

Ruimtelijke onderbouwing

Epe, Wildforstlaan

Gemeente Epe

Datum: 10 juni 2020

Projectnummer: 190174



INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing van het besluitgebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Het project	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleid en regelgeving	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.4	Conclusie	21
4	Haalbaarheid van het project	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Geluid	26
4.3	Bedrijven en milieuzonering	27
4.4	Externe veiligheid	28
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Bodem	32
4.7	Natuur	33
4.8	Water	36
4.9	Archeologie	39
4.10	Cultuurhistorie	41
4.11	Verkeer en parkeren	42
5	Uitvoerbaarheid	46
5.1	Economische uitvoerbaarheid	46
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6	Conclusie	47

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 5: Stikstofberekening
- Bijlage 6: Watertoets toetsresultaat
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Wildforstlaan 2 te Epe ligt een voormalig postkantoor en sorteercentrum, waarin sinds 2014, na 10 jaar leegstand, een muziekwinkel is gevestigd in het kader van een antikraak invulling. De bestaande bebouwing op de projectlocatie zal worden verwijderd. Het voornemen bestaat om deze gronden te herontwikkelen tot 17 appartementen. In tegenstelling tot eerdere plannen, is het thans voorliggende plan in goed overleg met de omgeving tot stand gekomen.

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Gemengd'. De voorgestelde herontwikkeling naar appartementen past niet binnen deze bestemming. Ook zal bebouwing buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. In artikel 2.12 onder lid 1 wordt omschreven dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

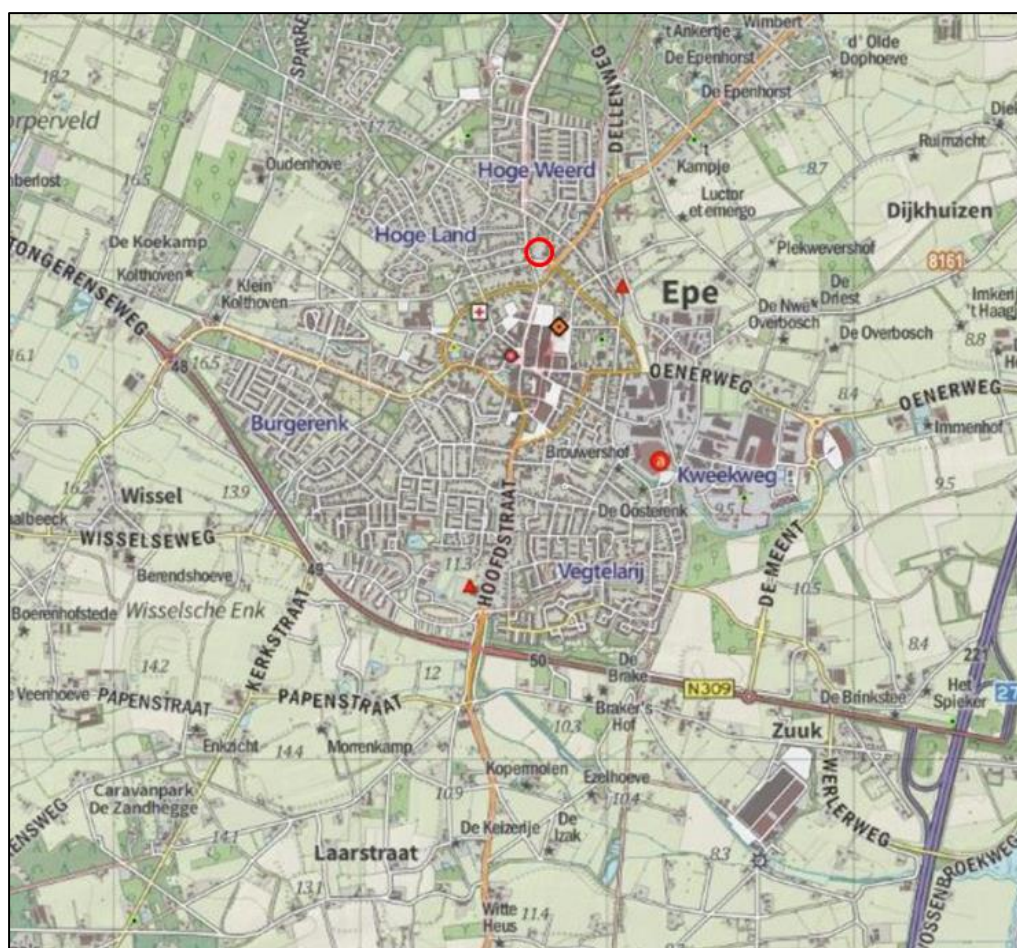
De gemeente is bereid om in principe medewerking te verlenen aan een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure ter afwijking van het bestemmingsplan om het initiatief mogelijk te maken. Verlening van de vergunning is slechts mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om aan te kunnen tonen dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om het voorliggende initiatief inzichtelijk te maken, aan te tonen dat deze aansluit bij de huidige beleidskaders en om de ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid te onderbouwen.

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

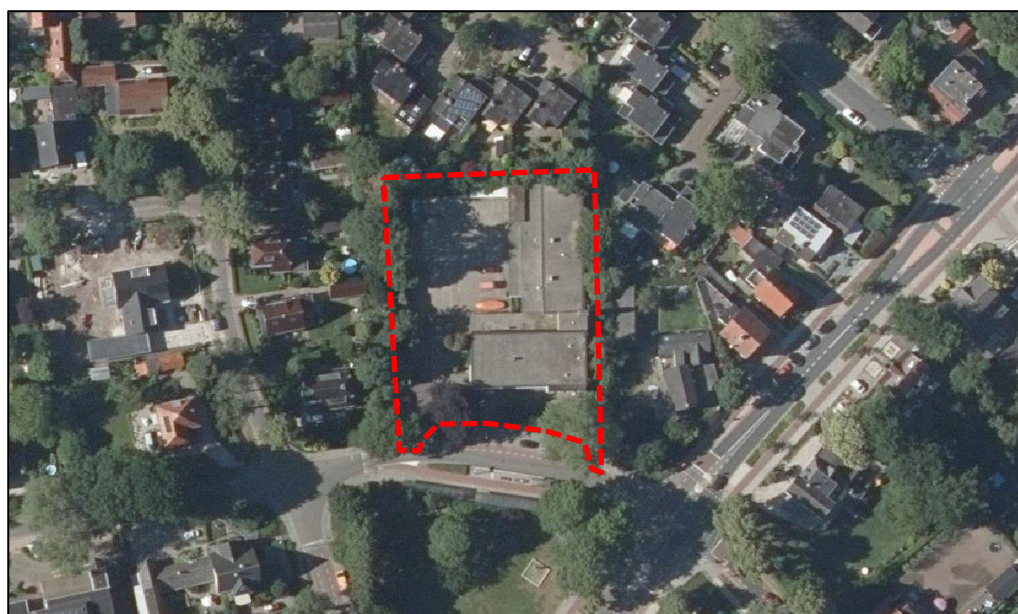
Het besluitgebied is gelegen op de gronden aan de Wildforstlaan 2 te Epe, ten noorden van het centrum van de kern Epe. Op de locatie bevindt zich een verouderd postkantoor, waarin momenteel een muziekwinkel is gevestigd in het kader van een antikraak invulling.

Het besluitgebied wordt begrenst door de Wildforstlaan aan de zuidzijde, de achtertuinen van de woningen aan de Bloemstraat aan de westzijde, de tandartspraktijk Epe aan de Hoofdstraat 34 aan de oostzijde en de woningen aan de Officiersweg aan de noordzijde.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied te zien.



Topografische kaart met globale ligging besluitgebied (rode cirkel) (Bron: PDOK Viewer).

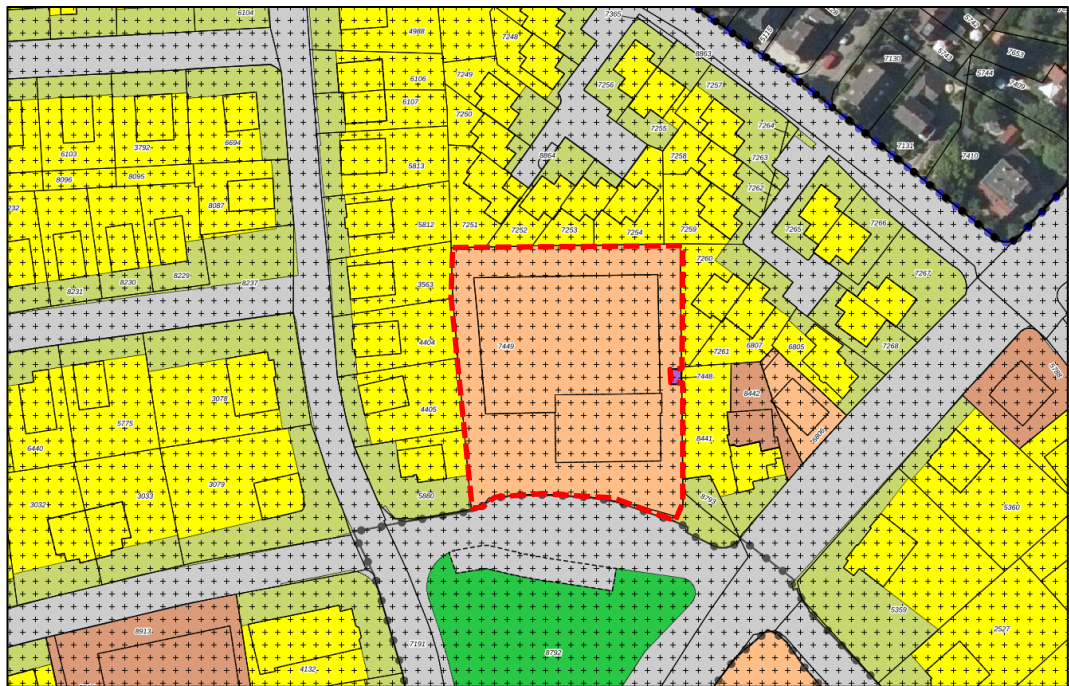


Luchtfoto met globale aanduiding besluitgebied (in rood) bij benadering (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Vigierend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het besluitgebied het bestemmingsplan 'Centrum Epe'. Dit bestemmingsplan is op 20 juni 2013 door de gemeenteraad van Epe vastgesteld. Het besluitgebied heeft hierin de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. De rode contour geeft globaal aan waarbinnen het besluitgebied is gelegen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding besluitgebied (rood) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden aangewezen voor 'Gemengd' zijn bestemd voor:

- dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen;
- wonen op de eerste verdieping of daarboven, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, beperkt tot het bestaande aantal woningen; met daarbij behorende:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. Ter plaatse van het besluitgebied zijn twee bouwvlakken opgenomen. Voor het meest noordelijk gelegen bouwvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage van 75% en een maximum bouwhoogte van 5 meter. Het meest zuidelijk gelegen bouwvlak kent een maximum bouwhoogte van 7,5 meter. Hier is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen.

