

Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
Hoofdstraat 156, Epe

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning

Hoofdstraat 156, Epe

Plannaam: Omgevingsvergunning Hoofdstraat 156, Epe
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: Februari 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	7
2.3	VERKEER EN PARKEREN	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	GELUID	21
4.2	BODEM	21
4.3	LUCHTKWALITEIT	23
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
4.5	MILIEUZONERING	27
4.6	ECOLOGIE	29
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
4.9	WATERASPECTEN	35
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG	39
6.1	HET RIJK	39
6.2	PROVINCIE GELDERLAND	39
6.3	WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE	39
6.4	OMGEVINGSTRAJECT	39
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	40	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	41
BIJLAGE 2	VERKENNEND (ASBEST)BODEMONDERZOEK	42
BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING	43
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	44
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	45
BIJLAGE 6	WATERTOETS	46
BIJLAGE 7	OMGEVINGSTRAJECT	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de locatie aan de Hoofdstraat 156 te Epe (hierna projectgebied) een dierenkliniek met vier behandelkamers en twee bovenwoningen te realiseren. De bebouwing die op deze locatie aanwezig was, is enige tijd geleden gesloopt en het terrein is nu al enige tijd braakliggend.

In de huidige situatie kent het perceel deels een tuinbestemming (zuidelijke deel) en een detailhandel bestemming met bouwvlak (noordelijke deel).

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan “Epe Zuid”. Het realiseren van een dierenkliniek met twee bovenwoningen is namelijk niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van de ter plaatse geldende bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Detailhandel’. In voorliggend geval kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking aan de ontwikkeling worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de Hoofdstraat 156 te Epe, ten zuiden van het centrum van Epe in de gemeente Epe. Het perceel waaruit het projectgebied bestaat is kadastraal bekend als gemeente Epe & Oene, sectie U, nummers 5297 en 6098.

In afbeelding 1.1 is het projectgebied ten opzichte van Epe en de directe omgeving weergegeven. Het projectgebied is aangegeven met de rode ster en de rode belijning.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van Epe en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Epe Zuid”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 januari 2009 door de raad van de gemeente Epe. Op basis van dit bestemmingsplan is het zuidelijke deel van het projectgebied voorzien van de bestemming ‘Tuin’ en de noordkant heeft de bestemming ‘Detailhandel’ met een bouwvlak en de maatvoering ‘maximum bouwhoogte: 9m en maximum goothoogte: 6m’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is hierin indicatief aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Epe Zuid” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, andere werken, erven en parkeervoorzieningen. Er mag een uitsluitend een bouwwerk gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

De voor ‘Detailhandel’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel en daaraan gerelateerde horeca en dienstverlening en het wonen in één bedrijfswoning, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen. Er mag alleen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij een gebouw alleen binnen een bouwvlak met de maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 9 meter en 6 meter mag worden gebouwd.

1.3.3 Strijdigheid

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De huidige bouw- en gebruiksregels zijn ontoereikend om de voorgenomen ontwikkeling van een dierenkliniek met twee bovenwoningen mogelijk te maken. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt via een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid

1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.9;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit wordt voor een ieder ter inzage gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 5.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 4.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige en gewenste situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Epe beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectgebied

Zoals aangegeven ligt het projectgebied aan de Hoofdstraat 156 te Epe. De Hoofdstraat is een van de ontsluitingswegen van Epe en loopt dwars door het centrum van Epe in zowel de noordelijke als zuidelijke richting. De functionele structuur rondom het projectgebied wordt gekenmerkt door verschillende functies, waaronder wonen, detailhandel, maatschappelijk en bedrijven. De directe omgeving kenmerkt zich door detailhandel.

Het projectgebied wordt aan de noord- en deels westzijde begrensd door woonpercelen. De overige westelijke kant is voorzien van een bedrijfsbestemming. Ten zuiden van het projectgebied is detailhandel aanwezig. Ten oosten van het projectgebied ligt de Hoofdstraat met ten oosten daarvan een maatschappelijke bestemming (basisschool).

Het projectgebied zelf is onbebouwd en bestaat momenteel uit braakliggend terrein. In het projectgebied is enkel wat opgaande beplanting aanwezig. Afbeelding 2.1 geeft een luchtfoto van het projectgebied (rode belijning) weer.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK)

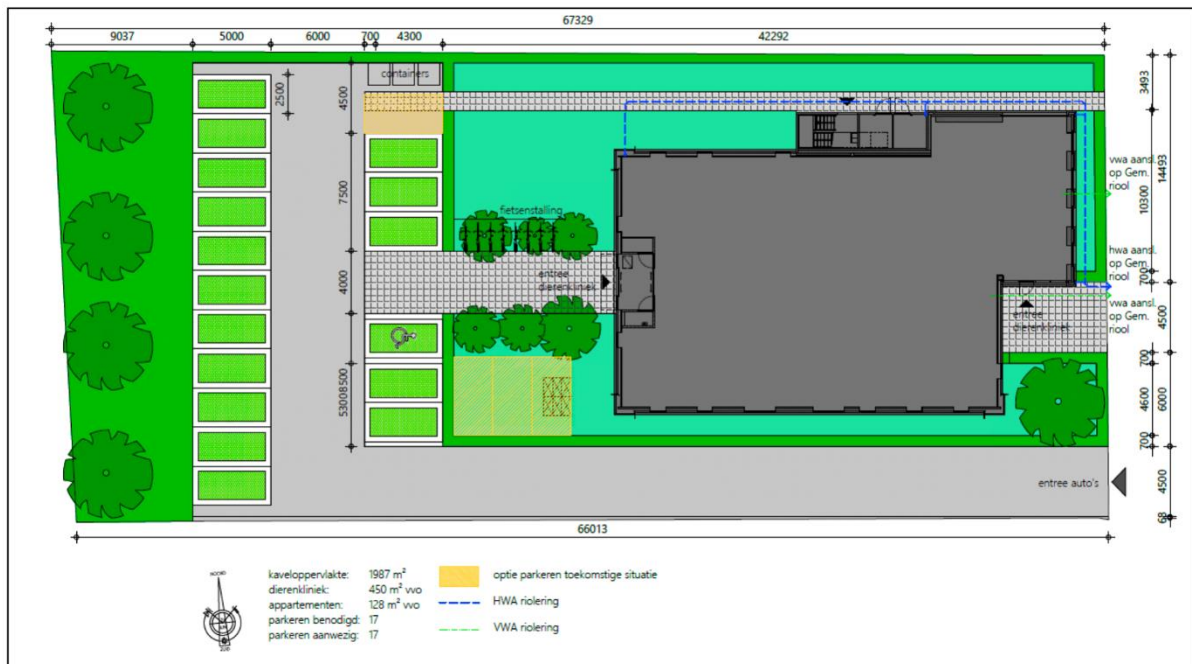
2.2 Gewenste situatie

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een dierenkliniek met vier behandelkamers en twee bovenwoningen in de middeldure huur ter plaatse van het projectgebied. Het te realiseren gebouw wordt georiënteerd op de Hoofdstraat. De rooilijn van de bebouwing is in lijn met de overige bebouwing aan de Hoofdstraat.

