartepunt ligt op zaken die grensoverschrijdend zijn of een regionaal belang hebben. Zoals de leefbaarheid en de (sub)regionale voorzieningenstructuur, de netwerken van auto, fiets en openbaar vervoer en dergelijke.

De visie richt zich op het versterken en uitbouwen van de groene (hoge leefomgevingskwaliteit) en rode (gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving) kernkwaliteiten en de kernkwaliteiten die specifiek zijn voor het landelijk gebied (sterke landbouw, toeristisch hoogwaardig). Daarbij is niet het grootse gebaar, maar de geduldige aandacht de eerst invalshoek.

Dynamische kern Epe

De regio De Voorlanden vat Epe op als een dynamische kern (samen met Brummen, Eerbeek, Lochem en Vaassen). In de gemeente Epe zijn namelijk bovenlokaal verzorgende voorzieningen aanwezig, er is een stevig draagvlak, een autonome economische dynamiek is aanwezig en Epe is een schakel tussen grote stedelijke netwerken.

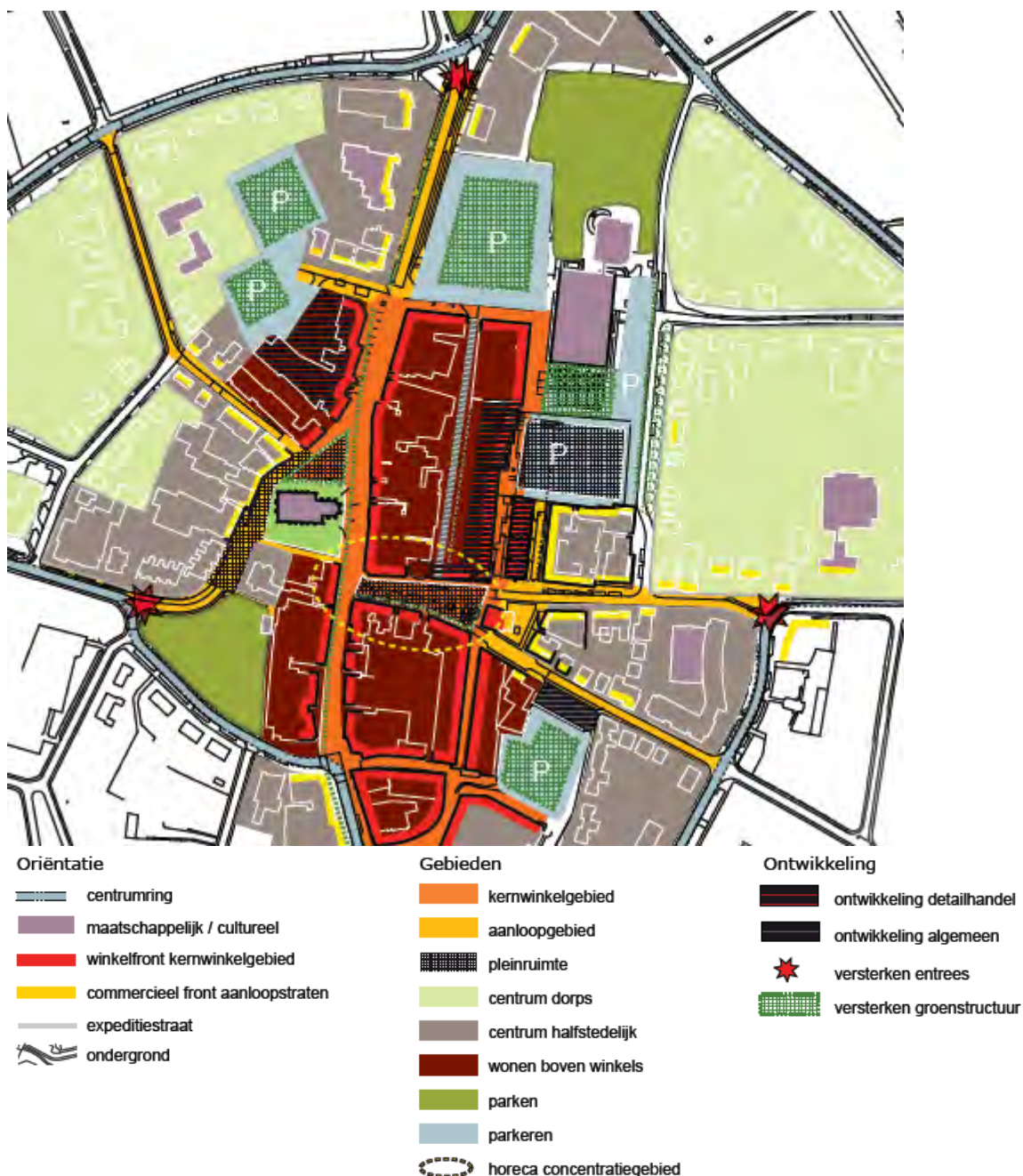
Met dit project wordt passend bij de rode kwaliteiten van het centrum van Epe ingezet op verdichting en versterking van het centrum.