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. Op deze gronden geldt een onderzoeksplicht wanneer bouwwerken worden gerealiseerd die groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter zijn.

Op grond van het geldende bestemmingsplan behoort een kleinschalige appartementencomplex niet tot de gebruiksmogelijkheden. Daarnaast passen de afmetingen van het gewenste appartementengebouw niet binnen de geboden bouwmogelijkheden. Afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 volgt tot slot de eindconclusie.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Epe

Centraal in Epe staat de dorpskerk uit de 15e eeuw, op het kruispunt van de Hoofdstraat, Stationsstraat en Beekstraat. Langs deze wegen ontstond het centrum van Epe. In eerste instantie was er vooral lintbebouwing. De bebouwing is overwegend kleinschalig. In de loop der jaren zijn op veel plekken inbreidingen gerealiseerd. Eerst werd er vooral gewoond in het centrum, later ligt de nadruk vooral op ambachten en detailhandel.

De bebouwingslinten zijn later opgenomen in nieuwe wijken rond het centrum. De oorspronkelijk samenhang is op basis van het wegennet nog herkenbaar, maar bestaat slechts uit fragmenten. De linten zelf hebben een meer open structuur dan het centrum met veel vrijstaande bebouwing. De bebouwing wordt gekenmerkt door een bouwlaag met zadeldak, met de nokrichting dwars op de weg.

Omgeving

Het besluitgebied is gelegen aan de Wildforstlaan 2, ten noorden van het centrum van Epe. Ten zuiden van het besluitgebied ligt het Prinses Julianapark. Verder zijn in de directe omgeving voornamelijk grondgebonden woningen met ruime tuinen aanwezig. De omgeving van het besluitgebied heeft hierdoor een groen karakter. Direct ten oosten van het besluitgebied zijn een tandartsenpraktijk en een restaurant aanwezig.

Het besluitgebied

In het besluitgebied bevindt zich een verouderd postkantoor en sorteercentrum, waarin sinds 2014, na 10 jaar leegstand, een muziekwinkel is gevestigd in het kader van een antikraak invulling.

In het besluitgebied bevinden zich enkele waardevolle bomen uit de bomenlijst van de gemeente Epe. Verder is het besluitgebied grotendeels verhard: aan de oostzijde bevindt zich de bebouwing en aan de westzijde een parkeerterrein. De huidige situatie typeert zich door een stenig karakter. Op onderstaande afbeeldingen wordt de huidige situatie weergegeven.



Impressie huidige situatie besluitgebied (Bron: Google Maps)

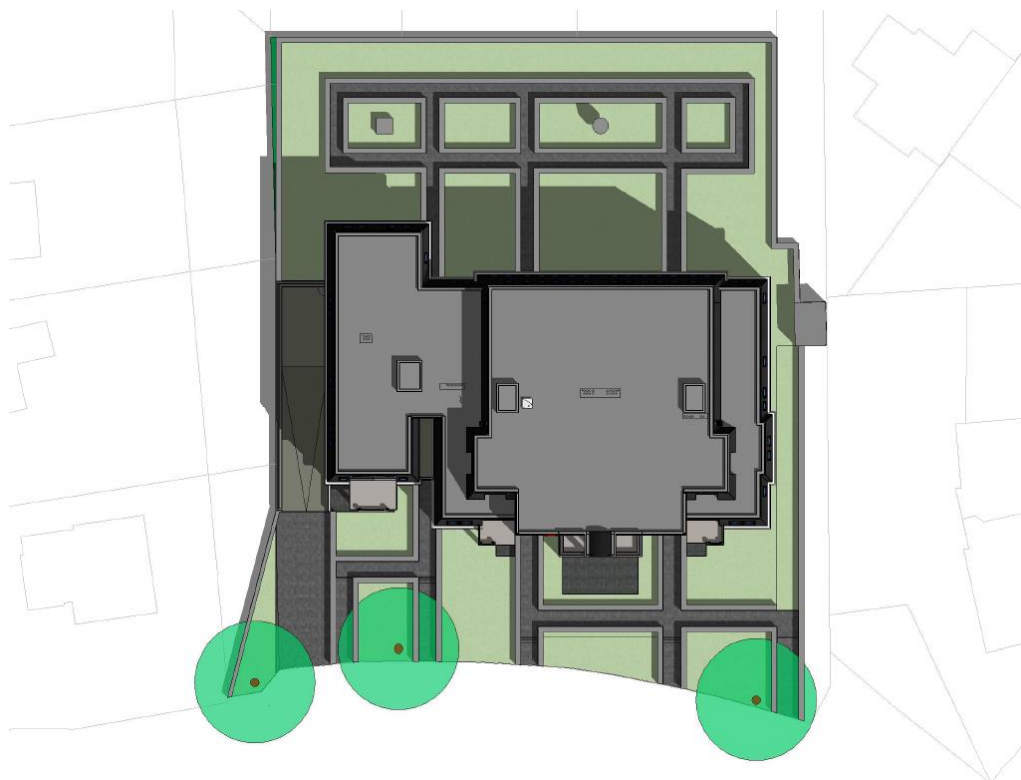


Luchtfoto met globale aanduiding besluitgebied (in rood) (Bron: Google Map)

2.2 Toekomstige situatie

Planbeschrijving

In het besluitgebied is de bebouwing van een voormalig postkantoor aanwezig. Deze bebouwing wordt geheel gesloopt en op de vrijgekomen gronden wordt een appartementencomplex met 17 appartementen gerealiseerd. In de volgende afbeeldingen zijn een inrichtingstekening en twee impressies van de toekomstige situatie weergegeven.



Indicatieve situatietekening, bron: Architectenbureau van Erken Calandt



*Impressie nieuwe gebouw vanaf de Wildforstlaan (voorzijde),
bron: Architectenbureau van Erken Calandt*



Impressie nieuwe gebouw achterzijde, bron: Architectenbureau van Erken Calandt

Het centraal gelegen deel van het appartementen gebouw bestaat uit vier bouwlagen en heeft een totale bouwhoogte van 13,2 m. Aan de oost- en westzijde wordt dit geflankeerd door een gedeelte van 3 bouwlagen, met een bouwhoogte van circa 10 meter. De hoogte van het appartementengebouw is hoger dan de aanwezige bebouwing in de omgeving, welke bestaat uit grondgebonden woningen met een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Aangezien het hier gaat om een appartementengebouw, is een iets hogere bouwhoogte wel passend. Door de oost- en westvleugel lager te maken, wordt een grote massaliteit voorkomen en aansluiting gevonden bij de bouwhoogte van omliggende gebouwen. De vormgeving van het gebouw is bovendien geïnspireerd op de klassieke 19e-eeuwse villabouw zoals die in de omgeving veelvuldig voorkomt.

Het gebouw is georiënteerd op de Wildforstlaan en wordt toegankelijk door drie portiekontsluitingen. Aan de noordzijde wordt een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd, aansluitend op de achtertuinten van de omliggende woningen.

In het besluitgebied wordt een ondergrondse parkeergarage met 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Wildforstlaan. In verband met de aanwezige boomwortels is er gekozen voor een vloerpeil van ca 0,6 m boven straatniveau.

Doordat het parkeren ondergronds wordt opgelost, kan het gehele terrein rondom het appartementengebouw groen worden ingericht. De waardevolle bomen uit de bomenlijst in het besluitgebied blijven gehandhaafd. Met deze inrichting wordt aangesloten bij het groene karakter in de omgeving van het besluitgebied en wordt de groene uitstraling van de Wildforstlaan versterkt.

Aangezien in de omgeving van het besluitgebied overwegend woningen voorkomen, sluit de ontwikkeling van een appartementengebouw ook functioneel aan bij haar omgeving.

Geluidsscherm

Tussen het besluitgebied en omliggende bebouwing is momenteel een geluidsscherm gesitueerd, waarbij de omliggende woningen reeds meerdere jaren 'tijdelijk' gebruik maken van de grond tussen hun woning en het geluidsscherm. Hoewel deze 652 m² (17%) grond van origine toebehoort aan het besluitgebied van 3951 m², zal deze grond 'om niet' aan de burens worden verkocht en wordt het geluidsscherm intact gelaten.

Functioneel programma

In het appartementengebouw worden 17 appartementen waarvan 3 penthouses gerealiseerd. De appartementen hebben een gebruiksoppervlak tussen de 142 - 193 m² en de twee grootste penthouses hebben een gebruiksoppervlak van 172 m². De appartementen vallen hierdoor binnen het dure segment.