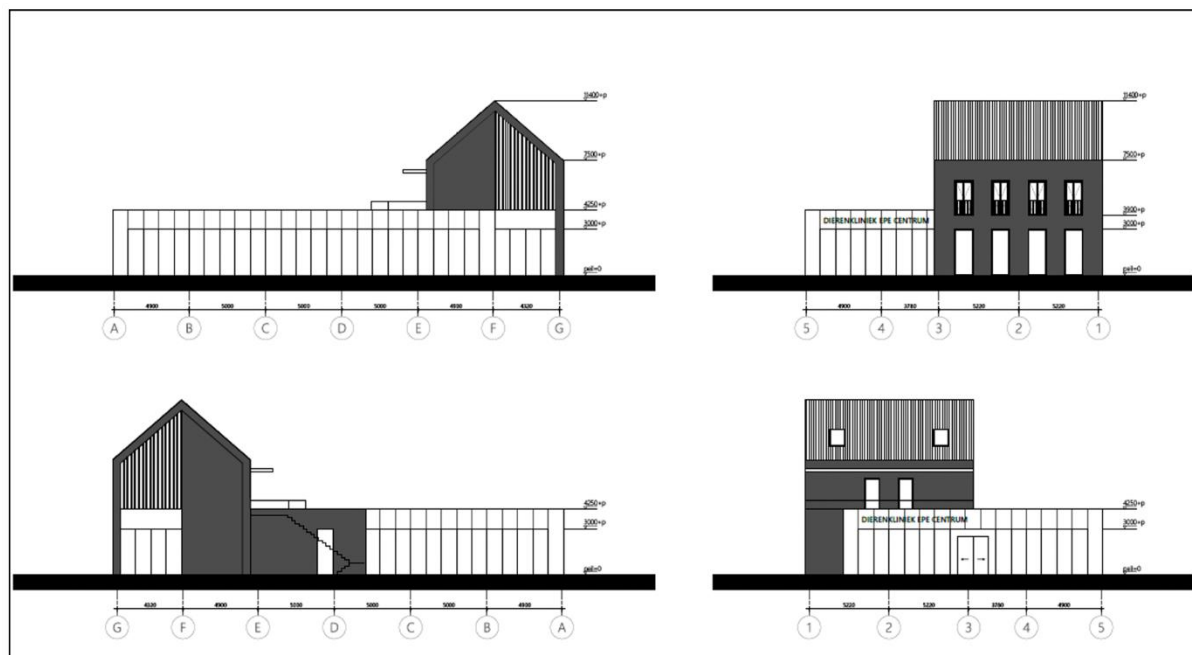
De voorzijde van het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De bouwhoogte bedraagt hier circa 11,4 meter met een goothoogte van circa 7,5 meter. Het gebouw wordt aan de achterzijde voorzien van één bouwlaag, met een 'plat' dak. De bouwhoogte bedraagt hier circa 4,25 meter. Wat betreft de omvang en uitstraling van de bebouwing wordt aangesloten op de in de directe omgeving aanwezige bebouwing van het projectgebied. Het te realiseren gebouw heeft een oppervlakte van circa 450 m². De twee appartementen

hebben een oppervlakte van circa 64 m². Het perceel zal verder groen worden ingericht met voldoende ruimte voor parkeren ten behoeve van de dierenkliniek en de woningen.

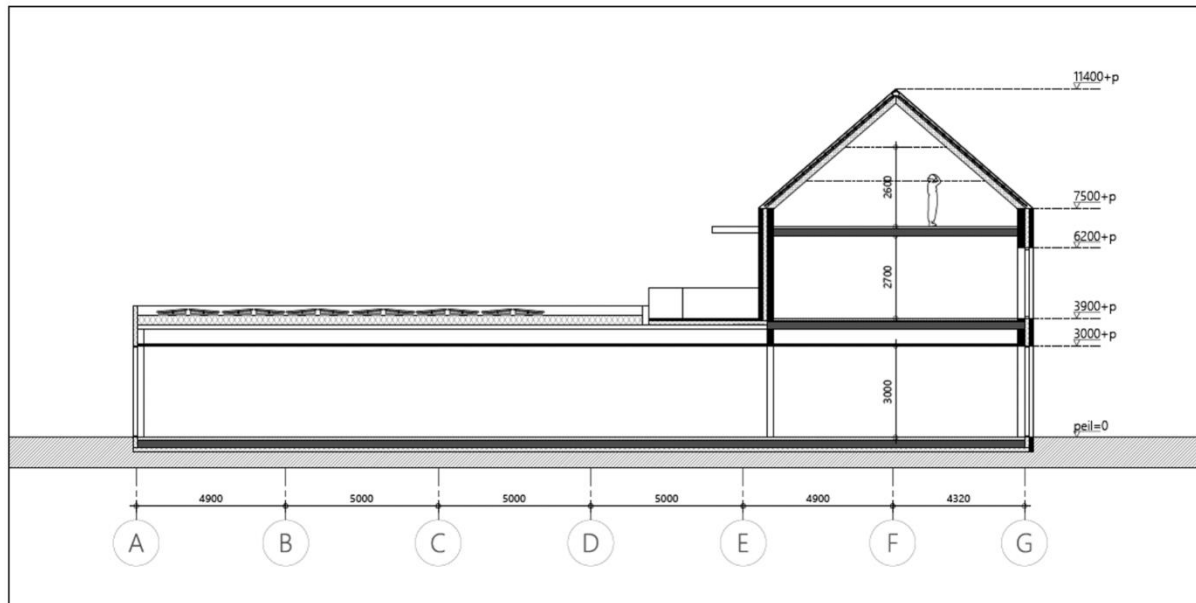
In afbeelding 2.2 is een situatietekening van de gewenste situatie ter plaatse van het projectgebied weergegeven. In afbeelding 2.3 zijn aanzichten van de te realiseren dierenkliniek opgenomen.