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Centrum Epe (2011)

Met de Structuurvisie Centrum Epe geeft de gemeente haar visie op de gewenste ruimtelijke structuur in het centrumgebied van de kern Epe en een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Vier uitgangspunten 'of onderleggers' vormen de basis voor de ruimtelijke visie en de gebiedsgerichte uitwerking voor het centrum van Epe:

1. Optimaal aanbod voorzieningen voor Epe en omgeving
2. Versterken woonfunctie: de juiste woning op de juiste plek
3. Verder versterken ruimtelijke kwaliteit: 'het polijsten van de diamant'
4. Optimaliseren bereikbaarheid en verblijfsklimaat



Figuur 2.1. Uitsnede structuurvisiekaart

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de 'winkelacht' (het kernwinkelgebied) van de kern Epe (figuur 2.1). In de structuurvisie is het gebied aangegeven als gebied met wonen boven winkels en worden de randen ingezet om tot een gesloten winkelfront te komen. De ontwikkeling van het project past binnen de doelstelling van de structuurvisie om in het centrum ruimte te bieden aan nieuwe woonmilieus, de toevoeging van nieuw winkelloppervlak bij bestaande winkels en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de nieuwbouw. De functies detailhandel, horeca en kantoren sluiten aan bij het streven om te komen tot een aantrekkelijk gesloten winkelfront op deze centrale locatie in het centrumgebied.

Woonvisie 2013 - Prettig wonen, samen leven (2013)

Met de nieuwe Woonvisie wil de gemeente Epe bijdragen aan een prettig en aantrekkelijk leef- en woonklimaat in de gemeente. Te midden van een sterk veranderende omgeving streeft de gemeente

Epe naar kwalitatief passende woningen, een gezonde woningmarkt, vitale gemeenschappen en duurzaam wonen.

De komende jaren wil de gemeente Epe in samenwerking met partners en burgers dan ook werken aan:

1. Geschikte woningen die passen bij de inwoners van Epe: hierbij gaat het om toegankelijke woningen en een toegankelijke woonomgeving, vooral voor de groeiende groep senioren.
2. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van de woonomgeving. Duurzaamheid en levensloopgeschiktheid zijn hierbij belangrijk.
3. Een gezonde woningmarkt: in de gemeente Epe worden maximaal 790 woningen toegevoegd in de periode 2010-2019. Het woningbouwprogramma moet aansluiten bij de marktvraag (vraagsturing) in combinatie met aandacht voor de toekomstige huishoudensontwikkeling, de differentiatie van de woningvoorraad en de impact van de woningmarktcrisis.
4. De kwaliteit van kernen en gemeenschappen: Het voorzieningenniveau in de kernen is van groot belang voor een prettige leefomgeving. Het voorzieningenniveau in de gemeente willen we duurzaam en passend bij de vraag organiseren, ook in de toekomst.
5. Duurzaam wonen: hierbij gaat het om de energetische kwaliteit van woningen. Deze wil de gemeente Epe verbeteren door de samenwerking met de woningcorporatie, ontwikkelaars en met de gebruiker zelf aan te gaan.