Maatschappelijke meerwaarde en duurzaamheid

Het project beschikt over een aantal kwaliteiten die een meerwaarde leveren voor de (directe) omgeving:

- het project geeft een impuls aan de omgeving en de bewoners zorgen met hun aanwezigheid voor een levendige woonomgeving. Dit is ook in het kader van de sociale veiligheid van belang.
- de woningen zijn zeer geschikt voor senioren en minder validen.
- door het bouwen van nieuwe woningen kunnen inwoners wooncarrière maken. Door te verhuizen komt er doorstroming op gang en volgt er een impuls in de woningmarkt.
- er zullen diverse duurzaamheidsprincipes worden toegepast bij het project, onder meer wat betreft het materiaalgebruik, energiegebruik ('Energie in balans') en de behandeling van regenwater. Er zal worden voldaan aan de GPR-gebouw score die de gemeente hanteert.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, wordt bij het NNN en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke plannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Met de voorliggende ontwikkeling worden er in totaal 17 wooneenheden in de vorm van appartementen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bij elke stedelijke ontwikkeling dient op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro de lad-

der voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Aangezien voorliggend project met 17 appartementen in een ontwikkeling van meer dan 12 woningen voorziet, zal onder meer moeten worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte aan de woningen.

Daarom is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen¹, welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In deze toets wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte en binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Daarmee wordt de ontwikkeling als haalbaar geacht voor wat de betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorgenomen project is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld. De provincie Gelderland zet een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig.* Dat betekent een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat betekent daarnaast voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat houdt in aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat betekent een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat houdt ook in: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En tevens betreft dit het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame toeregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

¹ Memo ladder voor duurzame verstedelijking Wildforstlaan 2 te Epe, SAB, projectnummer 190174, 26 mei 2020.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Onderhavig project is niet strijdig met de provinciale omgevingsvisie en /verordening. Het project betreft een herontwikkelingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Wat betreft locaties binnen bestaand stedelijk gebied geven de omgevingsvisie en -verordening veel beleidsruimte. Verder strookt het project met de in de Omgevingsvisie geformuleerde ambities om de aantrekkelijkheid van de woon- en leefomgeving op duurzame wijze te versterken.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

Gezond en veilig

Onderhavig project voorziet in de realisatie van appartementen, waarbij diverse duurzaamheidsmaatregelen worden toegepast. Op deze wijze is er aandacht voor het niet toebrengen van schade aan het milieu, hetgeen vervolgens zorgt voor een gezondere leefomgeving.

Schoon en welvarend

Onderhavig project, welke voorziet in de realisatie van appartementen, heeft als doel om het woon- en leefklimaat in Epe te versterken. Tevens worden diverse duurzaamheidsmaatregelen toegepast, waardoor schadelijke uitstoot wordt voorkomen middels de toepassing van alternatieve vormen van energie.

Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke ruimtelijke ontwikkeling dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder. Eén van de aanvullende speerpunten betreft het prioriteren van hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied.

Toetsing

Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past de ontwikkeling van het appartementengebouw qua aard en schaal binnen de kenmerken en karakteristieken van het straatbeeld van de Wildforstlaan te Epe. De waardevolle bomen uit de bomenlijst in het besluitgebied blijven gehandhaafd, waarmee de groene uitstraling van de Wildforstlaan versterkt wordt. De groene entree van de appartementen sluit daarnaast optimaal aan bij het tegenovergelegen groen. Het project komt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving daarmee sterk ten goede. Verder is de vormgeving van de appartementen gebaseerd op de klassieke 19e-eeuwse villabouw zoals die in de omgeving veelvuldig voorkomt. Daarmee schikken de appartementen zich goed in haar omgeving. Verder harmoniseert de architectuur met de reeds aanwezige woningen door middel van een aflopende bouwhoogte van drie naar twee bouwlagen. Het project komt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving daarmee ten goede, mede gelet op het feit dat een pand dat in onbruik is geraakt zal verdwijnen uit het straatbeeld.

Naast het feit dat het project bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, voorziet de voorgenomen ontwikkeling in duurzaam ruimtegebruik. Een pand dat in onbruik is geraakt wordt gesloopt en hier komen appartementen voor terug, waarvoor geldt dat de vraag naar de appartementen reeds is aangetoond. Zodoende komt het project ten goede aan het hergebruik van de beoogde locatie, overeenkomstig de aanvullende speerpunten uit de Gelderse ladder, betreft het prioriteren van hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied.

Daarmee wordt gesteld dat onderhavige ontwikkeling past binnen de doeleinden van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het toevoegen van extra kwaliteit aan het gebied.

Conclusie

Voorgenomen project is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2013

In de woonvisie uit 2013 staat dat de gemeenteraad de komende jaren wil werken aan geschikte woningen die passen bij de inwoners. Voor jongeren betekent dit bijvoorbeeld betaalbare huisvesting. Ook wordt in de woonvisie 2013 nadrukkelijk aandacht gevraagd voor toegankelijke woningen en woonomgevingen voor de groeiende groep senioren. In de woonvisie 2013 uit zich dit ook in de wens senioren langer zelfstandig thuis te laten wonen als gevolg van de veranderingen in het sociale domein. Door het Kabinet is daarvoor zelfs het “Aanjaagteam Langer zelfstandig Wonen” ingesteld. Momenteel loopt overigens binnen de gemeente het project “Thuis wonen, nu en later” om senioren te informeren over zelfstandig en langer thuis wonen en het ondersteunende aanbod in de gemeente Epe.

Levensloopbestendige woontypes zijn in de huidige woningvoorraad beperkt aanwezig. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad is daarnaast niet geschikt voor ouderen (woningmarktonderzoek, p 30 en 31). In de woonvisie 2013 is dan ook opgenomen dat nieuwe woningen (ook) geschikt moeten zijn voor senioren, gezien de sterke en verdere stijgende behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Het aantal oudere huishoudens groeit ook het sterkst de komende periode. Ook daalt de huishoudensgrootte.

Daarnaast is het nodig om woningen aan de bovenkant van de verhuisketen, ofwel woningen voor senioren, toe te voegen aan de bestaande voorraad. Daardoor kunnen jongere huishoudens doorstromen naar de woningen die senioren achterlaten. De doorstroming vraagt enerzijds om een goede kwaliteit van de bestaande voorraad en anderzijds om het toevoegen van woningtypen die aantrekkelijk zijn voor senioren. Het gaat dan vooral om woningen die levensloopgeschikt zijn en die qua type en prijsklasse aansluiten op de behoefte van senioren. Ook een goede kwaliteit van de woning en directe woonomgeving zijn van belang om doorstromers te verleiden om te verhuizen naar een andere woning.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Woonvisie 2013. Met onderhavig project worden kwalitatief hoogstaande woningen (appartementen) gerealiseerd die bij uitstek geschikt zijn voor senioren en die levensloopbestendig zijn, mede omdat de locatie gunstig gelegen is ten opzichte van het centrum van Epe. Gezien de gunstige ligging van de locatie, nabij het centrum van Epe in een groene en ruim opgezette buurt, is de realisatie van de appartementen in het dure segment hier passend en gewenst. Voor de nieuwe appartementen hebben zich bovendien inmiddels ruimschoots voldoende geïnteresseerden aangemeld (35), waarbij geldt dat het

merendeel (circa 80%) uit Epe zelf afkomstig is. Het project sluit daarom aan bij de lokale behoefte en bevordert hierdoor de doorstroming op de woningmarkt in Epe. Jongere huishoudens kunnen doorstromen naar de woningen die senioren achterlaten. Inwoners van Epe kunnen hierdoor wooncarrière maken, waarmee de woningmarkt een impuls krijgt en er meer betaalbare woningen zullen vrij komen.

3.3.2 Woonagenda gemeente Epe 2019-2023

De gemeenteraad van Epe heeft op 20 juni 2019 de Woonagenda 2019-2023 MIJN THUIS vastgesteld. In de Woonagenda wordt aan de hand van verschillende thema's beschreven op welke wijze de gemeente Epe richting geeft aan de woningbouwopgave in haar gemeente. In het afwegingskader staat beschreven waaraan initiatieven concreet worden beoordeeld.

In de Woonagenda is de prioriteit voor de gemeente verdeeld in vijf thema's. Deze vijf thema's monden uit in de uitgangspunten voor woningbouw in de gemeente Epe. Het gaat om de volgende thema's:

1. Groeiend aantal huishoudens

Het aantal huishoudens is de afgelopen jaren fors gegroeid. Dit heeft ertoe geleid dat in de Woonagenda Cleantechregio 2018 aan Epe 180 woningen extra zijn toegerekend. Dit vestigingsoverschot komt voornamelijk van gezinnen en senioren. De komende jaren streeft de gemeente Epe naar een verhoging van de woningbouwproductie op de korte termijn.

2. Betaalbaar wonen en de huur

Er moeten de komende jaren extra sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Ook vindt de gemeente de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad voor vooral jongeren en senioren belangrijk. Bij inbreiding en uitbreiding zet de gemeente in op een substantieel aandeel sociale huurwoningen.

3. De woningvraag in de koopsector

De gemeente zet in op een substantieel deel goedkope en middeldure woningen in de koopsector. Ook wil de gemeente ruimte geven aan innovatieve concepten (dat ook voor de huursector geldt). Voor wat betreft de kwalitatieve wensen blijkt dat de vraag in de koopsector zich voor een belangrijk deel richt op vrijstaande woningen (dure segment). Er is ook een duidelijke vraag naar rij- en hoekwoningen in het middeldure segment (vooral afkomstig van starters, 1 en 2 persoonshuishoudens tussen 30 en 50 jaar en gezinnen). De grote vraag naar ruime eengezinswoningen in de koopsector komt mede door de afnemende verhuigeneidheid van senioren. Zij wonen relatief vaak in dergelijke woningen en blijven langer in deze woningen wonen (eventueel met aanpassingen). Daardoor komen deze woningen in de bestaande voorraad minder snel beschikbaar voor gezinnen dan voorheen. In de Woonagenda wordt aangegeven dat de vraag naar appartementen lastiger te kwalificeren is dan de vraag naar grondgebonden woningen. Wel laat de praktijk zien dat als een goed product aangeboden wordt, de vraag naar appartementen aanzienlijk is, te meer als deze woningen in en rondom de centra gerealiseerd worden.