Afbeelding 2.2 Situatietekening gewenste situatie (Bron: Ebbens Architecten)



Afbeelding 2.3 Aanzichten gewenste ontwikkeling (Bron: Ebbens Architecten)



Afbeelding 2.4 Doorsnede gewenste ontwikkeling (Bron: Ebbens Architecten)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie aangesloten bij de publicatie parkeernormen van de gemeente Epe die zijn vastgelegd in het 'Parapluplan Parkeren' dat is vastgesteld op 8 november 2018.

Ten aanzien van voorliggend plan worden de volgende uitgangspunten uit de 'Nota Parkeernormen 2018' van de gemeente Epe gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom
- Functie: fysiotherapiepraktijk en huur, appartement, midden

2.3.2 Parkeerbehoefte

Op basis van de in paragraaf 2.3.1 opgenomen uitgangspunten, ontstaat qua parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling het volgende beeld:

Functie	Parkeerbehoefte	Aantal	Totale parkeerbehoefte
Fysiotherapiepraktijk	1,95 parkeerplaatsen per behandelkamers	4 behandelkamers	7,8 parkeerplaatsen
Huur, appartement, midden	1,4 per woning (waarvan 0,3 bezoek)	2 woningen	2,8 (waarvan 0,6 bezoek)
Totaal afgerond			11 parkeerplaatsen

De parkeerbehoefte bedraagt 11 parkeerplaatsen. Om in die parkeerbehoefte te voorzien worden op eigen terrein 17 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de westzijde van het gebouw. In afbeelding 2.2 is dit weergegeven met felgroene vlakken. Daarnaast is er nog ruimte om 4 extra parkeerplaatsen te realiseren. Zie hiervoor de gele vakken in afbeelding 2.2. Er wordt dan ook op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien.

2.3.3 Verkeersgeneratie

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

Op basis van de in paragraaf 2.3.1 opgenomen uitgangspunten, ontstaat qua verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal	Totale verkeersgeneratie
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	17,95 verkeersbewegingen per behandelkamer	4 behandelkamers	71,8 verkeersbewegingen
Huur, appartement, midden	4,1 per woning	2	8,2
Totaal			80 verkeersbewegingen

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een verkeersgeneratie van 80 verkeersbewegingen per etmaal. Op voorhand wordt geconcludeerd dat de infrastructuur rondom het projectgebied over voldoende capaciteit beschikt om een dergelijke toename in het aantal verkeersbewegingen te kunnen afhandelen.

2.3.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwning besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen herontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor zowel uitbreidingen van winkels (ABRvS 3 december 2014; ECLI:NL:RVS:2014:4409), bedrijfsgebouwen (ABRvS 23 april 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1442) als kantoren (ABRvS 24 augustus 2016; ECLI:NL:RVS:2016:2319) geldt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer er een uitbreiding plaatsvindt van 400 m² dan wel 540 m². In dit geval gaat het om een dierenkliniek van circa 450 m². Bovendien is de daadwerkelijke uitbreiding van bouw mogelijkheden ten opzichte van het nu geldende planologische regime kleiner. In de huidige situatie is namelijk al een gebouw voor detailhandel met een oppervlakte van 125 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter toegestaan. In een dergelijk gebouw kan ook al ruim 300 m² aan bvo ten behoeve van detailhandel worden gerealiseerd.

Ten aanzien van woningbouw heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat bij het realiseren van een dergelijk aantal woningen, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee woningen. Gelet op het vorenstaande is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'Gaaf' houden, en vindt dat daar nu wat voor gedaan moet worden. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;

5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

3.2.1.2 *Continuering ruimtelijk beleid*

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 vindt de provincie de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

3.2.1.3 *Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland*

Met het bouwen van het nieuwe pand ten behoeve van de dierenkliniek met bovenwoningen wordt het voorzieningenniveau verbeterd binnen Epe zuid en wordt voorzien in de lokale woningbouwbehoefte. Dit zorgt voor de verbetering van de leefbaarheid in de kern.

Met het nieuwe gebouw wordt bijgedragen aan de energietransitie. Conform de bijgeleverd BENG-berekening wordt het gebouw voorziening van duurzame energievoorzieningen. Verder wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Het hemelwater zal middels infiltratiekratten worden afgevoerd.

In de Omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor voorliggend initiatief.

De planontwikkeling past hiermee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.2 **Toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 **Structuurplan Epe**

3.3.1.1 *Algemeen*

Het structuurplan Epe is een uitwerking van de Toekomstvisie Epe 2010. In het plan staan in hoofdlijnen de gewenste sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen voor de gemeente Epe. Het plan doet uitspraken over waar gebouwd kan worden voor de bewoners en bedrijven. Ook wordt er een

perspectief geschetst voor de ontwikkeling van landbouw, recreatie en natuur. Met name het beleid omtrent de Visie Kern Epe is in dit kader van belang.

3.3.1.2 Visie Kern Epe

Rondom de kern van Epe ligt een contour waarbinnen de toekomstige ontwikkeling/- uitbreiding van de kern Epe plaatsvindt. Dat wil echter niet zeggen, dat het gehele gebied wordt volgebouwd. De omvang van de uitbreidingen wordt bepaald door het bouwprogramma en door de aanwezige waarden van het gebied. De kern heeft de kenmerkende, grillige ruimtelijke structuur van een esdorp. De Hoofdstraat vormt het hart van Epe. Vanuit dit hart lopen de historische uitvalswegen Heerderweg, Tongerenseweg, Hoofdstraat, Oenerweg en Oude Wisselseweg. In de jaren 60 is het centrum verdubbeld door aanleg van de Markt en de bouw van het gemeentehuis. De Hoofdstraat is een fraaie winkelstraat. Door nieuwe is de kwaliteit geoptimaliseerd.

Aan de zuidzijde van het centrum ligt een aantal zogenaamde gemengde woongebieden rond onder meer het Bongerdplein en de Haverkampseweg. Er zijn diverse stedenbouwkundige patronen te herkennen, zoals parkachtige woongebieden, traditionele blokverkaveling, woonerven, en individuele woningbouw langs het voormalige spoorlijntracé. Het zuidelijke gedeelte van Epe bestaat uit naoorlogse planmatige woonwijken. De wijken hebben een vrij hoge dichtheid en doen meer stedelijk dan dorps aan.