De gemeente stimuleert en faciliteert waar mogelijk vraaggestuurd bouwen en kleinschalige woningbouwinitiatieven vanuit de samenleving zodat woningen optimaal aansluiten bij de wensen van de gebruiker.

De gemeente wil voorzien in de vraag van het toenemend aantal kleine en oudere huishoudens in Epe. In het woningbouwprogramma is een deel van het programma bestemd voor de toevoeging van appartementen. Het toevoegen van appartementen voor ouderen luistert zeer nauw als het gaat om woonkwaliteit en locatie.

Nieuwe kaders woningbouwinitiatieven gemeente Epe (2011)

Met deze notitie zijn de uitgangspunten uit de Woonvisie geactualiseerd, waarbij uitgangspunt is dat de gemeente de plancapaciteit niet verder laat toenemen. Nieuwe verzoeken worden aangehouden totdat de regionale woningbouwprogrammering is afgerond en besluitvorming daarover heeft plaatsgevonden.

Voor de centra van Epe en Vaassen wordt een uitzondering gemaakt. De beide centra zijn voor de leefbaarheid van beide dorpen van eminent belang. Daarnaast zijn zij ook een belangrijke identiteitdrager, zowel ten behoeve van de eigen bevolking, als voor de vele toeristen die Epe en Vaassen bezoeken. Ontwikkelingen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van beide centra en passend zijn binnen de uitgangspunten van de beide structuurvisies die voor de centra van Epe en Vaassen zijn vastgesteld, dienen dan ook gestimuleerd te worden en niet bij voorbaat te worden afgewezen als de herontwikkeling gepaard gaat met woningbouw. Bovendien leggen wij de prioriteit bij inbreiding en herstructurering, conform het landelijke en provinciale beleid.

Maatwerk is hierbij het sleutelwoord. Daarnaast dient altijd een relatie gelegd te worden met de regionale woningbouwprogrammering.

2.2.4 Conclusie

De herontwikkeling van de Markt 3 past binnen het beleid van het rijk en de provincie om binnen het bestaand bebouwd gebied te verdichten en meervoudig duurzaam ruimtegebruik.

Het ontwikkelen van winkel/horecaruimte op de begane grond past binnen het streven van de gemeente naar een gesloten winkelfront binnen de zogenaamde winkelacht. Aan het winkelfront is uitsluitend wonen op verdieping mogelijk, zoals de ontwikkeling beoogt. De appartementen die op het achterterrein mogelijk worden gemaakt bevinden zich niet aan het winkelfront. Deze passen binnen het gemeentelijk streven naar de versterking van het centrumgebied.

2.3 Wonen

De gemeenten, de woningcorporaties en de provincie hebben afgesproken dat in de periode 2010 t/m 2019 in de regio Stedendriehoek 8.500 woningen netto aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het betreft de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen en de woningcorporaties die in deze gemeenten actief zijn. Voor de regio en de gezamenlijke gemeenten ligt hier een taak om deze opgave regionaal af te stemmen en vorm te geven. Deze ontwikkeling geeft invulling aan de woningbouwopgave. Er worden in totaal 4 appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad in Epe.

2.4 Verkeer en parkeren

2.4.1 Verkeersstructuur

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Hoofdstraat. Deze straat maakt onderdeel uit van het winkelgebied van Epe. In de nabijheid van de locatie zijn de Hoofdstraat richting de Korte Kuipersweg en de Brinklaan wegen die maar in één richting begaanbaar zijn. De Hoofdstraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. Het gemotoriseerd verkeer en het langzaam verkeer worden gemengd afgewikkeld, dit conform de inrichting volgens Duurzaam Veilig.