4. Wonen met zorg en welzijn Epe vergrijst

Senioren moeten langer zelfstandig thuis wonen en mensen vanuit een intramurale instelling stromen steeds vaker door naar een reguliere woning. Ook het scheiden van wonen en zorg heeft daarop zijn invloed. Gelet daarop gaat de gemeente in 2019 de Woonzorgagenda maken, samen met alle betrokkenen. Verder loopt al het traject “Thuis wonen nu en later”, gericht op het langer thuis kunnen wonen van senioren. In 2019 wordt ook de Blijverslening ingevoerd.

5. Duurzaam van woningen en woonomgeving

Voor de sociale huursector liggen er op landelijk niveau afspraken over het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Verder moeten gemeenten in 2021 een warmteplan hebben over de wijze waarop woningen van het gas afkunnen. Voor nieuwbouw stelt de gemeente dat deze energieneutraal is. Ook streeft de gemeente naar klimaat adaptief bouwen en zet zij in op het behoud van groen in de wijken.

6. Uitgangspunten voor woningbouw

Woningbouw draagt bij aan het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en voorziet in een behoefte. De gemeente focust zich daarbij op het betaalbare- en middeldure segment. Bij nieuwbouw hanteert de gemeente drie stappen, te weten: van transformatie naar inbreiding en van daaruit naar uitbreiding.

Toetsing

Onderhavig project draagt bij aan het beleid in de Woonagenda. In de Woonagenda wordt onder meer gesteld dat gestreefd wordt naar een uitbreiding van het aantal gelijkvloerse of levensloopbestendige woningen door middel van nieuwbouw, in en direct rond de centra van Epe en Vaassen. Op het vlak van levensloopgeschiktheid en leefbaarheid heeft de gemeente Epe reeds een goede uitgangspositie. Op dit moment is ongeveer 44% van de totale woningvoorraad als levensloopgeschikt aan te merken. Daarnaast is nog eens 20% van de voorraad potentieel levensloopgeschikt. Met onderhavig project worden 17 appartementen nabij het centrum van Epe gerealiseerd. Dit is een locatie waar hoofdzakelijk vraag is naar appartementen. De appartementen zijn door de levensloopbestendigheid en ligging nabij het centrum geschikt voor senioren. Een doelgroep waar de gemeente zich op wil richten gezien het vestigingsoverschot en het langer thuis wonen van senioren. Ook blijkt de vraag naar appartementen nabij het centrum aanzienlijk te zijn wanneer een goed product wordt aangeboden. De keuze voor de realisatie van appartementen in het dure segment sluit hierbij aan.

De beoogde locatie betreft een transformatielocatie, waar door de hoge(re) ontwikkelkosten en beperkte maat niet veel mogelijkheden zijn voor goedkope woningbouw zoals sociale huur. Hoewel door transformatie een flink aandeel van de benodigde woningbouwaantallen gebouwd kan worden levert dat niet het gewenste programma op naar het woningtype en prijscategorieën waar in de gemeente Epe behoefte aan is. De beoogde prijsdifferentiatie wordt door de realisatie van woningen in het dure segment binnen het initiatief niet bewerkstelligd. De ontwikkeling is echter niet in strijd met de wens voor de realisatie van woningen in het betaalbare en middeldure segment. De toekomstige bewoners zullen namelijk een woning verlaten, die weer betrokken kan worden door nieuwe huishoudens zoals starters of gezinnen, die op hun beurt mogelijk weer een woning verlaten en zo ontstaat er een ‘treintje’ aan verhuisbewe-

gingen en doorstroming op de woningmarkt waarbinnen meerdere doelgroepen kansen krijgen om passende huisvesting te vinden. Voor de nieuwe appartementen hebben zich inmiddels ruimschoots voldoende geïnteresseerden aangemeld (35), waarbij geldt dat het merendeel (circa 80%) uit Epe zelf afkomstig is. Het project zal hierdoor de doorstroming binnen de gemeente Epe bevorderen.

Tot slot sluit het project met de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie aan bij de prioritering van de gemeente van nieuwe woningbouwlocaties. Door de transformatie van deze locatie wordt daarnaast bijgedragen aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in de omgeving van het besluitgebied.

Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

Gesteld kan worden dat de gewenste ontwikkeling, zoals beschreven in voorliggende onderbouwing, past in het beleid op zowel landelijk-, provinciaal- als gemeentelijk niveau.

4 Haalbaarheid van het project

4.1 Milieueffectrapportage

Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan. Pas na het uitvoeren van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een m.e.r. moet worden doorlopen.

Toetsing

Onderhavig plan is te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject, dat wordt genoemd als activiteit in het Besluit m.e.r. Aangezien het project ver onder de drempelwaarden blijft is een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende. Hierna is een korte vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Conform de MER-richtlijn wordt achtereenvolgens kort ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
<i>Algemeen</i>
Het project betreft de realisatie van een nieuw appartementencomplex op een herontwikkelingslocatie binnen de kern van Epe.
<i>Omvang van het project</i>
Het plangebied is ca. 0,4 ha groot. Het plan betreft de realisatie van 17 appartementen in een complex van maximaal 4 bouwlagen hoog.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>
Cumulatie met andere projecten is niet aan de orde.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>
De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
<i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i>
Afgezien van de tijdelijke aanlegfase is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe functies hebben een verkeersaantrekkende functie. Dit heeft onder meer ook consequenties voor de aspecten verkeer, lucht en geluid.

Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
In het besluitgebied bevindt zich een verouderd postkantoor en sorteercentrum, waarin sinds 2014, na 10 jaar leegstand, een muziekwinkel is gevestigd in het kader van een antikraak invulling. In het besluitgebied bevinden zich enkele waardevolle bomen uit de bomenlijst van de gemeente Epe. Verder is het besluitgebied grotendeels verhard: aan de oostzijde bevindt zich de bebouwing en aan de westzijde een parkeerterrein.
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een korte analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen. Hieruit ontstaat het volgende beeld: • <i>Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):</i> In de omgeving van het plangebied liggen Natura 2000-gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. • <i>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:</i> Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid. • <i>Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):</i> Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. • <i>Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening):</i> Onderhavig plangebied ligt niet binnen de EHS/NNN dan wel de provinciale GNN of GO. • <i>Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming):</i> Het is denkbaar dat zich binnen het plangebied beschermde soorten hebben ontwikkeld.

Kenmerken van het potentiële effect
<i>Algemeen</i>
Het project betreft de realisatie van een appartementencomplex op een herontwikkelingslocatie in de bebouwde kom van Epe. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld: • <i>archeologie:</i> er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied. • <i>verkeer:</i> het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.). • <i>geluid:</i> er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project; • <i>lucht:</i> er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project; • <i>natuur:</i> flora en fauna: het project kan voor wat betreft soortenbescherming leiden tot negatieve milieueffecten op beschermde flora en fauna en voor wat betreft gebiedsbescherming tot negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- *externe veiligheid*: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving.
- *bodem*: bij onderhavig plan zal nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen.
- *water*: bij onderhavig plan neemt de totale bebouwing niet of beperkt toe en ook is geen sprake van activiteiten die mogelijk bedreigend zijn voor de waterhuishouding; er zijn hiermee geen negatieve effecten op water.
- *Landschap en cultuurhistorie*: ter plaatse zijn geen specifieke landschappelijke of cultuurhistorische waarden aanwezig.

Archeologie

Het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.9 in de ruimtelijke onderbouwing). Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat er mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn en wordt vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek geadviseerd. De aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden in het geldende bestemmingsplan 'Centrum Epe' beschermd middels een archeologische dubbelbestemming. Hierdoor kunnen zonder het uitvoeren van het benodigde proefsleuvenonderzoek geen bouwwerken worden gerealiseerd die groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm zijn. Wat betreft archeologie is hierdoor geen sprake van een negatief milieueffect.

Verkeer

In paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat het plan een verkeersgeneratie met zich meebrengt van maximaal 88 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Verwacht kan worden dat deze beperkte verkeersgeneratie zonder gevolgen voor de veiligheid en doorstroming inpasbaar is in het heersende verkeersbeeld. Er is geen sprake van negatieve effecten op het gebied van verkeer.

Geluid

Onderhavig plan kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het geluid van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.

De toename van de geluidshinder zal evenwel naar verwachting slechts beperkt zijn. Uit de Wet Geluidshinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40% (licht verkeer).

In paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing is een tabel met de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen in het prognosejaar 2030 opgenomen. Op de omliggende wegen die overwegend gebruikt zullen worden voor de afwikkeling van het verkeer vanuit het plangebied (Wildforstlaan, Julianalaan, Quickbornlaan en Hoofdstraat) is de verkeersintensiteit minimaal 1480 verkeersbewegingen per etmaal (Wildforstlaan). De verkeerstoename van 88 motorvoertuigbewegingen is veel lager zal dan 40%. Er is dus naar verwachting geen sprake van een merkbare geluidstoename. Hiermee is ook geen sprake van een negatief milieueffect.

Lucht

Onderhavig plan zou kunnen leiden tot meer luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.

Onderhavig plan brengt, zoals bij het onderwerp 'Verkeer' is besproken, op zijn hoogst slechts 88 extra verkeersbewegingen met zich mee. Ook is het plan met 17 woningen een plan dat op grond van de ministeriële regeling 'NIBM' is aan te merken als project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit (zie ook paragraaf

4.5 van de ruimtelijke onderbouwing). Dit is een belangrijke aanwijzing dat geen sprake is van negatieve milieueffecten op het gebied van luchtkwaliteit.