Aan de zuidzijde vormt de N309 momenteel een duidelijke grens van de verstedelijking. Mede vanwege de doelstellingen op gebied van water en natuur ten zuiden van deze weg, wordt de weg als duurzame kernrand beschouwd. Ten zuiden van de N309 kan ruimte voor stedelijke wateropgave in de bekenzone worden gevonden. Aan weerszijden van de Provincialeweg ligt een groene zone, deze dient in stand te blijven. Toekomstige ontwikkelingen langs deze weg, zoals de nieuwbouwwijk Klarbeek, dienen in het groen ingepast te worden. De eventuele geluidwerende voorzieningen dienen een groen karakter te verkrijgen. Hiermee behoudt de passage tussen de rijksweg A50 en het Centraal Veluws Natuurgebied een vriendelijk, landschappelijk karakter.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het structuurplan Epe

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de kern van Epe niet verder uit te breiden. Het projectgebied is gelegen binnen de kern van Epe. Het betreft dan ook een inbreiding. Daarnaast is het gelegen aan de Hoofdstraat dat een belangrijke uitvalsweg is richting het centrum. Ten zuiden van het centrum is sprake van een gemengd woongebied. De dierenkliniek met bovenwoningen is passend binnen dit gemengde gebied. Bij de bouw zal worden voldaan aan de eisen omtrent de landschappelijke inpassing in binnenstedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het Structuurplan Epe.

3.3.2 Toekomstvisie Epe 2030

3.3.2.1 Algemeen

De 'Toekomstvisie Epe 2030' is een koersdocument en geeft richting aan de keuzes die de gemeente in de komende jaren gaat maken bij tal van maatschappelijke opgaven. De visie geeft een ambitie weer, geeft richting aan, maar geen concrete stappen. De visie gaat uit van de opgaven waar de gemeente nu voor staat, de kansen die er liggen, de ambities die we het heeft en de unieke kwaliteiten die Epe in huis heeft. De toekomstvisie nodigt uit tot herijking of vernieuwing van beleid of bevestigt de al ingezette koers. Het is zeker geen blauwdruk voor de komende twintig jaar, daarvoor is de toekomst te onzeker. Periodieke actualisering is daarom wenselijk.

3.3.2.2 Thema's

De opvattingen, 'behoud van de leefbaarheid in de gemeente' en 'beperkingen vanuit de natuurlijke omgeving', hebben geleid tot een keuze voor de beleidslijn om beperkt om te gaan met situaties die mogelijkheden voor ontwikkeling bieden. Dit is de rode lijn in het gemeentelijk handelen. De natuurlijke omgeving is en blijft een bepalende factor in de ontwikkeling naar de toekomst. Het behoud van de leefbaarheid in de dorpen in brede zin blijft een belangrijk aandachtspunt. Naast een veilige woon- en

leefomgeving gaat het ook om het voorzieningenniveau. Er blijft een natuurlijke spanning bestaan in de balans tussen wonen/leven en werken/recreëren.

Uitgangspunt is beperkt omgaan met ontwikkelingsmogelijkheden, inhoudende het bestaande niveau handhaven en/of kwalitatief verbeteren. Voor de uitwerking zijn vier thema's gekozen:

1. Verjonging en vergrijzing: proberen de jongeren voor de Eper samenleving te behouden en zo mogelijk het aandeel van deze bevolkingsgroep te vergroten.
2. Voorzieningen en kernen: in elke kern een basisaanbod van voorzieningen realiseren en voor meer specifieke functies een beperkte concentratie in de grote kernen Epe en Vaassen.
3. Recreatie en toerisme: beperkte mogelijkheden bieden aan verbreding en vernieuwing van het toeristisch recreatieve product.
4. Buitengebied: een actieve opstelling in de ontwikkeling van het buitengebied.

Een verdere ontwikkeling in het bepalen van een basisvoorzieningenaanbod per dorp komt in de actuele beleidsnota's aan de orde en is een belangrijk aandachtspunt geweest in de gesprekken met de samenleving. De nadere afbakening van basisvoorzieningen in de dorpen komt bij de nieuwe woonvisie aan de orde waarin nadrukkelijk de koppeling gelegd wordt tussen wonen-welzijn-zorg. Behoud van de leefbaarheid in de dorpen is op diverse terreinen aangepakt. Acties zijn ingezet op het beperken van overlast van jeugd, preventie drugs- en alcoholproblematiek, wijkverkeersveiligheid. Er is ingezet op samenwerking met burgers en maatschappelijke organisaties om tot aanvaardbare oplossingen te komen.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie Epe 2030

Met de realisatie van de dierenkliniek met bovenwoningen wordt bijgedragen aan de verbetering van voorzieningenniveau in de kern Epe. Door het verbeteren van de voorzieningen wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van Epe. Daarnaast wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van de woningnood in de gemeente Epe. Het voornemen is daarmee passend en in overeenstemming is met de Toekomstvisie Epe 2030.

3.3.3 Woonagenda gemeente Epe 2019-2023, Mijn Thuis

3.3.3.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 20 juni 2019 de 'Woonagenda gemeente Epe 2019-2023, Mijn Thuis' vastgesteld. Daarbij worden de uitgangspunten van de woonagenda onderschreven, wordt het beleid voor de komende jaren gemarkeerd en gaat een nieuw kader voor woningbouwinitiatieven gelden.

In de Woonagenda wordt een onderverdeling gemaakt in vijf thema's. Dit zijn: het groeiend aantal huishoudens, betaalbaar wonen in de huur, de woningvraag in de koopsector, wonen met zorg en welzijn en duurzaamheid van woningen en woonomgeving. Deze vijf thema's monden uit in de uitgangspunten voor woningbouw (het zesde thema). In voorliggend geval is het thema betaalbaar wonen in de huur niet relevant, aangezien de voorgenomen ontwikkeling uitgaat van koopappartementen.

3.3.3.2 Groeiend aantal huishoudens

Het aantal huishoudens is de afgelopen jaren fors gegroeid, waardoor er in de regionale Woonagenda Cleantech 2018 aan Epe 180 woningen extra zijn toegekend. Voor de periode tot 2027 zijn hierdoor circa 755 woningen benodigd. Het vestigingsoverschot komt met name van gezinnen en senioren. De komende jaren wordt ingezet op het verhogen van de woningbouwproductie op korte termijn. Daarnaast wordt er ruimte gegeven aan lokale behoefte en richt het woningbouwprogramma zich op het marktsegment dat aansluit bij de behoefte van jonge gezinnen met kinderen en senioren.