2.4.2 Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

In de huidige situatie is op de locatie een (makelaars)kantoor gevestigd. In de toekomstige situatie zullen hier een winkel en 4 appartementen gerealiseerd worden. Aangenomen kan worden dat de verkeersaantrekkende werking van het makelaarskantoor en de commerciële ruimte nagenoeg gelijk aan elkaar zijn. De nieuwe woningen zullen wel voor extra verkeer van en naar de locatie zorgen. Uitgaande van 6,3 mvt/etmaal per woning (publicatie256, CROW) bedraagt de verkeersgeneratie ca 25 mvt/etmaal. Dit geringe aandeel extra verkeer zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen.

2.4.3 Parkeren

In de huidige situatie zijn parkeerplaatsen ten behoeve van de werknemers en bezoekers van het (makelaars)kantoor op het achterterrein gelegen. Voor het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen is de toevoeging van het aantal m² appartement en detailhandel relevant. Tevens is voor de berekening relevant dat sprake is van meervoudig ruimtegebruik. Uit de gemeentelijke berekening blijkt dat voor deze ontwikkeling totaal 13 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. In de nieuwe situatie worden 5 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en vier in de openbare ruimte. Vier parkeerplaatsen worden afgekocht ten behoeve van parkeren elders in het centrum. Hiervoor zal een overeenkomst met de gemeente gesloten worden.

2.4.4 Geluidhinder

Het projectgebied ligt nabij de Hoofdstraat en de Emmastraat. Op het noordelijk en zuidelijk gedeelte van de Hoofdstraat en op de Emmastraat geldt een 50 km/h-regime. De afstand van het plangebied tot het kruispunt van de Hoofdstraat en de Emmastraat bedraagt hemelsbreed ca. 60 meter. Het plangebied ligt daarmee in de wettelijke geluidszone.

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is een berekening met het programma SRM-1 uitgevoerd. Doel hiervan is om inzicht te krijgen in de geluidbelasting op de gevel. Omdat van de Emmastraat/Hoofdstraat geen verkeersgegevens bekend zijn, is gebruik gemaakt van verkeersintensiteiten van het noordelijk gedeelte van de Hoofdstraat. Deze gegevens zijn afkomstig van verkeerstellingen in het jaar 2009. Voor de berekening in het jaar 2022 is een autonome verkeersgroei van 1% per jaar aangehouden. Dat betekent, dat gerekend wordt met een intensiteit van 8.100 mvt/etmaal.

Uit deze berekening blijkt, dat de geluidbelasting op de nieuwe gevel 49 dB zal bedragen. De berekening houdt echter geen rekening met de gesloten bebouwingswand langs de Hoofdstraat. Daarnaast ligt hier het kruispunt Hoofdstraat – Emmastraat, waardoor de snelheden waarschijnlijk lager zullen zijn. Daarom mag verwacht worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder op de gevel van de woningen niet overschreden zal worden.

2.5 Overige omgevingsaspecten

2.5.1 Bodem

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

In februari 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de Markt 3 te Epe (PJ Milieu BV, rapport 1207901A, d.d. 23 maart 2012). Aanleiding tot het uitvoeren van dit bodemonderzoek is de aanvraag van een omgevingsvergunning. Doel is het vaststellen van de bodemkwaliteit ter plaatse. Uit het onderzoek is gebleken dat in de ondergrond enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Het gaat hierbij om kwik, lood, PCB en PAK. De gehalten van deze stoffen zijn echter dusdanig laag dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de verlening van de omgevingsvergunning.

2.5.2 Milieuhinder en omliggende functies

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Voor gebieden waar milieuhinderlijke en milieugevoelige functies al naast elkaar voorkomen of gewenst zijn, is in deze VNG-publicatie een apart afwegingskader opgenomen, namelijk de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) “functiemenging”. In dit afwegingskader wordt met een categorie indeling aangegeven in welke mate milieuhinderlijke activiteiten direct naast woningen toelaatbaar zijn.