Natuur

Algemeen

Er is onderzoek gedaan inzake flora en fauna. Hier is zowel ingegaan op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. In paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing is hier nader op ingegaan.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot effecten op de doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (waaronder Natura 2000-gebieden), met uitzondering van stikstofgevoeligheid. Met het oog daarop is een Aerius-stikstofberekening gedaan. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voornemen per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat er wat betreft gebiedsbescherming geen sprake is van een negatief milieueffect.

Soortenbescherming

In een quick scan natuur is gekeken naar beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat er voor de meeste beschermde soorten geen effecten worden verwacht. Wel is mogelijk sprake van de verstoring van vleermuizen. Hiernaar zal nog nader soortonderzoek plaatsvinden dat in juni 2020 wordt afgerond. Mocht hieruit vervolgens blijken dat inderdaad sprake is van de verstoring van vleermuizen, dan zal hiervoor een ontheffing moeten worden aangevraagd en in dit kader zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld. In dit plan moet worden uitgewerkt op welke wijze de gevolgen kunnen worden geminimaliseerd (gemitigeerd). Deze maatregelen zullen vervolgens als voorwaarde bij de verleende ontheffing worden gevoegd. Ervan uitgaand dat de voornoemde werkwijze wordt gevolgd en de eventueel benodigde nadere maatregelen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, dan kunnen de negatieve gevolgen van het plan minimaal blijven.

Hiernaast kan er van worden uitgegaan dat rekening zal worden gehouden met de algemene aanbeveling dat rekening moet worden gehouden met de broedperiode voor vogels en de zorgplicht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er slechts sprake van een zeer beperkt negatief milieueffect, dat evenwel niet als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu kan worden gekwalificeerd.

Conclusie

Uit de voorgaande vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen of een zeer beperkt effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen, zoals in het besluitgebied, is bijvoorbeeld een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek toch wenselijk zijn.

Toetsing

In het besluitgebied wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt (woningen).

Om aan te tonen dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat heeft Alcedo een akoestisch onderzoek² uitgevoerd voor de beoogde woningen aan de Wildforstlaan 2 te Epe. In dit onderzoek zijn de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Hoofdstraat, Quickbornlaan, Julianalaan en de Wildforstlaan. Daarnaast is de benodigde geluidswering van de gevels bepaald voor de nieuwe woningen wanneer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. In het nieuwe woongebouw zijn tot slot algemene verkeersruimten aanwezig (parkeergarage). Voor deze ruimten is de toetsing “beperking van galm” zoals opgenomen in het Bouwbesluit uitgevoerd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Hoofdstraat hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geadviseerd wordt om burgemeester en wethouders voor de Hoofdstraat te verzoeken een hogere grenswaarde vast te stellen, en wel:

- 52 dB, voor appartement 9, 10, 14, 15 en 17.
- 51 dB, voor appartement 8, 13 en 16.
- 50 dB, voor appartement 4, 5, 7 en 12.
- 49 dB, voor appartement 3.

Voor het bepalen van de geluidswering van de gevels wordt de geluidbelasting exclusief correctie conform de Wgh gehanteerd. Deze geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 59 dB en treedt op ter plaatse van de voorgevel. Uit het onderzoek voor het bepalen van de geluidswering van de gevels blijkt dat in de woning met de in tabel 3 beschreven constructies en materialen, aan het Bouwbesluit wordt voldaan. De benodigde voorzieningen worden vetgedrukt weergegeven in tabel 3 (zie bijgevoegd rapport). Uit de berekeningen blijkt dat in de kozijnen van het balkon van appartement 8, 9, 13 en 14 akoestische beglazing nodig is met een geluidsisolatie $RA_{\text{wegverkeer}}$ van 30 dB. En het hellend dakdeel wordt uitgevoerd als een sporenkap gevuld met minerale wol (functionerend als geveldeel) met een geluidsisolatie $RA_{\text{wegverkeer}}$ van 35 dB.

² Alcedo B.V. (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeer, geluidswering gevel en beperking galm. Wildforstlaan 2 te Epe. Rapportnummer: 20-07665.R01.V01. 28 april 2020.

Ter beperking van de galm in de gemeenschappelijke verkeersruimten zijn in hoofdstuk 4 (zie bijgevoegd rapport) maatregelen opgenomen waarmee voldaan wordt aan de eis uit het Bouwbesluit.

Conclusie

Het uitgevoerde akoestische onderzoek geeft aan dat het project uitvoerbaar is wat betreft geluid. Wel dient er een hogere grenswaardenprocedure te worden gevolgd, dienen de gevels te worden voorzien van de benodigde geluidswering en moeten de benodigde maatregelen worden genomen ter beperking van de galm.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'³ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het besluitgebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. De omgeving van het besluitgebied wordt namelijk gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies; woningen, centrumfuncties en maatschappelijke functies.

Hinder op de omgeving

Binnen het besluitgebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als niet hindergevend. De omliggende gevoelige functies ondervinden geen hinder van de planontwikkeling.

³ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Hinder van de omgeving op het project

In het besluitgebied wordt een hindergevoelige functie gerealiseerd (woningen). Dit betekent dat moet worden getoetst of deze functie past binnen de omgeving. De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld (zie onderstaande tabel). Op basis van deze inventarisatie kan worden gesteld dat aan alle richtafstanden wordt voldaan en dat de nieuwe functie geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Bovendien is ter plaatse van het besluitgebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Adres	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (rustige woonwijk)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Hoofdstraat 34	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	17 meter
Hoofdstraat 32	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	25 meter
Wildforstlaan 3	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	70 meter
Officiersweg 8	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	80 meter

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is 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 omvang van de ramp.

Toetsing

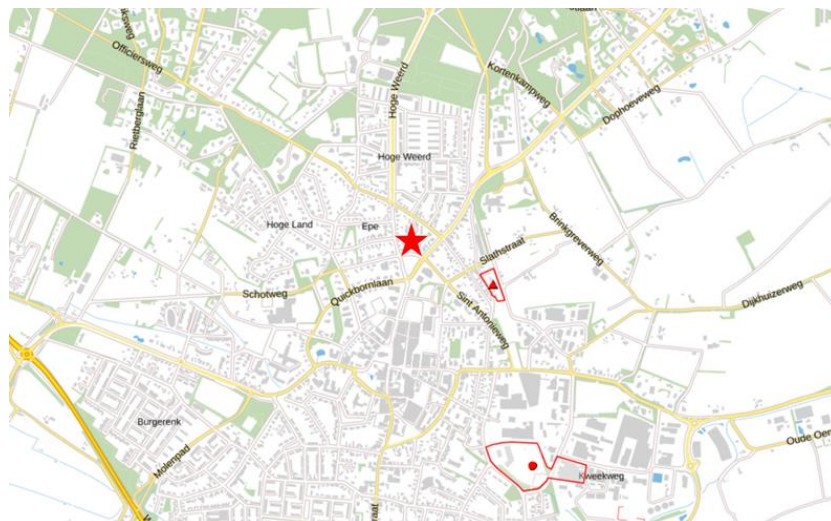
Onderhavig project voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten (woningen). Om de risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied te inventariseren is de risicokaart geraadpleegd (zie volgende afbeelding). In de omgeving van het besluitgebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Binnen een straat van één kilometer zijn twee stationaire bronnen gevestigd: een LPG-tankstation en een pluimveeslachterij met een koelinstallatie;
- Er bevindt zich één mobiele bron binnen vier kilometer van de ontwikkellocatie bevindt zich: de rijksweg A50.

Het LPG-tankstation ligt op een afstand van circa 250 m van het besluitgebied. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van een LPG-tankstation is maximaal 40 m en het invloedsgebied is 150 m. Het besluitgebied ligt hiermee zowel buiten de plaatsgebonden risicocontour als buiten het invloedsgebied van het tankstation.

De pluimveeslachterij ligt op een afstand van circa 840 m van het besluitgebied. De pluimveehouderij heeft geen plaatsgebonden risicocontour en geen invloedsgebied.

De rijksweg A50 (wegvak Knp. Hattemerbroek - Knp. Beekbergen) bevindt zich op meer dan 2 km van het besluitgebied. Het invloedsgebied van de A50 op dit traject is 880 m, waarmee gesteld kan worden dat het besluitgebied ook buiten het invloedsgebied van de rijksweg A50 ligt.