3.3.3.3 De woningvraag in de koopsector

Er wordt ingezet op een aanzienlijk deel goedkope en middeldure woningen in de koopsector. Het bedienen van de woonvraag van terugkerende huishoudens in de gezinsfase is een van de belangrijkste speerpunten. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren van kleinere en goedkopere wooneenheden. Voor senioren worden

de mogelijkheden zoveel mogelijk aangegrepen om doorstroming op gang te krijgen. Hierbij wordt gestreefd naar het uitbreiden van het aantal gelijkvloerse of levensloopbestendige woningen in en direct rondom de centra van Epe en Vaassen. Met het oog op de huishoudensverdunning wordt daarmee ook voor andere leeftijdscategorieën het potentieel aan kleinere woningen uitgebreid. Op transformatielocaties in de centra kan dit in de vorm van appartementen. Daarbuiten wordt ingezet op grondgebonden woningen.

3.3.3.4 Wonen met zorg en welzijn

De invloed van de gemeente op het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad van particuliere eigenaren is beperkt. Er wordt ingezet op samenwerking met andere partijen om inwoners te verleiden tot het nemen van maatregelen. Daarnaast is er het project 'Thuis wonen nu en later', dat gericht is op langer zelfstandig thuis wonen.

3.3.3.5 Duurzaamheid van woningen en woonomgeving

Ten aanzien van nieuwbouw wordt erop ingezet dat deze energieneutraal is. Daarnaast is het streven dat er klimaatadaptief gebouwd wordt en wordt ingezet op het behoud van groen in de wijk.

3.3.3.6 Uitgangspunten woningbouw

Woningbouw draagt bij aan het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en voorziet in een behoefte. De opgave staat centraal, net als het kwalitatief programmeren. Er zijn drie stappen te onderscheiden:

stap 1: transformatie.

Het belangrijkste bij kwalitatieve sturing in de woningbouwprogrammering is het voorkomen van leegstand en verpaupering in kernen. Met transformatie wordt ingezet op het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van de kernen. Ruimtelijke kwaliteit en maatwerk is hierbij het sleutelwoord. Er is sprake van transformatie als er sprake is van een omzetting van een pand binnen bestaand stedelijk gebied zonder woonfunctie naar een woonbestemming. Dit kan zowel door verbouw als door sloop en nieuwbouw.

Stap 2: inbreiding

Inbreidingslocaties zijn onbebouwde locaties binnen het bestaand stedelijk gebied waar woningen, maar ook kantoren, winkels of bedrijven kunnen worden gebouwd. Bij inbreiding is sprake van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied die door woningbouw wordt gekenmerkt. Inbreidingslocaties zijn geen locaties die nu aanwezig 'open' zijn in en naast woonlinten en 'open' locaties in het overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk gebied.

Stap 3: uitbreiding

Uitbreidingslocaties zijn locaties aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Deze locaties komen in beeld als de volkshuisvestelijke opgave niet door middel van transformatie en inbreiding te realiseren is. Daarbij spelen de beschikbaarheid en de geschiktheid van de locaties een rol, net als de kwalitatieve behoefte.

In voorliggend geval is er sprake van een transformatielocatie, waarmee stap 1 van toepassing is.

3.3.3.7 Transformatielocaties

In afbeelding 3.1 zijn de uitgangspunten voor transformatielocaties weergegeven.



TRANSFORMATIELOCATIES

Prioriteit bij afweging:

1. De 10 richtinggevendende principes.
2. De ruimtelijke kwaliteitswinst (met extra nadruk in gebieden met welstandsniveau 1).
3. Ruimte voor woningbouw in elk geval als er sprake is van het verplaatsen van detailhandel gelegen buiten het kernwinkelgebied naar de centra van Epe en Vaassen (zoals opgenomen in de structuurvisie van het centrum van Epe en Vaassen).
4. Maatwerk gericht op locatie en doelgroep (en).

Programma:

1. In en aansluitend op de centra is het programma gericht op appartementen (levensloopbestendig).
2. Daarbuiten geven wij prioriteit aan grondgebonden woningen.
3. De focus op het betaalbare en middel dure segment.

Na te streven prijsdifferentiatie¹:

1. Bij 1-10 woningen: 1 segment (goedkoop/sociale huur, betaalbare huur/middelduur of mits gemotiveerd duur)
2. Bij 11-20 woningen: 2 segmenten, waarvan minimaal 25% in 1 segment.
3. Vanaf 21 woningen: 3 segmenten, waarvan minimaal 20% per 1 segment.

Beleid

1. Tussen 2019-2021 ligt sterk de nadruk op de transformatie van locaties. Verzoeken om woningbouwinitiatieven zijn dan ook in beginsel kansrijk, mits ruimtelijk passend.

Afbeelding 3.1 Uitgangspunten transformatielocaties (Bron: Gemeente Epe)

3.3.3.8 Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda gemeente Epe 2019-2023, Mijn Thuis

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en voorziet in de juiste woningen op de juiste plaats.

Het plangebied ligt aansluitend aan het centrum en is daarmee geschikt voor het realiseren van appartementen. Er worden twee middeldure huurappartementen gerealiseerd. Met de prijsdifferentiatie wordt voldaan aan de in de woonagenda opgenomen na te streven differentiatie. Er wordt daarnaast ook kwantitatief in de woningbouwbehoefte van Epe voorzien.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Woonagenda gemeente Epe 2019-2023, Mijn Thuis.

3.3.4 Welstandsnota

3.3.4.1 Algemeen

De gemeenteraad van Epe heeft op 11 oktober 2012 de Welstandsnota gemeente Epe vastgesteld. In de Welstandsnota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Epe is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

De Welstandsnota wil duidelijk maken welk welstandsniveau in de verschillende (deel)gebieden in de gemeente gevoerd wordt en welke criteria er bij het beoordelen van de bouwplannen door de welstandscommissie gelden. De nota beschrijft de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische kwaliteiten die de gemeente aan de verschillende gebieden toekent of die in de toekomst in een bepaald gebied gewenst worden. Vanuit deze kwaliteiten zijn criteria ontwikkeld aan de hand waarvan kan worden getoetst of bouwplannen die kwaliteiten niet belemmeren. Bij de welstandscriteria wordt een onderscheid gemaakt tussen algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria worden toegepast om te beoordelen of een bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

3.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota

Het bouwplan wordt bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de welstandsnota getoetst. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.