Het project voorziet in de realisatie van vier appartementen. In bovengenoemde VNG-publicatie valt een winkel in categorie A. Activiteiten uit deze categorie zijn direct naast (of onder) woningen toelaatbaar. De eisen uit het Bouwbesluit zijn voldoende om onaanvaardbare milieuhinder te voorkomen. Ook de overige winkels in de omgeving van het projectgebied zullen daarom niet tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van woningen leiden.

Behalve detailhandel zijn in dit deel van het centrum ook kantoren en horecavoorzieningen aanwezig. De kantoren vallen in categorie A van bovengenoemde VNG-publicatie. Ook deze functie zal daarom niet tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen leiden. Voor horeca geldt dat restaurants, cafetaria's, cafés, eetcafés en dergelijke in ook in categorie A vallen. Deze functies vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit project. Cateringbedrijven en pizzeria's (met afhaal) vallen echter in categorie B. Functies die in deze categorie vallen, zijn in een gemengd gebied (gebieden waar functiemenging aanwezig en gewenst is) toelaatbaar voor zover zij bouwkundig zijn afgescheiden van woningen. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er tussen twee panden een steegje aanwezig is. Het projectgebied maakt onderdeel uit van het centrum van Epe, waar functiemenging aanwezig en gewenst is. Dit deel van de kern Epe kan dus als gemengd gebied worden beschouwd. In het pand naast het projectgebied is een pizzeria met afhaalcentrum gevestigd. Dit pand en het pand waar voorliggend project betrekking op heeft, zijn door middel van een steegje van elkaar gescheiden. Op grond van bovengenoemde VNG-publicatie staat ook deze functie de realisatie van dit project niet in de weg. Hier komt nog bij dat de pizzeria alleen overdag en 's avonds geopend is. 's Nachts is dit bedrijf gesloten. Hierdoor zal eventuele hinder van aankomende en vertrekkende bezoekers tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder en omliggende functies geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend project. In het gemengde gebied zijn winkels, kantoren en horeca toelaatbaar.

2.5.3 Luchtkwaliteit

Het project betreft de realisatie van vier appartementen en commerciële ruimte. De functies zelf stoten geen luchtverontreinigende stoffen uit. De verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling is dusdanig gering dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Een ontwikkeling draagt namelijk pas mogelijk in betekenden mate bij wanneer het een verkeersaantrekkende werking van 600 mvt/etmaal heeft. Uit informatie van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (www.nsl-monitoring.nl) blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied goed is. Geconcludeerd wordt dat aan de eisen uit de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

2.5.4 Externe veiligheid

In de omgeving van het projectgebied ligt één inrichting die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt. Het gaat hier om een tankstation met lpg-installatie. Dit tankstation ligt aan de Paasvuurweg, op ongeveer 470 m van het projectgebied. Het projectgebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze inrichting. Een ongeval bij dit tankstation leidt dan ook niet tot (onaanvaardbare) risico's ter plaatse van het projectgebied. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt in de omgeving van het projectgebied niet plaats. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

2.5.5 Planologisch relevante leidingen

In (de directe omgeving van) het projectgebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Ook zijn er in de omgeving van het projectgebied geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Er wordt daarom geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