Uitsnede risicokaart met aanduiding inrichtingen (rode lijn met driehoek en stip in het midden) en besluitgebied (rode ster)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

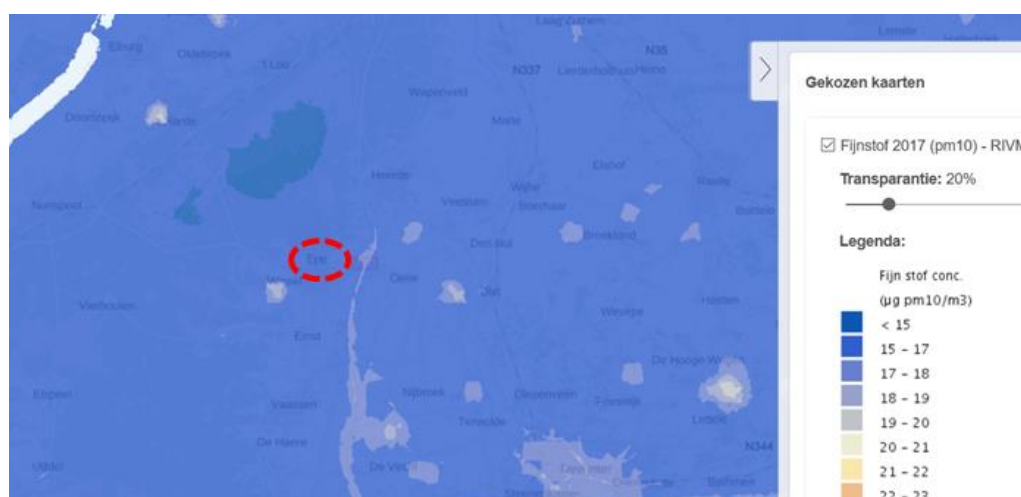
Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

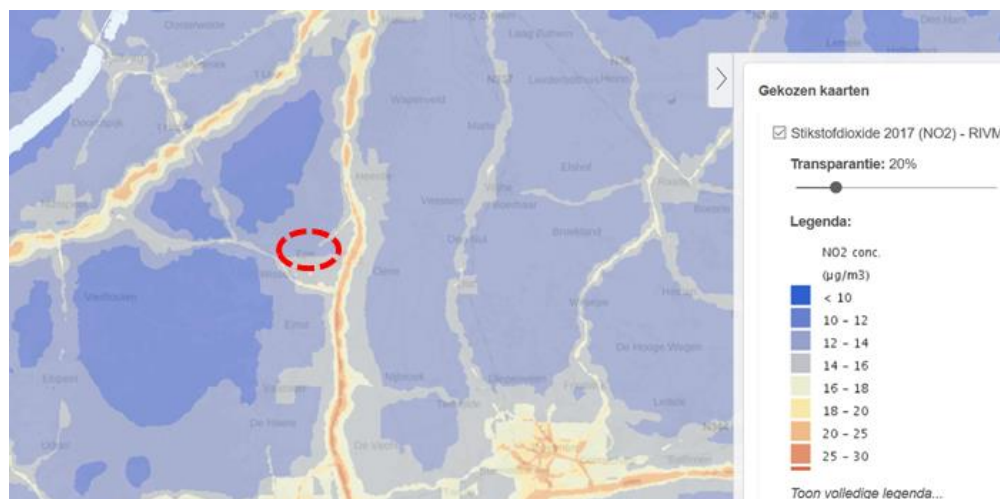
Het voornemen bestaat om in het besluitgebied 17 woningen in de vorm van appartementen mogelijk te maken. Het totaal aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het besluitgebied ligt daarnaast niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

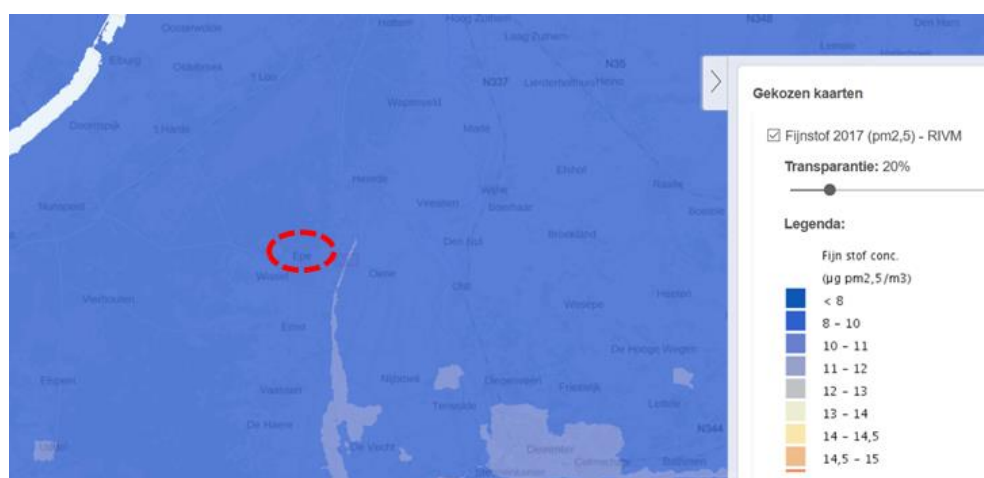
De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere bij een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De kaarten van de Atlasleefomgeving zijn geraadpleegd om de concentraties fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en de stikstofdepositie NO₂. Hierop is waar te nemen dat de concentraties luchtvervuilende stoffen besluitgebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.



Concentraties PM10, bron: Atlas Leefomgeving



Concentraties stikstofdioxide, bron: Atlas Leefomgeving



Concentraties PM2,5, bron: Atlas Leefomgeving

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6 Bodem

Algemeen

Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Om aan te tonen dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een goede bodemkwaliteit heeft Boluwa Eco Systems BV een bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Voor de opzet van het onderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie conform de

⁴ Boluwa Eco Systems BV (2020). Actualiserend bodemonderzoek. Wildforstlaan 2 te Epe. Rapportnummer: 20114. 11 mei 2020.

NEN-5740 norm. Uitgevoerd zijn in totaal 13 boringen tot een variabele diepte van 0 tot 0,60 m-mv.

Op basis van de resultaten van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- In de bovengrond van MM1 is een licht [$>$ achtergrondwaarde] verhoogd gehalte PCB (som 7) aangetoond.
- Het aangetroffen licht verhoogde gehalte PCB (som 7) is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren. Mogelijk wordt het veroorzaakt door het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen in het verleden op de locatie.
- In de bovengrond van MM2 is een licht [$>$ achtergrondwaarde] verhoogd gehalte PAK (10-VROM) aangetoond. Daarnaast is een matig [$>$ tussenwaarde] verhoogd gehalte PCB (som 7) vastgesteld.
- Het aangetroffen licht verhoogde gehalte PAK (10-VROM) kan te maken hebben met menselijke activiteiten op de locatie. De gemeten gehalten zijn niet ongewoon op plaatsen waar mensen wonen en/of werken.
- Het aangetroffen matig verhoogde gehalte PCB (som 7) is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren. Mogelijk wordt het veroorzaakt door het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen in het verleden op de locatie.
- Opmerking: In het voorgaand verkennend bodemonderzoek wordt het gehalte PCB (som 7) licht verhoogd aangetroffen.
- In de bovengrond van MM3 is een licht [$>$ achtergrondwaarde] verhoogd gehalte lood aangetoond.
- Het aangetroffen licht verhoogde gehalte lood is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren.
- In het grondwater van de bestaande peilbuis B01-1-1 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek geven mogelijk milieuhygiënische belemmeringen voor de herontwikkeling van de locatie. Geadviseerd wordt een nader onderzoek uit te voeren naar dit matig verhoogde gehalte PCB (som 7) door het uitsplitsen van het mengmonster door de monsters separaat te laten onderzoeken op de parameter PCB (som 7). Op basis van deze gegevens kan dan worden bepaald of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het nadere onderzoek naar PCB is in uitvoering.

Conclusie

Pm nader onderzoek bodemverontreiniging

4.7 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en rond het besluitgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via de provinciale verordening waardevolle natuurgebieden

zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Quick scan flora en fauna

Ten behoeve van het project is een quickscan flora en fauna⁵ uitgevoerd. Het volledige rapport is te vinden in de bijlagen. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn:

t.a.v. vleermuizen:

- Het pand is geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen, zoals laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of vleermuizen daadwerkelijk het gebouw gebruiken als vaste rust- en verblijfplaats.
- Tijdens werkzaamheden dient lichtverstoring op een mogelijke vliegroute voorkomen te worden. Voorkom uitstraling van eventuele bouwlampen en andere verlichting richting de boomkronen langs de Wildforstlaan in de actieve periode van vleermuizen (globaal tussen zonsondergang en zonsopkomst in de periode april - november);
- Bij de nieuwe inrichting moet vanuit de zorgplicht lichtverstoring van eventuele passerende en foeragerende vleermuizen naar redelijkheid voorkomen worden. Dit betekent dat de plaatsing, de intensiviteit en de stralingsrichting van buitenlampen zodanig moet zijn dat verstoring van vleermuizen door strooilicht naar redelijkheid geminimaliseerd wordt.

t.a.v. algemene broedvogels:

- Voer mogelijk verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit of neem voorafgaand aan het broedseizoen maatregelen om vestiging van broedgevallen binnen verstoringsgevoelige delen van het besluitgebied te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting sterk terug te snoeien of te rooien vóór half maart. Het broedseizoen is geen vaste periode, maar voor de meeste soorten is de periode half maart - half augustus een goede indicatie.

t.a.v. overige beschermde soorten:

- Nader onderzoek naar overige beschermde soorten is niet aan de orde. Houdt wel rekening met de algemene zorgplicht die geldt voor alle dieren, beschermd of niet.

t.a.v. beschermde gebieden:

- De ontwikkelingen voortvloeiend uit de bestemmingsplanwijziging leiden niet tot effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura2000 en Gelders Natuurnetwerk), met uitzondering van stikstofgevoeligheid. Nadere toetsing naar effecten op aangewezen doelsoorten voor Natura 2000-

⁵ Ruimte voor Advies (2019). Ecolgische quickscan Wildforstlaan 2 te Epe. Versie 1.2 (03-10-2019).

gebieden en het opstellen van een landschapsontwikkelingsplan voor GNN/GO zijn niet aan de orde.

- De ontwikkelingen en werkzaamheden leiden mogelijk tot een tijdelijke en permanente verandering in stikstofuitstoot. Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet voldoet. Sindsdien is iedere toename van stikstof op gevoelige habitattypen vergunningplichtig, maar de vergunningverlening ligt nagenoeg stil totdat duidelijk is onder welke voorwaarden vergunningen mogelijk zijn. Zowel bevoegd gezag (in dit geval provincie Gelderland) als gemeente Epe geven aan op dit moment niet te weten wanneer en hoe de vergunningverlening weer op gang zal komen.

t.a.v. zorgplicht en calamiteiten

- Ten aanzien van álle dieren en planten (beschermde of niet beschermde) geldt de ‘Algemene zorgplicht’. Met name geldt dit voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er ‘met zorg voor de natuur’ gewerkt dient te worden;
- Worden er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen, leg dan het werk tijdelijk stil en neem contact op een deskundige (volgens omschrijving van het Ministerie van EZ) op het gebied van flora en fauna. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

Nader onderzoek

Uit de quick scan flora en fauna volgt dat een nader onderzoek naar vleermuizen moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek is momenteel in uitvoering en zal in juni 2020 worden afgerond. De resultaten worden opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Pm resultaten nader onderzoek

Gebiedsbescherming

De locatie ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO), hiervoor geldt geen externe werking.