3.3.5 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

3.3.5.1 Algemeen

De gemeente Epe geeft in haar GVVP invulling aan de doelstellingen door zich te richten op het bevorderen van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid en Duurzaam Veilig. Dit betekent het verkeersveiliger maken van de gemeente Epe en het weren van ongewenst verkeer. Het creëren van een verkeersluw centrum in Epe is daarbij één van de speerpunten. Door ongewenst (vracht)verkeer te weren verwacht men de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de betreffende wijken te verhogen. Een alternatieve route mag geen afbreuk doen aan de bereikbaarheid en mag op andere plaatsen niet leiden tot problemen op het gebied van veiligheid en geluidhinder.

3.3.5.2 Toetsing aan het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

De te realiseren dierenkliniek sluit aan op de bestaande verkeersstructuren in Epe.. De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Echter, leidt de ontsluiting van het projectgebied niet tot negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Ook wordt voldaan aan de parkeernormen. Een en ander is nader in paragraaf 2.3 verwoord. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het beleid zoals opgenomen in het gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan.

3.3.6 Nota Parkeernormen 2018 gemeente Epe

3.3.6.1 Algemeen

De gemeenteraad van Epe heeft in 2009 het parkeerbeleidsplan voor de gemeente Epe vastgesteld. In dit plan is de visie en het beleid opgenomen over het parkeren in de volle breedte binnen de gemeente Epe. De Nota Parkeernormen is een nadere uitwerking en actualisatie van het onderdeel over de parkeernormen. In de nota zijn de parkeereisen opgenomen die gelden bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de nota is tevens een stappenplan opgenomen op grond waarvan de aanvrager van een ruimtelijk plan met gegronde argumenten kan afwijken van de parkeereis. De Nota Parkeernormen is opgenomen als bijlage in het gemeentelijke Parapluplan Parkeren.

3.3.6.2 Toetsing aan Parkeernormen 2018 gemeente Epe

In paragraaf 2.3 is op basis van de Nota Parkeernormen de parkeerbehoefte van het plan berekend. In de planregels zijn verder de regels van het paraplubestemmingsplan opgenomen. Het aspect voldoende parkeergelegenheid is hiermee voldoende onderzocht en geborgd.

3.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouw ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en water.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.1.2 Situatie projectgebied

Voorliggend project gaat uit van de realisatie van een dierenkliniek met twee bovenwoningen. De te realiseren kliniek wordt in het kader van de Wgh niet aangemerkt als geluidsgevoelig object en dient hierdoor niet getoetst te worden aan de mogelijke gevolgen van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Gelet op het vorenstaande wordt een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht. In paragraaf 4.5 wordt in het kader van milieuzonering nader ingegaan op de gevolgen van het realiseren van de dierenkliniek op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

De te realiseren bovenwoningen zijn wel aan te merken als nieuwe geluidgevoelige objecten. De te realiseren woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Hoofdstraat. Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd. Hierna wordt op de resultaten ingegaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt hoogstens 63 dB als gevolg van wegverkeerslawaai van de Hoofdstraat. Met het nemen van gevelmaatregelen met een gevelwering van 30 dB wordt aan het benodigde binnenniveau van maximaal 33 dB. Er is met het nemen van de benodigde gevelmaatregelen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai ter plaatse van de te realiseren woningen.

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet

verdacht is op bodemverontreiniging en er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

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

Omdat voorliggende ruimtelijke onderbouwing nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet de kwaliteit van de bodem inzichtelijke zijn. Ter plaatse van deze nieuwe ontwikkelingen is bodemonderzoek uitgevoerd.

4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is ter plaatse van het projectgebied door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Asbestonderzoek

Tijdens de maaiveldinspectie is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Zintuiglijk zijn in de bovengrond zwakke tot lokaal sterke (boring 5, 6, 10 en 11) bijmengingen met puin waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de actuele contactzone uit RE-01 t/m RE-03 is in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen tot maximaal 2 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Het maximaal aangetoonde gehalte (2 mg/kg d.s. in RE-01) overschrijdt de bepalingsgrens, maar blijft ruim beneden de ½ interventiewaarde (50 mg/kg d.s.). In de fractie < 0,5 mm is in RE-01 en RE-03 maximaal 1 vezel aangetroffen.

Vaste bodem en grondwater

Zintuiglijk zijn op de perceelsgrens, ter hoogte van de restverontreiniging, geen oliecomponenten waargenomen. Analytisch zijn op grondwaterniveau geen oliecomponenten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch zijn in de mengmonsters van de bovengrond (MM-01 t/m MM-03) licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB's, en licht tot matig verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Het aangetoonde gehalte aan minerale olie in MM-02 overschrijdt de tussenwaarde. De licht verhoogde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden. Analytisch zijn in het mengmonster van de ondergrond (MM-04), van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater (peilbuis 1 en 14) zijn, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan chroom in peilbuis 1, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. Het aangetoonde gehalte aan chroom overschrijdt de streefwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde.

Naar aanleiding van het matig verhoogd aangetoonde gehalte aan minerale olie in MM-02 zijn de individuele monsters waaruit MM-02 is samengesteld separaat geanalyseerd. Hierbij zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarde, maar blijven beneden de tussenwaarde. De gehalten worden naar verwachting veroorzaakt door de sterke puinbijmengingen.

Conclusies

Zintuiglijk zijn in de bovengrond zwakke tot lokaal sterke bijmengingen met puin waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Analytisch zijn geen tot licht verhoogde gehalten aan gewogen asbest aangetoond. De gewogen gehalten blijven ruim beneden de ½ interventiewaarde. Analytisch zijn in de bovengrond -na uitsplitsing- licht

verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie aangetoond. In de ondergrond zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het grondwater zijn, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan chroom, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw.