2.5.6 Water

Watertoets en waterbeheer

De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk planvoornemen in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het projectgebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Waterschap Veluwe. In het kader van de watertoets wordt deze waterparagraaf overlegd met de waterbeheerder, in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheersplan 2010-2015 beschrijft voor de planperiode 2010 tot en met 2015 de strategische visie op de uitvoering van de taken van het waterschap en werkt dit uit in concrete doelen en een uitvoeringsstrategie. Op onderdelen (robuust watersysteem, waterkwaliteit en ecologie) geeft het waterbeheersplan een doorkijk tot 2027. Waterschap Veluwe is in zijn beheersgebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding en de waterkering. Het waterschap beheert dijken en kades, al het oppervlaktewater en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Het beheersgebied van het waterschap omvat één van de grootste aaneengesloten natuurgebieden in ons land: de Veluwe. Daarnaast kent het gebied een opvallend rijke cultuurhistorie. Rust en ruimte vormen de kracht van de Veluwe, maar tevens ook de kwetsbaarheid. In het waterbeleid worden die unieke kwaliteiten beschermd en verbeterd.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Epe (2011) beschrijft hoe de gemeente Epe de komende jaren wil omgaan met het water in de gemeente. 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.

Huidige situatie

Algemeen

Het projectgebied bestaat uit bebouwing en verharding. Er is geen oppervlaktewater aanwezig. De bodem bestaat ter plaatse uit zand. Het projectgebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het projectgebied is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het bestaande pand wordt op de begane grond aan de achterzijde uitgebreid. Aangezien het hele terrein al verhard is, vindt er geen toename van verharding plaats. Watercompensatie is daarom niet nodig.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

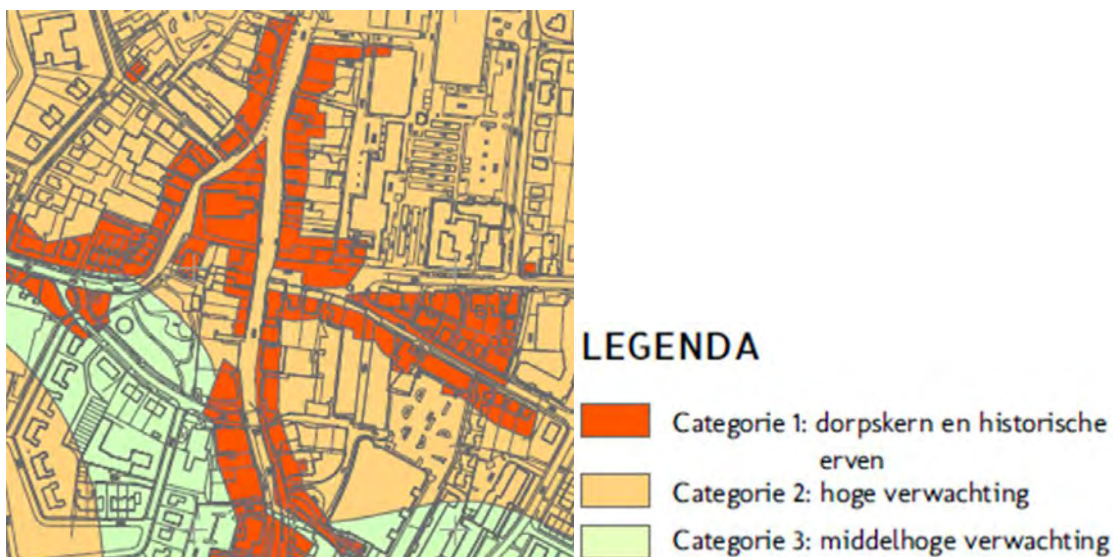
Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Dit wordt afgestemd in het kader van het vooroverleg.

2.5.7 Archeologie en cultuurhistorie

In het projectgebied zijn rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Onderzoeksbureau Vestigia heeft in opdracht van de gemeente Epe onderzoek gedaan naar de archeologische verwachtingswaarde in het centrum van Epe. De kaart laat drie verschillende verwachtingswaarden zien. Op basis van de Archeologische Verwachtingskaart (AV-kaart) is er een dubbelbestemming Waarde - Archeologie in het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2.2 Uitsnede Archeologische verwachtingskaart Centrum Epe

In het vigerende bestemmingsplan zijn deze categorieën vertaald naar de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie - 1 en -2. De gronden met de waarden historische kern en hoge verwachting zijn bestemd met de bestemming Waarde - Archeologie - 1. De voorzijde van het perceel valt onder deze categorie.