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied de Veluwe op circa 550 meter afstand van het besluitgebied gelegen is. Het is niet op voorhand uit te sluiten dat er een toename van stikstofdepositie plaats zal vinden. Dit is nader onderzocht met behulp van een AERIUS-stikstofberekening⁶. Voor het project zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het project. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voorname per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Daarentegen is in beide fasen sprake van een permanente afname van de stikstofdepositie, hetgeen een positief effect heeft ten aanzien van de Natura 2000-gebieden. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uit-

⁶ BJZ.nu (2020). AERIUS Berekening, Realisatie 17 woningen, Wildforstlaan, Epe. Februari 2020.

voering van het project dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk. Aangezien binnen de berekening gebruik is gemaakt van een zogenaamde interne saldering, dient een Wet natuurbeschermingsvergunning te worden aangevraagd bij de provincie Gelderland.

Conclusie

pm

4.8 Water

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien is het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Beleid Waterschap

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het “hoe” volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lage waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Epe

De gemeente ligt op het overgangsgebied van de stuwwal van de Veluwe naar de IJssel. Het water van de Veluwe komt aan de flanken van de stuwwal aan de oppervlakte en watert af richting de lager gelegen IJssel. Op de Veluweflank loopt dit watersysteem van west naar oost. In de IJsselvallei loopt het watersysteem van zuid naar noord. Deze twee stroomgebieden hebben een grote invloed op de waterhuishouding in de gemeente Epe. Het Waterplan Epe beschrijft hoe de gemeente Epe de komende jaren wil omgaan met het water in de gemeente. De gemeente stelt dat er op het eigen terrein 25 mm dynamische waterberging geborgen dient te worden.

Watertoets

Voor onderhavig project is de digitale watertoets doorlopen⁷. In het besluitgebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het besluitgebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de rioleering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten – Grondwaterfluctuatietoneel

Het besluitgebied ligt binnen de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om daarmee toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Meer informatie over de grondwaterfluctuatietoneel kunt u vinden op de website van de Provincie Gelderland.

⁷ Waterschap Vallei en Veluwe (2020). Digitale Watertoets, Wildforstlaan Epe. Dossiercode: 20200319-10-22786. 19 maart 2020.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

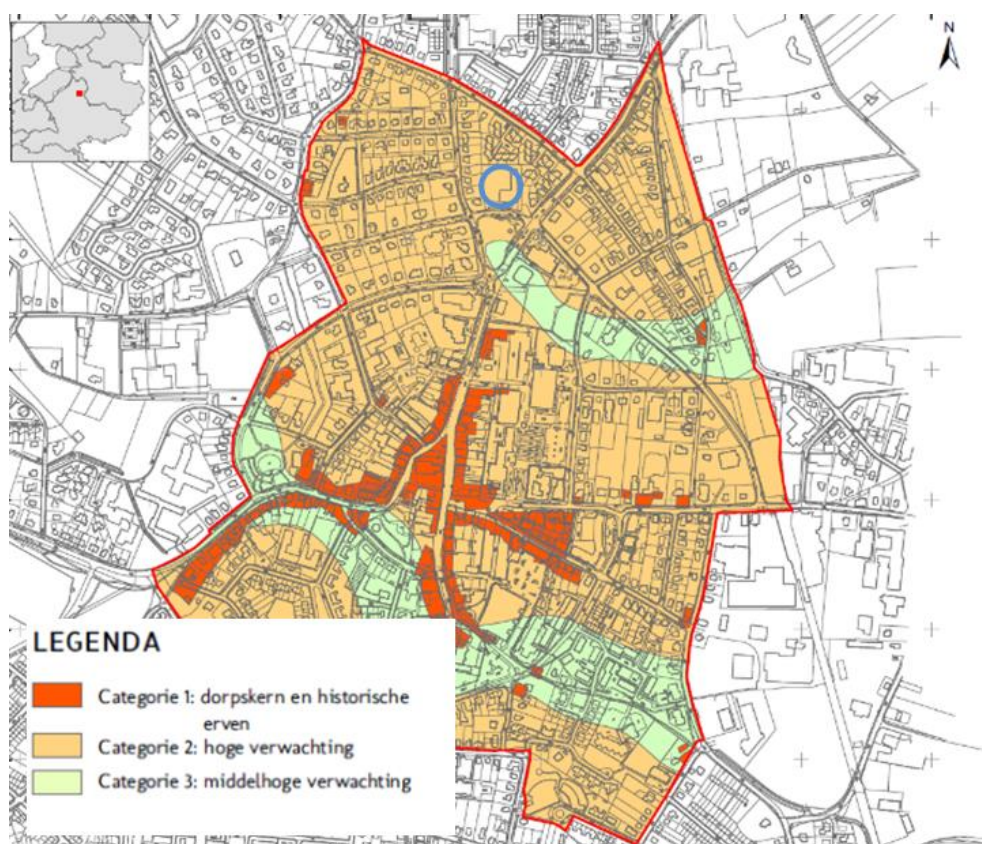
4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De gemeente Epe heeft in 2012 cultuurhistorisch en archeologisch beleid vastgesteld. Het beleid gaat voor archeologie uit van verschillende verwachtingswaarden. Voor elke waarde is onderscheiden beleid vastgesteld. Bij een ontwikkeling waarbij bodemingrepen plaatsvinden moeten deze worden uitgevoerd als de maximale verstoringsoppervlakte of de verstoringsdiepte in de waarde wordt overschreden. Onderstaande is de waardenkaart voor het centrum van Epe weergegeven.



Uitsnede uit archeologische waardenkaart met globale indicatie besluitgebied in blauw (bron: Vestigia, mei 2012).

Het besluitgebied kent de waarde 'hoge verwachting'. In het geldende bestemmingsplan is het besluitgebied aangewezen voor 'Waarde – Archeologie 1'. Bij ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 30cm dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderzoek

Archeologisch bureau- en karterend onderzoek

Er is een archeologisch onderzoek⁸ uitgevoerd inzake onderhavig project. Het betreft een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een karterend booronderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van het besluitgebied grotendeels intact is. De natuurlijke afzettingen bestaan uit in het Weichselien verspoeld zand en grind met in de top de resten van natuurlijke bodemvorming en een oude akkerlaag. Daarboven ligt een intact esdek dat begraven is onder een pakket modern opgebracht zand. De hoge archeologische verwachting kan na uitvoering van het veldonderzoek worden bevestigd. Het esdek en de oude akkerlaag zelf zijn als intacte archeologisch fenomeen te zien. De houtskoolconcentratie in boring 2 in het zuidelijke deel van het besluitgebied wijst vermoedelijk op intacte archeologische resten onder het esdek en daarmee op een archeologische vindplaats. Mogelijk is de spikkel houtskool in dezelfde laag in boring 5 in het noordelijke deel eveneens een aanwijzing, hetzij van een onzeker karakter. Eventueel aanwezige ondiepe, oppervlakkige, sporen als vuursteenconcentraties zullen niet meer in situ aanwezig zijn. Eventuele ingegraven sporen zullen dat wel zijn.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen herinrichting/ontwikkeling van het besluitgebied zoals omschreven in de vergunningsaanvraag nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Op basis van de resultaten van het booronderzoek is mogelijk een archeologische vindplaats in het besluitgebied aanwezig. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Aangezien er een kelder zal worden gerealiseerd in het beoogde ontwerp wordt vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd, om vast te stellen of in het besluitgebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE worden de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Pm selectiebesluit gemeente Epe

Proefsleuvenonderzoek

pm

⁸ Synthegra Archeologie (2018). Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek. Epe, Wildforstlaan 2. Projectnummer: S190050. 23 september 2018.

Conclusie

pm

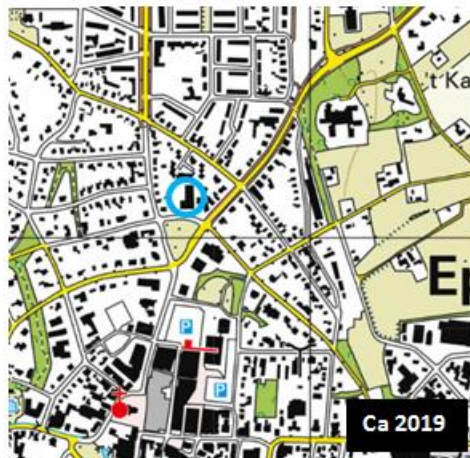
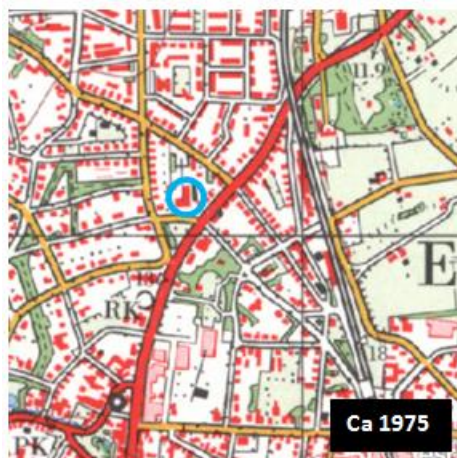
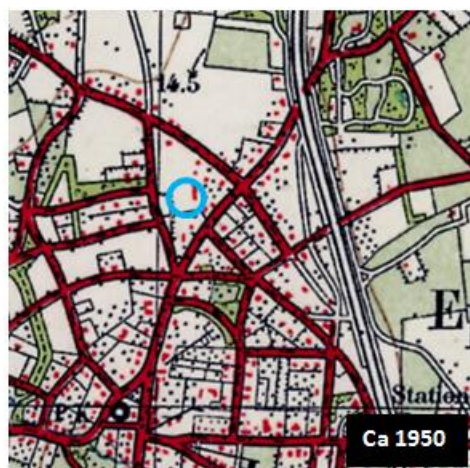
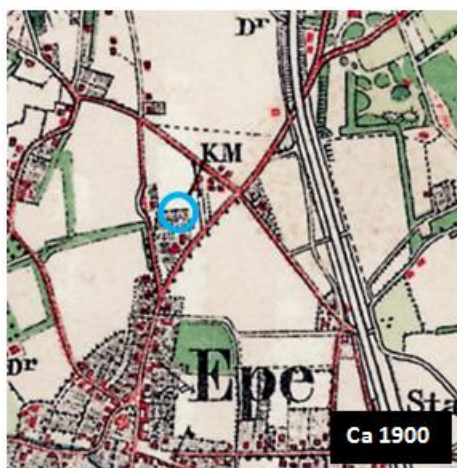
4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in de ontwikkelingslocatie en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