Tijdens ontwikkeling van de locatie dient men rekening te houden met het vrijkomen van sterk puinhoudende bovengrond. Het bodembureau adviseert om bij de ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de bovengrond kunnen, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit past bij het toekomstig gebruik. Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling, mits bij bouwwerkzaamheden rekening wordt gehouden met het advies van het bodembureau.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, de bouw van een dierenkliniek met twee bovenwoningen, in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid en inrichtingen (Bevi)

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

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) wetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

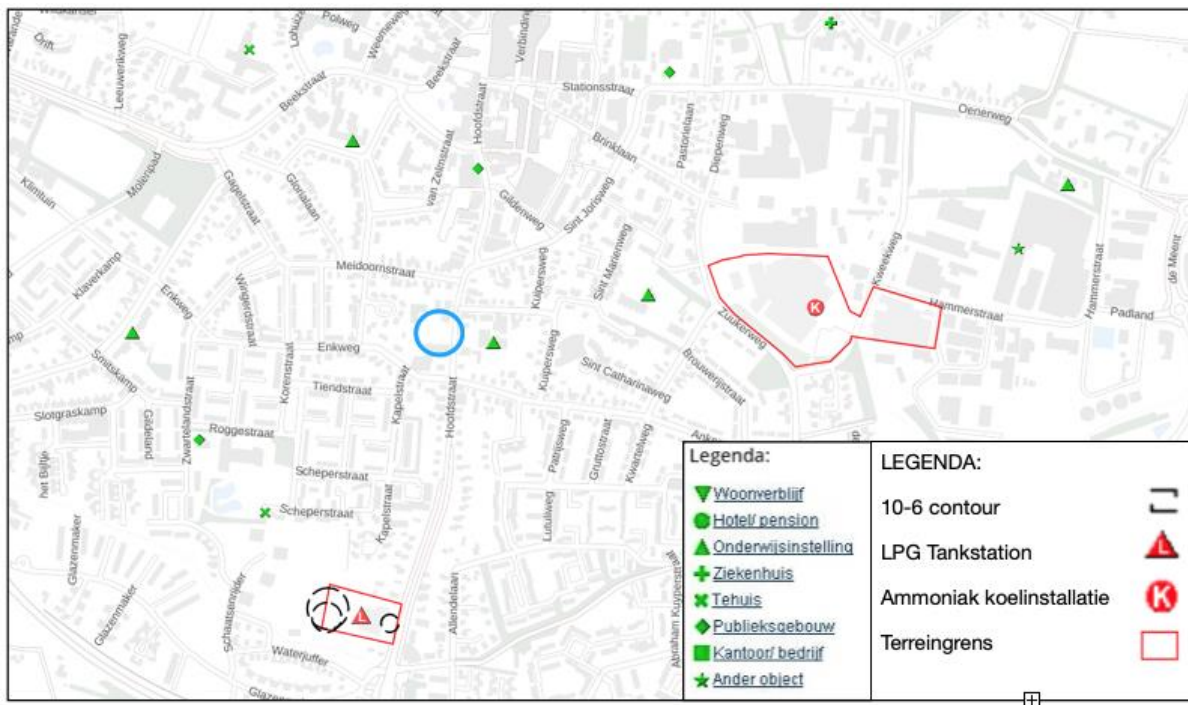
Beleidsvisie gemeente Epe

In september 2013 is de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is dat nieuwe risicobronnen alleen nog zijn toegestaan indien het gaat op een verplaatsing van een bestaande risicobron naar een bedrijventerrein. Daarnaast is in de beleidsvisie bepaald dat het groepsrisico ten gevolge van een risicobron niet groter mag zijn dan 1 maal de oriëntatiewaarde.

In de visie is tevens vastgelegd dat wanneer bijzonder kwetsbare objecten (objecten met verminderd zelfredzame personen zoals scholen en zorginstellingen) mogelijk worden gemaakt binnen het invloedsgebied van een risicobron de besluitvorming op dit punt expliciet bij de gemeenteraad en het college van B&W wordt voorgelegd.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

In voorliggend geval worden nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd (de bovenwoningen) en wordt een beperkt kwetsbaar object toegevoegd (de dierenkliniek). Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met daarop middels de blauwe cirkel de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt wordt dat in afbeelding 4.1 een tweetal risicovolle inrichtingen zichtbaar zijn. Dit locaties betreffen risicovolle inrichtingen vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen. Ten zuiden van het projectgebied (blauwe cirkel), op circa 450 meter is een LPG tankstation gelegen. De grootste risicocontour hiervan is 35 meter. Ten oosten van het projectgebied, is een ammoniak koelinstallatie van een pluimveeslachterij gelegen. De terreingrens van de koelinstallatie ligt op circa 450 meter van het projectgebied. Voor deze inrichting geldt geen plaatsgebonden- en groepsrisicocontour.

Het projectgebied ligt voor beide inrichtingen op voldoende afstand en daarmee buiten het invloedsgebied van de inrichtingen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of milieubelastende functies op een passende afstand van milieugevoelige functies (zoals woningen) worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied ligt in een gebied met verschillende functies, waarmee er sprake is van een 'gemengd gebied'. In de onderstaande tabel is te zien welke richtafstanden per milieucategorie gelden.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Met de realisatie van een dierenkliniek wordt nieuwe milieubelastende functie mogelijk gemaakt. Er is in het plan niet voorzien in buitenverblijven voor dieren. Eventueel verblijf van dieren vindt geheel binnen plaats. Een dierenkliniek is niet opgenomen in de VNG brochure. Er is daarom aansluiting gezocht bij een functie van vergelijkbare aard en omvang en is aangesloten bij de activiteit 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' met een milieucategorie 1. De maximale richtafstand van een 'kliniek' is volgens de genoemde VNG brochure 10 meter voor het aspect geluid binnen een rustige woonwijk. Aangezien het een gemengde omgeving betreft geldt een richtafstand van 0 meter. De dierenkliniek wordt op circa 12 meter van de dichtstbijzijnde bouwvlakken van omliggende woningen gesitueerd worden. Ten aanzien van de te realiseren bovenwoningen wordt eveneens aan de richtafstand van 0 meter voldaan. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van deze functie is dan ook geen sprake.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

De functie van de dierenkliniek is niet aan te merken als milieugevoelige functie. Omliggende functies worden niet beperkt door de komst van een dierenkliniek. Andersom wordt de dierenkliniek niet beperkt door omliggende bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Rondom de te realiseren woningen zijn verschillende milieubelastende functies aanwezig. In onderstaande tabel is dit uiteengezet.