Voor de gronden geldt dat bij het realiseren van bouwwerken, het uitvoeren van werken en werkzaamheden en het slopen met een omvang groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter aangetoond moet worden in hoeverre de mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn gewaarborgd.

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 m² 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.

Indien uit het 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.

Omdat in dit geval sprake is van een bouwwerk dat groter is dan 100m² en dieper gaat dan 30 cm, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk in het kader van de omgevingsvergunning.

2.5.8 Ecologie

Samenvatting

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in bijlage 1.

Huidige situatie

Het projectgebied bestaat uit bebouwing en verharding. Direct naast het projectgebied staan enkele bomen.

Beoogde ontwikkelingen

In het projectgebied krijgt het bestaande pand een woonbestemming en wordt aan de achterzijde commerciële ruimte en woonruimte gerealiseerd. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- sloop aanbouw;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

Resultaten onderzoek*Gebiedsbescherming*

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de commerciële ruimte en appartementen kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden. In het projectgebied komen mogelijk de volgende beschermde soorten voor:

				Nader onderzoek nodig
Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		veldmuis en huisspitsmuis	nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		geen	nee
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen	nee
		bijlage IV HR	geen	nee
	vogels	cat. 1 t/m 4	geen	nee

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl). Gezien bovenstaande staat de Flora- en faunawet de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

2.6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Wanneer een gemeente kosten maakt voor het bouwrijp maken van gronden en het aanleggen van infrastructuur, kan zij die door het opstellen van een exploitatieplan verhalen bij partijen die hier gebruik van maken. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, wanneer het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt de kosten van de ontwikkeling en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente worden in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente afgedekt en de ontwikkeling wordt financieel uitvoerbaar geacht.

De bezoekers van de commerciële ruimte zullen gebruik maken van parkeerplaatsen in het openbaar gebied omdat op eigen terrein geen ruimte is de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. De initiatiefnemer zal met de gemeente Epe een overeenkomst sluiten om de benodigde parkeerplaatsen af te kopen. De gemeente zal de parkeerplaatsen zo mogelijk op het naastgelegen parkeerterrein realiseren.

Met de eigenaar van het parkeerterrein zullen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt over het gebruik als toegang tot het projectgebied.

2.6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing. Bij de uitgebreide procedure moet binnen 6 maanden op een aanvraag worden beslist. Het college van B&W beslist op de aanvraag. In deze periode ligt de ontwerp omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen.

Tegen een omgevingsvergunning kan door belanghebbenden in twee instanties beroep worden ingesteld, eerst bij de Rechtbank en in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bureau-onderzoek flora en fauna

Ecologie

In dit bureauonderzoek is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente.

Huidige situatie

Het projectgebied bestaat uit bebouwing en verharding. Direct naast het projectgebied staan enkele bomen.

Beoogde ontwikkelingen

In het projectgebied krijgt het bestaande pand een woonbestemming en wordt aan de achterzijde commerciële ruimte en woonruimte gerealiseerd. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- sloop aanbouw;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt.

Normstelling

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;

- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd

Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd

In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit plan van belang, omdat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van EL&I (voormalig Ministerie van LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EL&I (voormalig Ministerie van LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het projectgebied en worden niet beïnvloed door de relatief kleinschalige ingreep. Gebiedsbescherming komt daarom in deze paragraaf niet meer aan de orde.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het projectgebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven.

In het groen om het projectgebied komen mogelijk tuin- en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. Aangezien het projectgebied geheel verhard is, zullen er nauwelijks grondgebonden zoogdieren voorkomen. Mogelijk dat enkele muizen af en toe gebruik maken van het projectgebied. De eigenaar heeft aangegeven dat in het projectgebied geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels voorkomen.

Overige soorten

Er zijn, gezien de voorkomende biotopen, geen beschermde vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het projectgebied voldoet hier niet aan.