Toetsing

Het besluitgebied ligt ten noorden van het centrum van Epe. Op historische kaarten is te zien dat het centraal tussen de Bloemstraat, Hoofdstraat en Officiersweg ligt. Deze wegen waren alle drie rond 1900 al aanwezig en vormden de ontsluitingsstructuur aan de noordzijde van Epe. Het voorliggende project is niet van invloed op deze wegen.



Historische kaarten met aanduiding besluitgebied (bron: topotijdreis.nl)

In het besluitgebied zijn waardevolle bomen uit de bomenlijst aanwezig. Deze blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd. Verder zijn er in of in de directe omgeving van het besluitgebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.11 Verkeer en parkeren

Dit project maakt de bouw van 17 appartementen mogelijk. Deze ontwikkeling leidt tot een wijziging van het aantal verkeersbewegingen. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

Verkeer

Huidige ontsluiting

De huidige ontsluiting van het besluitgebied vindt plaats op de Wildforstlaan. Deze ontsluiting van het besluitgebied blijft in de toekomstige situatie behouden.

Verkeersgeneratie project

De verkeersaantrekkende werking van de toekomstige woningen is berekend op basis van de CROW-notitie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie". Hierbij is uitgegaan van de ligging in de categorie 'schil centrum' en van een weinig stedelijk gebied.

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is in onderstaande tabel een vergelijking gemaakt tussen de verkeersgeneratie in de huidige situatie en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers, waarbij voor de huidige planologische situatie (postkantoor) is gekeken naar de kencijfers voor 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' en een oppervlakte van 292 m² bvo (BAG). Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor 'koop, appartement, duur'.

⁹ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

	Huidige verkeersgeneratie (292 m ² bvo commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	Toekomstige verkeersgeneratie (17 koop, appartement, duur)	Vershil
Minimaal	12,5 x 2,9 = 36,3	6,9 x 17 = 117,3	+ 81
Maximaal	14,8 x 2,9 = 42,9	7,7 x 17 = 130,9	+ 88

Tabel verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie (motorvoertuigbewegingen per etmaal)

Zoals uit de tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie met maximaal 88 verkeersbewegingen per etmaal toe ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Conclusie

Gezien de beperkte toename van verkeersbewegingen is het aannemelijk te veronderstellen dat het extra verkeer als gevolg van deze ontwikkeling zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de bestaande omliggende wegen, mede gelet op de nabijheid van de Hoofdstraat, de doorgaande weg die het centrum van Epe verbindt met het noordoosten van Epe.

Navolgende tabel laat zien dat de Hoofdstraat een verkeersintensiteit van 12.131 bewegingen per etmaal kent in het prognosejaar 2030. De extra maximaal 88 verkeersbewegingen per etmaal kunnen zonder problemen worden opgenomen op de bestaande omliggende wegen.

Straatnaam	Etmaal intensiteit [mvt/etm]	Periode	Uurintensiteit [%]	Lichte motorvoer- tuigen [%]	Middelzware motorvoer- tuigen [%]	Zware motorvoer- tuigen [%]
Hoofdstraat	12.131	Dag	6,91	93,63	4,46	1,91
		Avond	3,14	96,89	2,01	1,10
		Nacht	0,57	90,27	8,05	1,68
Quickbornlaan	5.228	Dag	6,91	93,63	4,46	1,91
		Avond	3,14	96,89	2,01	1,10
		Nacht	0,57	90,27	8,05	1,68
Julianalaan	6.391	Dag	6,91	93,63	4,46	1,91
		Avond	3,14	96,89	2,01	1,10
		Nacht	0,57	90,27	8,05	1,68
Wildforstlaan (30km/uur)	1.480	Dag	6,91	93,63	4,46	1,91
		Avond	3,14	96,89	2,01	1,10
		Nacht	0,57	90,27	8,05	1,68

Verkeersintensiteiten prognosejaar 2030 (Bron: Alcedo).

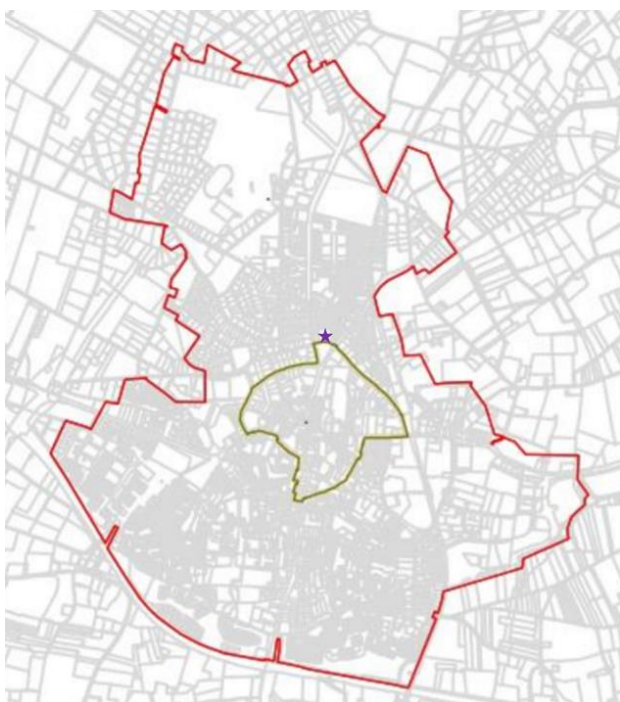
Parkeren

Nota parkeernormen Epe

Op het besluitgebied is het Parapluplan Parkeren (vastgesteld 8-11-2018) van toepassing. Hierin is voorgeschreven dat bij bouwplannen de parkeernormen dienen te worden gevolgd uit de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Epe.

Voor onderhavig besluitgebied geldt dat het besluitgebied is gelegen juist buiten het centrum (zie navolgende kaart). Dit betekent dat de parkeernormen zoals van toepassing voor de bebouwde kom van toepassing zijn.

Voor de categorie 'koop, etage, duur' geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Hiermee is bij voorliggende project sprake van een totale parkeerbehoefte van 35,7 parkeerplaatsen.



Ligging besluitgebied ten opzichte van bebouwde kom en centrum Epe, bron: Nota parkeernormen Epe

Afwijken van de parkeernorm

Gezien de ligging van het besluitgebied tegen het centrumgebied van Epe, zijn er op deze locatie redenen om af te wijken van de gehanteerde parkeernormen. Binnen het centrum geldt op basis van de nota parkeernormen voor de categorie 'koop, etage, duur' een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen. Deze lagere norm geldt hier, omdat op deze locatie voorzieningen dichterbij zijn, wat zal leiden tot minder autogebruik. Bij het onderhavige besluitgebied is dit ook het geval. De gemeente Epe heeft op deze afwijking een akkoord gegeven.

Dit betekent dat voor het gebruik van het nieuwe appartementencomplex in totaal 27 parkeerplaatsen nodig zijn (17 x 1,6).

In het besluitgebied wordt een ondergrondse parkeergarage met 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de huidige situatie worden ten behoeve van het postkantoor 3 aangrenzende parkeerplaatsen benut voor het parkeren van bezoekers. Deze kunnen in de toekomstige situatie ook ten behoeve van de ontwikkeling in het besluitgebied worden benut. De 3 aangrenzende parkeerplaatsen in openbaar gebied evenals in de huidige situatie worden benut. In totaal zijn hierdoor 32 parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het project en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is geregeld in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Epe en de initiatiefnemer. Ook is er een overeenkomst voor de verrekening van planschade afgesloten tussen beide partijen. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omwonenden

De omwonenden zijn door initiatiefnemer intensief betrokken bij en geïnformeerd over het voorliggende plan. Er zijn in totaal drie bijeenkomsten en een gezamenlijk locatiebezoek geweest. Daarnaast heeft initiatiefnemer verscheidene persoonlijke bezoeken afgelegd.

Initiatiefnemer heeft hierbij onder andere contact gehad met de aangrenzende percelen omtrent de verkoop 'om niet' van de omliggende gronden met het geluidscherm. Alle omwonenden hebben hierop akkoord gegeven.

5.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit zal 6 weken ter visie worden gelegd. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de procedure opgenomen.

6 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat realisatie van het appartementengebouw met 17 appartementen, overeenkomstig de in de vorige paragrafen gegeven omschrijving van het project en het besluitgebied, zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. Wel wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders voor de Hoofdstraat te verzoeken een hogere grenswaarde vast te stellen ten aanzien van wegverkeerslawaaï.