Adres	Functie (milieucategorie)	Grootste richtafstand (aspect)	Afstand tot appartementen
Hoofdstraat 46	Horeca (max. 2)	10 m (geluid)	20 m
Hoofdstraat 158	Detailhandel (max. 1)	0 m (geluid)	5 m
Hoofdstraat 155	Maatschappelijke voorzieningen (max 2.)	10 m (geluid)	20 m
Hoofdstraat 159	Bedrijven tot en met milieucategorie 2	10 m (geluid)	25 m
Perceel EPE00U7755	Opstelplaats van een gasdrukmeet- en regelstation - open opstelling/ vrijstaand gebouw (max.2)	10 m (gevaar)	25 m

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat ruim aan de richtafstanden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.5.4 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouw besloten ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.6.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ. Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Veluwe' ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer ten noorden van het projectgebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige

aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de toekomstige gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling 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. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.6.2.3 Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeschermd beleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In Gelderland wordt het NNN ook wel het Gelders Natuurnetwerk (GNN) genoemd. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als GNN ligt op ruim 1 kilometer afstand ten zuidwesten van het projectgebied. Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de kernkwaliteiten en de omgevingscondities van het Natuurnetwerk Nederland (bijv. areaalafname). Mogelijk is tijdens de aanlegfase incidenteel geluid waarneembaar buiten het projectgebied, maar dit effect is incidenteel en kortstondig en heeft geen negatief effect op het beschermd (natuur)gebied.

4.6.3 Soortenbescherming

4.6.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.6.3.2 Situatie projectgebied

Er is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 opgenomen. Hieronder worden kort de conclusies behandeld.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermden soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het projectgebied

aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het projectgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het projectgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten huisspitsmuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een vaste rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het projectgebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het projectgebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord, beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de huisspitsmuizen en amfibieën, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het projectgebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rusten voortplantingslocaties'. Huisspitsmuizen en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor sommige foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. Opgemerkt wordt dat ten allen tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

4.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling.

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Epe beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het projectgebied staat aangegeven als gebied met hoge trefkans voor archeologie. Er is dan ook archeologisch onderzoek in de vorm van een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd. Hierna wordt op de resultaten en conclusies ingegaan.

Onderzoeksresultaten

In het projectgebied is overal sprake van een verstoring tot in de C-horizont. Sporen van een plaggendek zijn niet waargenomen. Op basis daarvan is aannemelijk dat het oorspronkelijke woonniveau is verdwenen. Daarmee is ook de vondstenlaag verdwenen, evenals ondiepe grondsporen. Eventuele resten van diepere grondsporen kunnen nog bewaard zijn gebleven. Deze zijn door middel van booronderzoek niet op te sporen. De archeologische waarde van dergelijke geïsoleerde restsporen is meestal laag. De archeologische verwachting kan voor alle perioden worden bijgesteld naar 'laag'. Er wordt dan ook geadviseerd het projectgebied vrij te geven.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich in het projectgebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die negatieve effecten zouden kunnen ondervinden in verband met voorliggende ontwikkeling. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is, tenzij sprake is van een klein plan of kleine wijziging.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu

geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.8.2 Situatie projectgebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied is Veluwe op 1,5 kilometer afstand. In paragraaf 4.6 is aangetoond dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.8.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een concrete ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit ruimtelijke plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of,
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende ruimtelijke onderbouw besloten ontwikkeling gaat uit van de bouw van een dierenkliniek met twee bovenwoningen. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling binnen de kern Epe waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.8.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van dit project.

4.9 Wateraspecten

4.9.1 Beleidskaders

4.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

4.9.1.3 Provinciaal beleid

Op 11 november 2015 is door Provinciale Staten de meest recente versie van de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld en tussentijd geactualiseerd. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015.

In de Omgevingsvisie wordt onder meer de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

4.9.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Partnerschap als watermerk'. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. het beschermen van het gebied tegen overstromingen;
2. het zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
3. het zorgen voor een goede oppervlaktewaterkwaliteit;
4. schoon en vuil water worden zoveel mogelijk gescheiden;
5. het halen van de hoogst mogelijke waarde uit water;
6. het beheren van de waterketen en het watersysteem als één systeem, samen met partners;

4.9.1.5 Watertoets

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

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

De watertoets is uitgevoerd en opgenomen in bijlage 5. De conclusie is dat de korte procedure van toepassing is. In het projectgebied 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.

4.9.2.2 Watertoetsprocedure

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

Waterinclusieve bebouwde omgeving

Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit biedt enorme kansen om de stad aantrekkelijker te maken. Idealiter wordt overal waar wordt gebouwd, rekening gehouden met het aspect water(waterinclusief bouwen) en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd: de stad als spons. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de stad bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit vraagt om zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en de garantie op voldoende ruimte bij binnenstedelijke verdichting.

Vasthouden - bergen - afvoeren

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

In voorliggend geval wordt de hemelwaterafvoer niet gekoppeld aan het gemeenteriool. De nieuwe hemelwaterafvoer wordt aangesloten op infiltratiekratten. Van lozing op oppervlakte water is geen sprake.

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 dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG.

In voorliggend geval wordt rekening gehouden met dit advies en wordt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand ontworpen.

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. Er worden duurzame materialen gebruikt die het afstromend hemelwater niet verontreinigen.

4.9.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het milieuaspect 'water' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzondering. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG

6.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2 Provincie Gelderland

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt niet in het kader van vooroverleg toegezonden aan Provincie Gelderland, aangezien er geen provinciale belangen in het geding zijn.

6.3 Waterschap Vallei en Veluwe

Er is een watertoets uitgevoerd. Hieruit is de korte procedure naar voren gekomen. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. Nader vooroverleg is niet aan de orde.

6.4 Omgevingstraject

In het kader van participatie en maatschappelijk draagvlak, zijn de voorgenomen plannen gedeeld met de (in)directe omwonenden en belanghebbenden rondom het projectgebied door middel van het versturen van een brief. Hier is, op één reactie na, geen reactie op gekomen. In bijlage 6 is weergegeven welke omwonenden zijn benaderd en wat de inhoud van de brief is.

In eerste instantie was het plan een dierenkliniek met acht appartementen te realiseren. Deze ontwikkeling heeft geleid tot bezwaren van de directe buurman van de Hoofdstraat 158. Naar aanleiding van deze bezwaren is het ontwerp aangepast. Het nieuwe ontwerp is vervolgens in twee gesprekken met de buurman besproken. De betreffende buurman heeft positief op het uiteindelijke ontwerp van een dierenkliniek met twee appartementen aan de voorzijde gereageerd. Afgesproken is dat de buurman bij de verdere planvorming betrokken te houden en hem ook mee te nemen in de verdere afwerking van het gebouw en afscheiding van het terrein.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend (asbest)bodemonderzoek

Bijlage 3 Aeries-berekening

Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Omgevingstraject