In tabel B.1.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het projectgebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

				Nader onderzoek nodig
Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		veldmuis en huisspitsmuis	nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		geen	nee
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen	nee
		bijlage IV HR	geen	nee
	vogels	cat. 1 t/m 4	geen	nee

Toetsing en conclusie

Soortenbescherming

Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Ffw niet optreden.

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van

broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).

Op 3 juli 2014 hebben wij uw college verzocht medewerking te verlenen aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Markt 3 te Epe. Bij dit verzoek is een ruimtelijke onderbouwing (versie 25 juni 2014) bijgevoegd.

Thans voeren wij afrondende besprekingen met de Rabobank om te komen tot een huurovereenkomst waarbij de Rabobank huurder/gebruiker van de begane grond van de Markt 3 wordt.

In de opgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt geschreven: "dat er op dit moment geen vraag meer is naar kantoorruimte op deze plek, en de initiatiefnemer op zoek gegaan naar een nieuwe invulling van het pand en het perceel. Deze nieuwe invulling is gevonden in een combinatie van gemengde commerciële ruimte (met mogelijkheden voor winkels/horeca/kantoor) en appartementen".

Ten tijde van het indienen van de ruimtelijke onderbouwing is er geen vraag naar kantoorruimte in Epe en nu, een aantal maanden verder in de tijd, doet de specifieke vraag van de plaatselijke Rabobank zich voor. In de ruimtelijke onderbouwing is bewust rekening gehouden met een zo breed mogelijke invulling, zoals omschreven in hoofdstuk 1.2.2.: "de toekomstige invulling is een combinatie van gemengde commerciële ruimte met mogelijkheden voor winkels/horeca/kantoor".

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de 'winkelacht' (het kernwinkelgebied) van de kern Epe. De ontwikkeling van het project past binnen de doelstelling van de structuurvisie om in het centrum ruimte te bieden aan nieuwe woonmilieus, de toevoeging van nieuw winkeloppervlak bij bestaande winkels en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit door de nieuwbouw. "De functies detailhandel, horeca en kantoren sluiten aan bij het streven om te komen tot een aantrekkelijk gesloten winkelfront op deze centrale locatie in het centrumgebied".

In de Woonvisie 2013 schrijft de gemeente Epe dat zij de komende jaren in samenwerking met partners en burgers dan ook werken aan "de kwaliteit van kernen en gemeenschappen: Het voorzieningenniveau in de kernen is van groot belang voor een prettige leefomgeving. Het voorzieningenniveau in de gemeente willen we duurzaam en passend bij de vraag organiseren, ook in de toekomst". Het behoeft geen nadere toelichting dat een plaatselijke Rabobank een belangrijk onderdeel van een dorpsvoorzieningenniveau is alsmede aansluit bij de specifieke vraag.

Behalve detailhandel zijn in dit deel van het centrum ook kantoren en horecavoorzieningen aanwezig. De kantoren vallen in categorie A van de VNG-publicatie. Ook deze functie zal daarom niet tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen leiden. Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder en omliggende functies geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend project. In het gemengde gebied zijn winkels, kantoren en horeca toelaatbaar.

De Rabobank is gezien de plattegrond (zie bijlage) qua inrichting een Rabobank-winkel. Er zijn geen vaste werkplekken voor medewerkers maar een op de consument gerichte omgeving met grotendeels algemene ruimten en spreekkamers. Ook een aantal andere bankinstellingen hebben de formule van Bank-winkel in Epe in een winkelstraat gevestigd.

Wij hebben de inhoud van dit schrijven afgestemd met RHO die de ruimtelijke onderbouwing heeft vervaardigd. Zij zijn evenals ons van mening dat de ruimtelijke onderbouwing volstaat voor de invulling met een Rabobank voor de Markt 3.

Wij verzoeken met deze aanvulling mee te werken aan de gevraagde commerciële ruimte alsmede het toestaan van de Rabobank op deze plek met de bestemming kantoren.